# B E G R Ü N D U N G
## M I T
# U M W E L T B E R I C H T
## Z U M

# DECKBLATT NR. 29
# zum
# Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

**Gemeinde Kirchdorf a. Inn**
**Gemarkung Kirchdorf a. Inn**

| | |
|---|---|
| **Gemeinde:** | **Kirchdorf a. Inn** |
| **Landkreis:** | **Rottal-Inn** |
| **Regierungsbezirk:** | **Niederbayern** |

# Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines ....5
2. Lage ....5
3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung ....7
3.1 Vorgaben aus der Raumordnung ....7
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ....7
3.1.2 Regionalplan ....9
3.1.3 Bedarfsnachweis Wohnen ....10
3.1.3.1 Baulandreserven Wohnen ....11
3.1.3.2 Bauflächenbedarf Wohnen ....11
3.1.3.3 Bedarfsprognose Wohnbauflächen ....13
3.1.3.4 Ergebnis des Bedarfsnachweises ....14
3.1.4 Bedarfsnachweis gewerbliche Flächen ....14
3.1.5 Zusammenfassung Raumordnung ....14
3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000) ....15
3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht ....16
3.4 Biotopkartierung Bayern ....17
3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG ....18
3.6 Überschwemmungsgebiete ....19
3.7 Wassersensibler Bereich ....20
3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht ....21
3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz ....22
3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ....23
4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung ....24
4.1 Anlass ....24
4.2 Planungsumfang ....24
4.3 Straßen und Wegeanbindungen ....24
4.4 Wasserversorgung ....24

4.5 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung ..... 25
4.6 Abwasserbeseitigung ..... 25
4.7 Stromversorgung ..... 26
4.8 Telekommunikation ..... 26
4.9 Abfallentsorgung ..... 26
4.10 Altlasten ..... 26
5. Immissionsschutz ..... 27
5.1 Lärm ..... 27
5.2 Staub / Geruch ..... 27
5.3 Lichtemissionen ..... 27
5.4 Elektromagnetische Felder ..... 27
6. Klimaschutz und Klimaanpassung ..... 27
7. Grünordnerische Maßnahmen ..... 28
8. Umweltbericht ..... 30
8.1 Allgemeines ..... 30
8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden ..... 31
8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden ..... 34
8.4 Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands) ..... 37
8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ..... 41
8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten ..... 41
8.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten ..... 41
8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ..... 41

8.9 Zusammenfassung ..... 41

Literaturverzeichnis ..... 43

Abbildungsverzeichnis ..... 43

# 1. Allgemeines

Die Gemeinde Kirchdorf a. Inn beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan am südöstlichen Ortsrand von Seibersdorf durch Deckblatt Nr. 29 zu ändern, um diesem Bereich eine städtebaulich geordnete Richtung zu geben. Damit soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um innerhalb des Änderungsbereiches des Deckblattes eine Nutzungsänderung zu ermöglichen und die Flächen zukünftig als Mischgebiet darzustellen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn stellt im Planungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche dar.
Ein weiterer Bereich ist als Dorfgebiet dargestellt.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung einer gemischten Baufläche im Anschluss an die Ortschaft Seibersdorf.
Der Änderungsbereich umfasst auch bereits bebaute Flächen, die bisher als Dorfgebiet dargestellt waren und nun im Zusammenhang mit den neu dargestellten Flächen als Mischnutzung dargestellt werden.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 29 wird für die neu dargestellten gemischten Bauflächen der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "An der Kirchdorfer Straße" aufgestellt.

# 2. Lage

Die Planungsfläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Seibersdorf. Im