

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

B E G R Ü N D U N G

ZUR
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"AM AUFELD, KIRCHDORF-OST" DURCH DECKBLATT 1
GEM. § 13 a BauGB ZUR INNENENTWICKLUNG

Gemeinde Kirchdorf am Inn
Gemarkung Kirchdorf am Inn



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Rottal-Inn
Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Verfahren nach § 13 a BauGB	4
1.3	Ziel und Zweck der Planung	4
2.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	7
2.1	Lage	7
2.2	Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes	7
2.3	Bestand	8
2.4	Topographie	8
2.5	Kultur- und Sachgüter	8
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	10
3.2	Regionalplan	11
3.3	Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse	13
3.4	Wassersensible Bereiche	14
3.5	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	16
4.	STÄDTEBAULICHES ZIEL	17
4.1	Art der baulichen Nutzung	18
4.2	Änderung der textlichen Festsetzungen	19
4.3	Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	20
5.1	Verkehr	20
5.2	Wasserversorgung	21
5.3	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasser	21
5.4	Abwasserentsorgung	21
5.5	Stromversorgung	22
5.6	Telekommunikation	22
5.7	Erneuerbare Energien	22
5.8	Abfallentsorgung	22
5.9	Altlasten	23
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	23
6.1	Lärm	23
6.2	Staub / Geruch	23
6.3	Lichtemissionen	23

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

6.4	Elektromagnetische Felder.....	24
7.	KLIMASCHUTZ	24
8.	GRÜNORDNUNG	25
8.1	Rechtliche Grundlagen	25
8.1.1	Bestandteile der Planung.....	25
8.2	Bestandsaufnahme.....	26
8.2.1	Schutzgebiete	26
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	26
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	27
8.2.1.3	Biotopkartierung Bayern.....	28
8.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	29
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen.....	30
	LITERATURVERZEICHNIS	31
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	32

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Kirchdorf am Inn hat am __.__.____ beschlossen, den Bebauungsplan „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung durch ein Deckblatt 1 abzuändern.

1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat von Kirchdorf am Inn hat beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ durch Deckblatt 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ durch Deckblatt 1 beträgt insgesamt 3.427 m², somit beträgt die überbaubare Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m².

Auf Grund der Art des Vorhabens ergeben sich ausgehend von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben, gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG. Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, unter Punkt 18.7 UVPG, liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Überarbeitung der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ durch Deckblatt 1 soll die Fläche städtebaulich neu geordnet und eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Die Änderung des Bebauungsplans „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ durch Deckblatt 1 mit einem Geltungsbereich von 3.427 m² betrifft einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost". Dieser Bereich A wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan für eine Mehrfamilienhaus-Bebauung ausgewiesen.

Ziel der Planung ist aus Gründen des nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden eine moderate Nachverdichtung der gesamten Wohngebietsfläche (Bereich A), die für Geschosswohnungsbau vorgesehen ist. Um für diese Parzellen eine Nachverdichtung zu ermöglichen und die jeweils mögliche maximale Anzahl von Wohneinheiten (je max. 9 WE, insgesamt max. 18 WE zulässig) innerhalb der Baukörper in einer bestmöglichen Ausnutzung und wirtschaftlichen Größe errichten zu können, sind einige Änderungen der textlichen Festsetzungen erforderlich. Dadurch werden die Grundzüge der Planung berührt.

Zum einen soll die Festsetzung entfallen, dass das oberste Geschoss entlang der gesamten Südostseite um mind. 2,5 m zurückzusetzen ist. Dadurch kann in der

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

möglichen 3-geschossigen Bauweise auch das oberste Geschoss zur Gewinnung von Wohnraum voll ausgenutzt werden. Das Abstandflächenrecht der BayBO ist jedoch einzuhalten. Somit wird für die Gebäude umlaufend an allen Seiten die max. zulässige traufseitige Wandhöhe von 9,5 m festgesetzt.

Der Höhenbezug für die Wandhöhe im rechtskräftigen Bebauungsplan war ursprünglich auf das natürliche Gelände bezogen. Im Zuge des Straßenbaus für das Wohngebiet wurde auch das Gelände der Bauparzellen verändert, so dass das Ursprungsgelände zum Zeitpunkt der Satzung nicht mehr dem tatsächlichen Geländeniveau entspricht. Um den Höhenbezug für den Bereich A klarzustellen, wurde ein fester Höhenbezugspunkt mit 350,90 m ü. NN eingeführt. Diese Bezugshöhe entspricht der tatsächlichen Höhenlage der in Erschließungsstraße im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen den Parzellen 1 und 2.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für den Bereich A mit max. 0,35 bleibt von der Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Diese zulässige Grundfläche für den Bereich A darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen jedoch bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Diese geringfügige Überschreitung von 0,525 auf 0,6 ist im Sinne der Innenverdichtung zur Ausnutzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten erforderlich, um die benötigten Stellplätze und deren Zufahrten realisieren zu können. Dies wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da die Freiflächen um die geplanten Objekte ein- und durchgegrünt werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist zudem festgesetzt, dass Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden sind. Durch den Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze wird der Eingriff in die Schutzgüter Wasser, Boden und Klima minimiert.

Diese Festsetzung zur Befestigung wird jedoch geringfügig verändert. Die wasserdurchlässigen Beläge sind für Stellplätze verpflichtend. Garagenzufahrten können für den Geschosswohnungsbau auch vollflächig befestigt werden, da durch die höhere Anzahl von Fahrzeugen eine größere Belastung des Fahrgas-senbelages entsteht.

Zusätzlich soll zu den geneigten Dächern auch die Möglichkeit eines Flachdaches und eines begrüntes Flachdaches bis 5° für die Hauptgebäude, ebenfalls ohne Rücksprung auf der Südostseite, geschaffen werden. Damit kann ungenutzter Dachraum vermieden werden. Ein ästhetischer moderner Baukörper kann geschaffen werden. Zudem kann durch die Ermöglichung von begrüntes Flach-dächern ein positiver Beitrag zum Regenrückhalt auf der Fläche geleistet werden.

Für das Flachdach können dann auch aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zugelassen werden. Um die Sichtbarkeit zu minimieren, müssen sie jedoch mindestens 1,0 Meter von der Attika bzw. vom Dachrand zurückversetzt sein.

Aus gestalterischen Gründen bleibt bei geneigten Dächern die Unzulässigkeit von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bestehen.

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die Dachneigung von geneigten Dächern (Pult- / Sattel- / Walm- / Zeltdach) wird von 8° - 12° auf 8° - 20° erhöht, um einen höheren Gestaltungsspielraum zu erreichen.

Bei den Änderungen wurde darauf geachtet, dass die geplanten Gebäude städtebaulich dem Planungsziel entsprechen.

Die Vorgehensweise hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplans „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ durch Deckblatt 1 wurde mit dem Landratsamt Rottal-Inn im Vorfeld abgestimmt.

Alle planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" haben weiterhin Gültigkeit, sofern sie nicht durch die getroffenen Festsetzungen dieser Änderung durch Deckblatt 1 aufgehoben werden.

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Lage

Die Planungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Kirchdorf a. Inn innerhalb des bereits ausgewiesenen Wohnbaugebietes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost". Das Baugebiet ist bereits erschlossen und teilweise bebaut. Der Bereich A mit den beiden Parzellen 1 und 2 ist im Osten und Süden durch die Goethestraße, im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt. Im Norden schließt eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche an.



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis) – Erschließung und bestehende Bebauung noch nicht dargestellt; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplans „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ durch Deckblatt 1 umfasst insgesamt ca. 3.427 m².

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind die Flur-Nrn. 326/1 und 326/2 der Gemarkung Kirchdorf am Inn, Gemeinde Kirchdorf am Inn betroffen.

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

2.3 Bestand

Die Planungsfläche befindet sich innerhalb des bereits ausgewiesenen Wohnbau-
gebietes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost". Beide Parzellen sind noch nicht bebaut.

2.4 Topographie

Das Planungsgebiet ist relativ eben bei ca. 351 m ü.NN.

2.5 Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas¹ keine
Bodendenkmäler.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG
meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere
Denkmalschutzbehörde.

Im weiteren Umfeld befindet sich ebenfalls keine Bodendenkmäler, so dass von
keiner Betroffenheit auszugehen ist.



Abb. 2: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2024), Darstellung
unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

¹ (BayernAtlas, 2024)

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenk-
mals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG²).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Weder im näheren noch im weiteren Umfeld sind Baudenkmäler bekannt. Daher ist hier eine Beeinträchtigung von Baudenkmalern nicht gegeben.

Bezogen auf Einzelbaudenkmäler ist somit keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen zu erwarten.

² (DSchG, 2019)

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß Landesentwicklungsprogramm liegt Kirchdorf a. Inn im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion). Die nächstgelegenen Oberzentren sind Burghausen, Neuötting und Altötting.³

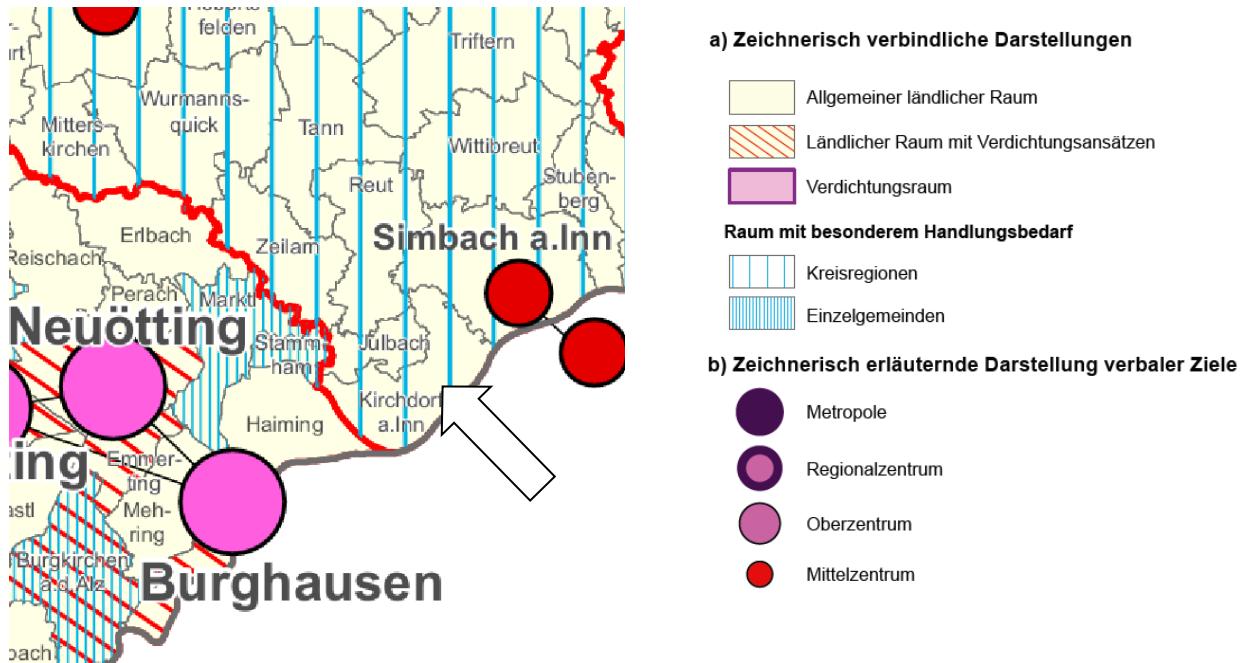


Abb. 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Gemeinde Kirchdorf a. Inn flächen- und energiesparende Siedlungsformen

³ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

anwenden soll. Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ durch Deckblatt 1 kann die Gebäudekubatur für den Geschosswohnungsbau und die damit verbundene Innenverdichtung optimiert werden. Das Flächenpotential wird ausgeschöpft.

Durch den Verzicht auf den gebäudlichen Rücksprung im obersten Geschoss und somit durch die städtebauliche Kompaktheit, die sich aus einer großen Grundfläche in Verbindung mit der zulässigen Höhe der Baukörper ergeben, reduzieren sich der Wärmeverlust und somit den Wärmebedarf zusätzlich. Die Dämmstandards werden gem. GEG eingehalten. Durch die kompakten Fassadenflächen wird auch der solare Eintrag reduziert, was zu einer Reduzierung der Kühlleistung führt.

Durch die geplanten großen, kompakten und mehrgeschossigen Gebäudekomplexe in ihrer städtebaulichen Dichte (zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl, Baugrenzen und Höhe baulicher Anlagen) wird dem Ziel der Innenverdichtung, dem Grundsatz von sparsamem Umgang mit Grund und Boden entsprochen und zugleich durch die daraus entstehende Reduzierung des Heiz- und Kühlwärmebedarfs dem Klimaschutz entsprochen.

3.2 Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Kirchdorf a. Inn in der Region 13 – Landshut. Kirchdorf a. Inn ist als Kleinzentrum eingestuft. Wie bereits erwähnt, liegt das Gemeindegebiet im allgemeinen ländlichen Raum. Zwischen den Oberzentrum Altötting und dem Mittelzentrum Simbach a. Inn verläuft durch das Gemeindegebiet eine Entwicklungsachse.⁴

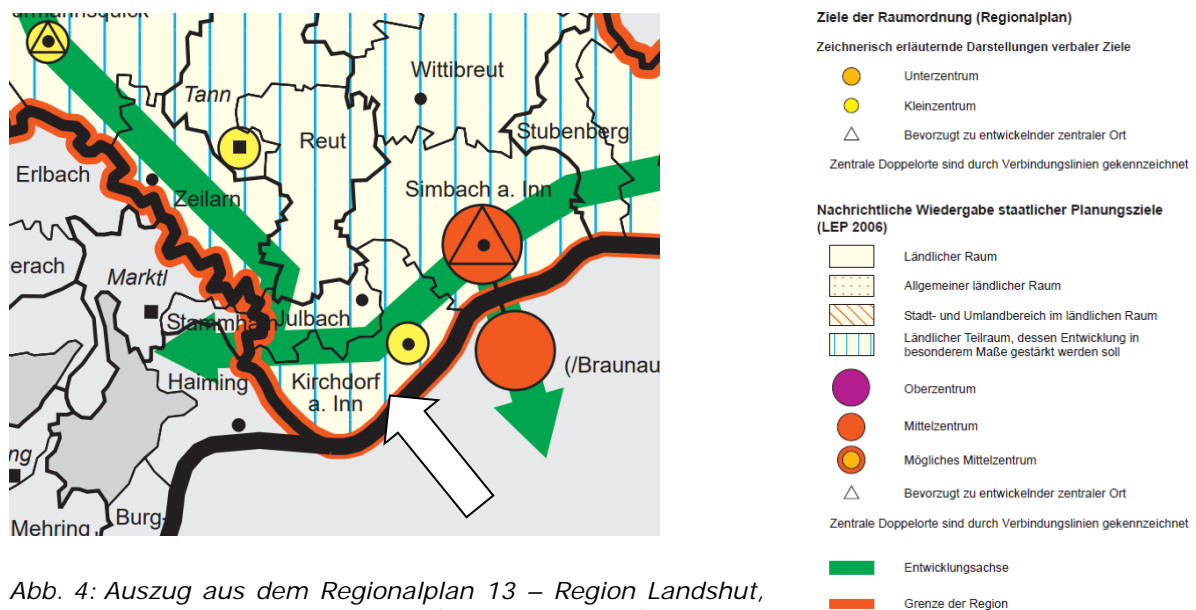


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich

⁴ (Regionalplan 13 - Landshut, 2024)

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Gemäß Regionalplan 13 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

I Leitbild

1 (Z) *Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden.*

II Raumstruktur

1 (G) *Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur sind anzustreben. Dabei sind die Bestands- und Qualitätssicherung der bestehenden Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur von besonderer Bedeutung.*

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen. In allen Teilräumen sollen die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zu Österreich ergebenden Herausforderungen durch gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen bewältigt werden. Potentiale sollen erhalten und die Stärken der Teilräume weiterentwickelt werden.

Demnach ist eine Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen.

Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung durch die geplante Innenraumverdichtung erfüllt werden können.

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.3 Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse

An Hand der Karte des UmweltAtlas – Naturgefahren Bayern ist die Lage und Ausdehnung von festgesetzten Überschwemmungs- und Schutzgebieten im Gemeindegebiet von Kirchdorf am Inn erkennbar. Im Bild ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.⁵

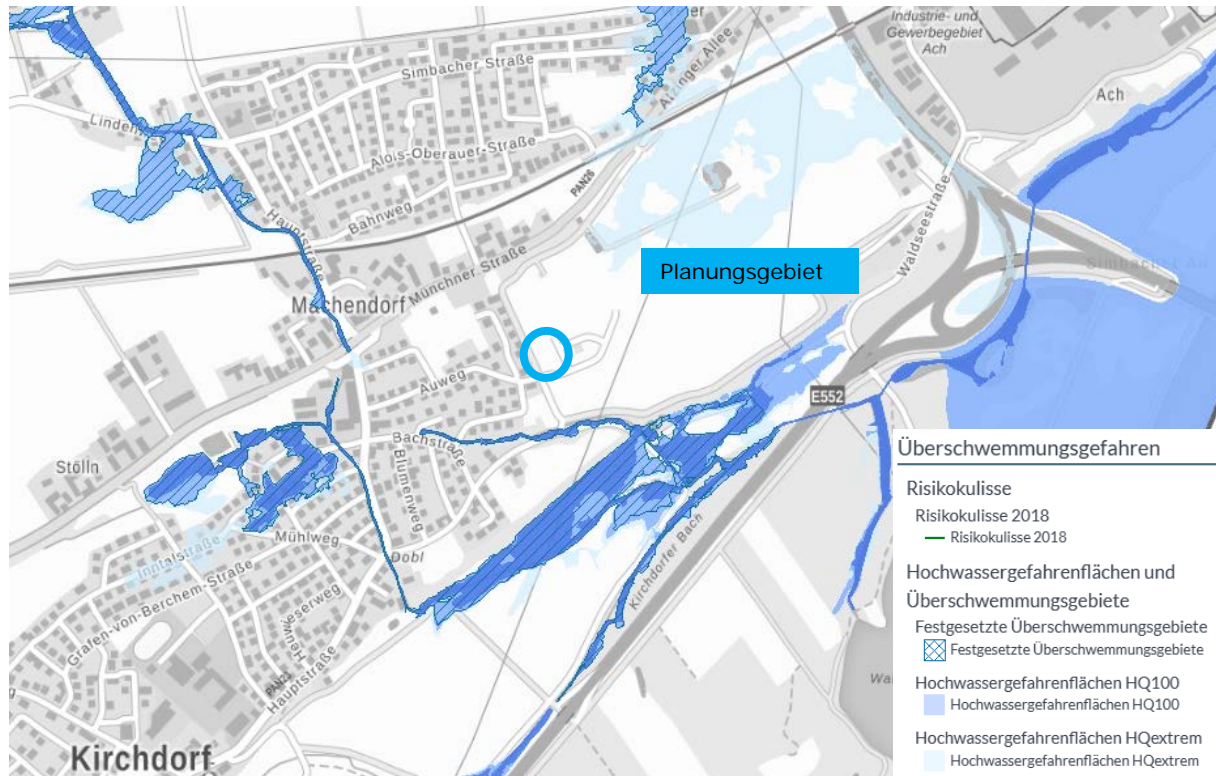


Abb. 5: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder einem wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.

⁵ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Im UmweltAtlas Bayern sind in der Karte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut die potentiellen Fließwege bei Starkregen und die Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche dargestellt.⁶ Durch die ebene Baufläche kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb der Baugrundstücke keine Fließwege oder Senken befinden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

3.4 Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten, kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können, je nach örtlicher Situation, ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des BayernAtlas⁷ ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindegebiet von Kirchdorf am Inn erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet nicht im wassersensiblen Bereich liegt.

⁶ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)

⁷ (BayernAtlas, 2024)

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2024),
Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensibler Bereich

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.5 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf am Inn mit dem Deckblatt Nr. 27 wurde das gesamte Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) bereits dargestellt. Somit liegt die Fläche des Geltungsbereiches zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ durch Deckblatt 1 ebenfalls im allgemeinen Wohngebiet (WA).

Eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes nach § 13 a BauGB ist demnach nicht erforderlich.

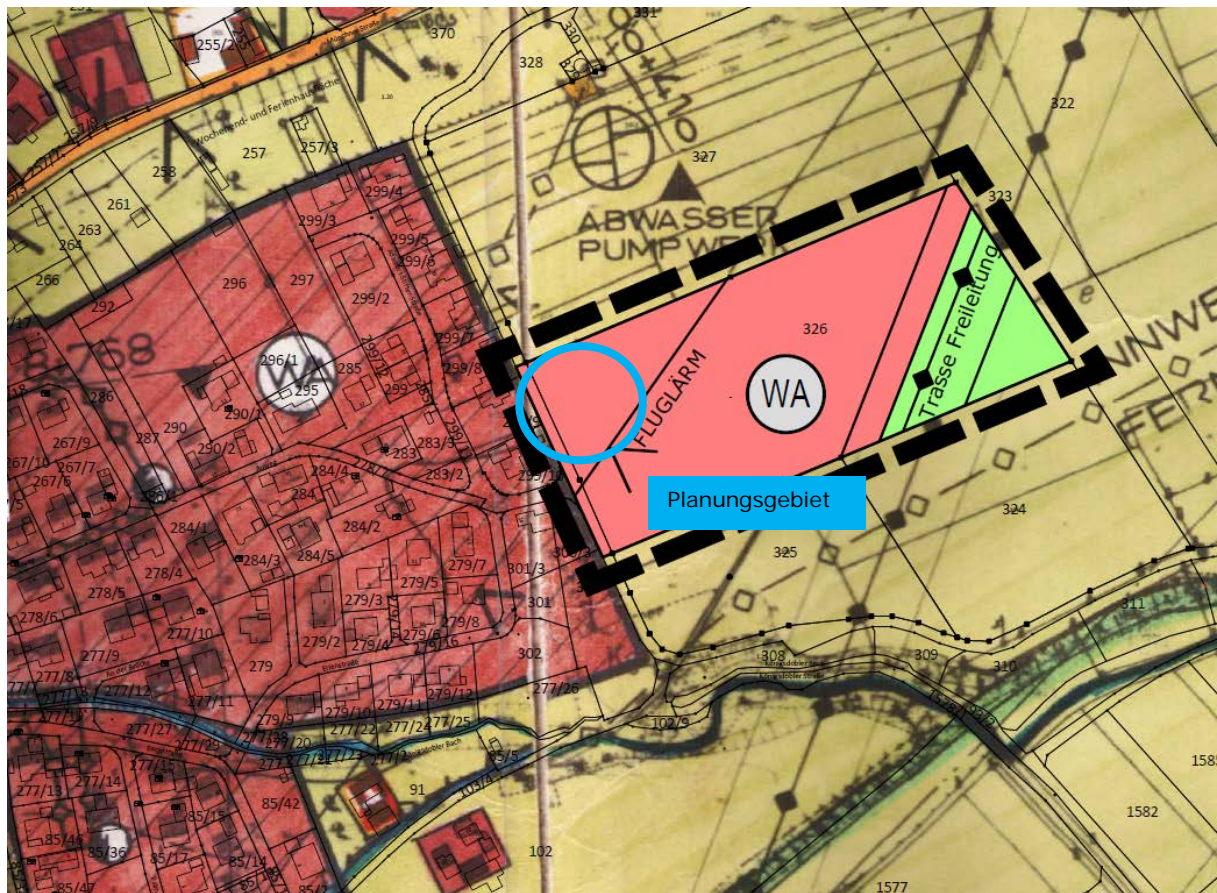


Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf am Inn mit Deckblatt Nr. 27, Darstellung unmaßstäblich

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

4. STÄDTEBAULICHES ZIEL

Die städtebauliche Konzeption sieht hier eine Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich vor. Eine Teilfläche des Bebauungsplans "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" wird gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung durch eine Änderung durch Deckblatt 1 abgeändert.

Die Änderung des Bebauungsplans „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ durch Deckblatt 1 mit einem Geltungsbereich von 3.427 m² betrifft einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost". Dieser Bereich A ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan für eine Mehrfamilienhaus-Bebauung ausgewiesen.

Ziel der Planung ist aus Gründen des nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden eine moderate Nachverdichtung der gesamten Wohngebietsfläche (Bereich A), die für Geschosswohnungsbau vorgesehen ist. Um für diese Parzellen eine Nachverdichtung zu ermöglichen und die jeweils mögliche maximale Anzahl von Wohneinheiten (je max. 9 WE, insgesamt max. 18 WE zulässig) innerhalb der Baukörper in einer bestmöglichen Ausnutzung und wirtschaftlichen Größe errichten zu können, sind einige Änderungen der textlichen Festsetzungen erforderlich. Dadurch werden die Grundzüge der Planung berührt.

Zum einen soll die Festsetzung entfallen, dass das oberste Geschoss entlang der gesamten Südostseite um mind. 2,5 m zurückzusetzen ist. Dadurch kann in der möglichen 3-geschossigen Bauweise das oberste Geschoss im Sinne der Gewinnung von Wohnraum voll ausgenutzt werden. Das Abstandflächenrecht der BayBO ist jedoch einzuhalten. Somit ist für die Gebäude umlaufend an allen Seiten die max. zulässige traufseitige Wandhöhe von 9,5 m bezogen auf das natürliche Gelände festgesetzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ durch Deckblatt 1 kann die Gebäudekubatur für den Geschosswohnungsbau und die damit verbundene Innenverdichtung optimiert werden. Das Flächenpotential wird ausgeschöpft.

Durch den Verzicht auf den gebauten Rücksprung im obersten Geschoss und somit durch die städtebauliche Kompaktheit, die sich aus einer großen Grundfläche in Verbindung mit der zulässigen Höhe der Baukörper ergeben, reduzieren sich der Wärmeverlust und somit den Wärmebedarf zusätzlich. Die Dämmstandards werden gem. GEG eingehalten. Durch die kompakten Fassadenflächen wird auch der solare Eintrag reduziert, was zu einer Reduzierung der Kühlleistung führt.

Durch die geplanten großen, kompakten und mehrgeschossigen Gebäudekomplexe in ihrer städtebaulichen Dichte (zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl, Baugrenzen und Höhe baulicher Anlagen) wird dem Ziel der Innenverdichtung, dem Grundsatz von sparsamem Umgang mit Grund und Boden entsprochen und zugleich durch die daraus entstehende Reduzierung des Heiz- und Kühlwärmebedarfs dem Klimaschutz entsprochen.

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Zusätzlich soll zu den geneigten Dächern auch die Möglichkeit eines Flachdaches und eines begrüntes Flachdaches bis 5° für die Hauptgebäude, ebenfalls ohne Rücksprung auf der Südostseite, geschaffen werden. Damit kann ungenutzter Dachraum vermieden werden und die Möglichkeit einer energieeffizienten aufgeständerten Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geschaffen werden. Ein ästhetischer moderner Baukörper kann geschaffen werden. Zudem kann durch die Ermöglichung von begrüntes Flachdächern ein positiver Beitrag zum Regenrückhalt auf der Fläche geleistet werden.

Für das Flachdach können dann auch aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zugelassen werden. Um die Sichtbarkeit zu minimieren, müssen sie jedoch mindestens 1,0 Meter von der Attika bzw. vom Dachrand zurückversetzt sein. Aus gestalterischen Gründen bleibt bei geneigten Dächern die Unzulässigkeit von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bestehen.

Die Dachneigung von geneigten Dächern (Pult- / Sattel- / Walm- / Zeltdach) wird von 8° - 12° auf 8° - 20° erhöht, um einen höheren Gestaltungsspielraum zu erreichen.

Bei den Änderungen wurde darauf geachtet, dass die geplanten Gebäude städtebaulich dem Planungsziel entsprechen.

Die Vorgehensweise hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplans „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ durch Deckblatt 1 wurde mit dem Landratsamt Rottal-Inn im Vorfeld abgestimmt.

Alle planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" haben weiterhin Gültigkeit, sofern sie nicht durch die getroffenen Festsetzungen dieser Änderung durch Deckblatt 1 aufgehoben werden.

Die Ziele des Bebauungsplans der Innenentwicklung sind:

- moderate Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich
- Schaffung von Wohnraum allgemein und speziell von kleineren bis mittleren, soweit möglich barrierefreien Wohnungen
- Energieeinsparung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" festgesetzte Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO bleibt unverändert erhalten.

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

4.2 Änderung der textlichen Festsetzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ durch Deckblatt 1 sind ausschließlich textliche Änderungen zur Wandhöhe und zu gestalterischen Festsetzungen für die Hauptgebäude betroffen

Hinsichtlich der Wandhöhe soll die Festsetzung entfallen, dass das oberste Geschoss entlang der gesamten Südostseite um mind. 2,5 m zurückzusetzen ist. Dadurch kann in der möglichen 3-geschossigen Bauweise das oberste Geschoss im Sinne der Gewinnung von Wohnraum voll ausgenutzt werden. Das Abstandflächenrecht der BayBO ist jedoch einzuhalten. Somit ist für die Gebäude umlaufend an allen Seiten die max. zulässige traufseitige Wandhöhe von 9,5 m festgesetzt.

Der Höhenbezug für die Wandhöhe im rechtskräftigen Bebauungsplan war ursprünglich auf das natürliche Gelände bezogen. Im Zuge des Straßenbaus für das Wohngebiet wurde überschüssiger Aushub auf den Bauparzellen verteilt, so dass das Ursprungsgelände zum Zeitpunkt der Satzung nicht mehr dem tatsächlichen Geländeniveau entspricht. Um den Höhenbezug für den Bereich A für die Einzelbauvorhaben klarzustellen, wurde ein fester Höhenbezugspunkt mit 350,90 m ü. NN eingeführt. Diese Höhe entspricht der tatsächlichen Höhenlage der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen den Parzellen 1 und 2. Hier befinden sich auch die zukünftigen geplanten Zufahrten zu den beiden Grundstücken.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für den Bereich A mit max. 0,35 bleibt von der Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Diese zulässige Grundfläche für den Bereich A darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen jedoch bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Diese geringfügige Überschreitung von 0,525 auf 0,6 ist im Sinne der Innenverdichtung zur Ausnutzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten erforderlich, um die benötigten Stellplätze und deren Zufahrten realisieren zu können. Dies wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da die Freiflächen um die geplanten Objekte ein- und durchgegrünt werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist zudem festgesetzt, dass Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden sind. Durch den Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze wird der Eingriff in die Schutzgüter Wasser, Boden und Klima minimiert.

Diese Festsetzung zur Befestigung wird jedoch geringfügig verändert. Die wasserdurchlässigen Beläge sind für Stellplätze verpflichtend. Garagenzufahrten können für den Geschosswohnungsbau auch vollflächig befestigt werden, da durch die höhere Anzahl von Fahrzeugen eine größere Belastung des Fahrgasbelages entsteht.

Zusätzlich soll zu den geneigten Dächern auch die Möglichkeit eines Flachdaches und begrüntes Flachdaches bis 5° für die Hauptgebäude, ebenfalls ohne Rücksprung auf der Südostseite, geschaffen werden. Damit kann ungenutzter

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Dachraum vermieden werden. Ein ästhetischer moderner Baukörper kann geschaffen werden. Die Festsetzung zur Dachdeckung wird entsprechend der zulässigen Flachdachabdichtungen ergänzt.

Für das Flachdach können dann auch aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zugelassen werden. Um die Sichtbarkeit zu minimieren, müssen sie jedoch mindestens 1,0 Meter von der Attika bzw. vom Dachrand zurückversetzt sein. Aus gestalterischen Gründen bleibt bei geneigten Dächern die Unzulässigkeit von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bestehen.

Die Dachneigung von geneigten Dächern (Pult- /Sattel- / Walm- / Zeltdach) wird von 8° - 12° auf 8° - 20° erhöht, um einen höheren Gestaltungsspielraum zu erreichen.

4.3 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Grundzüge der Grünordnungsplanung sind durch die aktuelle Änderung nicht berührt. Die Änderung wirkt sich nicht auf den Naturhaushalt im allgemeinen Wohngebiet aus.

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ durch Deckblatt 1 nicht abzuhandeln, da sich durch die Änderungen keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG ergeben.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr

Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die bereits errichtete Erschließungsstraße „Goethestraße“ erschlossen.

Fußwege

Für das allgemeine Wohngebiet sind keine Gehwege geplant, da es sich hier um verkehrsberuhigte Wohnstraßen handelt.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 590 m westlich an der Hauptstraße. Die Gemeinde Kirchdorf a. Inn liegt zudem an der Bahnstrecke Simbach – Mühldorf.

Stellplätze

Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nachzuweisen.

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt durch Anbindung an das Trinkwassernetz der Gemeinde Kirchdorf am Inn.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

5.3 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasser

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit den aktuellen Technischen Baubestimmungen (BayTB), hier Ziff. A 2.1.1 in Verbindung mit der Anlage A 2.2.1. auszuführen.

Die öffentliche Löschwasserversorgung und Löschwassermenge ist mit einem Zeitansatz und einer Verfügbarkeit von mindestens zwei Stunden, entsprechend der aktuell gültigen Fassung der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405, „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. - DVGW, für die im Bebauungsplan angedachten Nutzung zu errichten und sicherzustellen.

Die zuständigen Gemeinden haben bereits bei der Erschließung nach § 123 Abs. 1 BauGB darauf zu achten, dass Löschwasser in einem Umfang und in einer Weise zur Verfügung steht, wie dies die Feuerwehren zur Brandbekämpfung benötigen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine bauplanrechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung, und ist bereits vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu überprüfen, ob diese Voraussetzung erfüllt ist.

5.4 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Von den privaten Flächen darf nur das häusliche Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Das anfallende Niederschlagswasser aus den einzelnen Bauparzellen darf nicht in das Abwassersystem der Gemeinde Kirchdorf a. Inn eingeleitet werden, sondern muss auf dem privaten Grundstück schadlos beseitigt werden. Dies gilt auch für das auf den befestigten Zufahrten der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser.

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Daher sind die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer auf den Grundstücken breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Regenwassernutzung

Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sollte sichergestellt werden.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen. Wasserkisternen müssen neben der Brauchwasserfunktion auch noch eine Rückhaltefunktion erfüllen. Hierfür wird zum einen die Vorhaltung eines entsprechenden freien Rückhalteraaumes mittels Zwangsentleerungseinrichtung benötigt sowie eine Drosseleinrichtung.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

5.6 Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehende Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH wird angenommen. Der Ausbau ist mit dem Versorger abzustimmen.

5.7 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollten vorrangig technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung benutzt werden.

5.8 Abfallentsorgung

Der in Kirchdorf a. Inn anfallende Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn entsorgt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

5.9 Altlasten

In der Planungsfläche sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" bereits gesichert. An dieser Situation ändert sich nichts.

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der umgebenden Straßen ein. Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der mit ca. 350 m Abstand im Süden vorbeiführenden Bundesstraße B12 vorbelastet.

Gewerbebetriebe, die für Lärmemissionen sorgen, liegen nicht in näherer Umgebung. Das Industrie- und Gewerbegebiet „Ach“ liegt ca. 650 m weiter östlich. Daher ist davon auszugehen, dass innerhalb der Planungsfläche gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

6.2 Staub / Geruch

Von zusätzlichen Staub- und Geruchbelastungen ausgehend von den Änderungen im Bebauungsplan ist nicht auszugehen.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind durch die Bauwerber zu dulden.

6.3 Lichtemissionen

Im Planungsgebiet wird es durch die Nachverdichtung nur zu einer sehr geringen Erhöhung der Lichtemissionen kommen. Zur Verringerung der Beeinträchtigung durch Lichtverschmutzung und zur Reduzierung des nächtlichen Insektenanflugs

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

wird eine „insektenfreundliche“ Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches empfohlen.

Die Beleuchtung der Parzelle ist „insektenfreundlich“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten. Sie ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es sind LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Das Lampengehäuse muss gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

6.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden.⁸ Der nächstgelegene Maststandort liegt ca. 900 m östlich der Planungsfläche im Gewebegebiet Ach. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das Baugebiet ausgeschlossen sein.

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. 2020 lag das globale Mittel der bodennahen Lufttemperatur nach Berechnungen der WMO rund 1,2 °C über dem Mittelwert von 1850 bis 1900. Damit war 2020 das zweitwärmste jemals gemessene Jahr, mit einem sehr geringen Abstand zu dem bisher wärmsten Jahr 2016. Die letzten sechs Jahre waren die weltweit wärmsten Jahre seit 1850. Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen.

Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ende Februar wurde von der Europäischen Kommission eine neue Strategie zur Anpassung an den Klimawandel vorgelegt. Unter anderem sieht diese vor, die Umsetzung lokaler Anpassungsstrategien stärker zu fördern.⁹

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei der Änderung des Bebauungsplanes „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ durch Deckblatt 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung angewandt:

- Änderung der zulässigen Wandhöhe bzw. Verzicht auf einen Rücksprung des obersten Geschosses zur Reduzierung des Heiz- und Kühlwärmebedarfs
- Zulässigkeit von Flachdächern auf Hauptgebäuden, die die Installation von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglichen
- Zulässigkeit von begrünten Flachdächern auf Hauptgebäuden

⁸ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2024)

⁹ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Rechtliche Grundlagen

8.1.1 Bestandteile der Planung

Die Grundzüge der Grünordnungsplanung sind durch die aktuelle Änderung nicht berührt. Die Änderung wirkt sich nicht auf den Naturhaushalt im allgemeinen Wohngebiet aus.

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ durch Deckblatt 1 nicht abzuhandeln, da sich durch die Änderungen keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG ergeben.

Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB sind weitere Bestandteile wie Umweltbericht und Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2 Bestandsaufnahme

8.2.1 Schutzgebiete

8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet oder in direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).¹⁰

Auf Grund der Entfernung des Planungsgebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH-Gebiet „Salzach und Unterer Inn“

Lila: Vogelschutzgebiet „Salzach und Inn“

¹⁰ (FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschafts-
schutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.¹¹

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plange-
biet noch in dessen unmittelbarer Umgebung. Eine Beeinflussung von
Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben kann ausge-
schlossen werden.



Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich

Magenta gestreift: Naturschutzgebiet „Vogelfreistätte Salzachmündung“
Lila: Trinkwasserschutzgebiet Simbach - Hitzenua

¹¹ (FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet und der näheren Umgebung sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.¹²

Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf die Biotope auszugehen.



Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2024),
Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope
Grün gestreift: Ökoflächen

¹² (FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹³:

- 1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,*
- 2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,*
- 3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,*
- 4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,*
- 5. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,*
- 6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.*

Im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ durch Deckblatt 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹⁴:

- 1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,*
- 2. Moorwälder,*
- 3. wärmeliebende Säume,*
- 4. Magerrasen, Felsheiden,*
- 5. alpine Hochstaudenfluren,*
- 6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und*
- 7. arten- und struktureiches Dauergrünland.*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

¹³ (BNatSchG, 2024)

¹⁴ (BayNatSchG, 2024)

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Die bereits festgesetzten Bauflächen befinden sich im neu erschlossenen Wohnbaugebiet "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost". Grünstrukturen sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

Altötting, den 24.02.2025



.....
Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

LITERATURVERZEICHNIS

- BayernAtlas, B. S. (2024). *BayernAtlas*. Von www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (04. Juni 2024). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (03. Juli 2024). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2024). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt. (2024). *FINWeb*. Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Regionalplan 13 - Landshut. (08. Juli 2024). Regionalplan 13 - Landshut (Fortschreibung). *13. Verordnung zur Änderung des Regionalplans*. Regionaler Planungsverband Landshut.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2024). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" durch Deckblatt 1
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis) – Erschließung und bestehende Bebauung noch nicht dargestellt; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	7
Abb. 2:	Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	8
Abb. 3:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	10
Abb. 4:	Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich	11
Abb. 5:	WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich	13
Abb. 6:	Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	15
Abb. 7:	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf am Inn mit Deckblatt Nr. 27, Darstellung unmaßstäblich	16
Abb. 8:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich	26
Abb. 9:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich	27
Abb. 10:	Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich	28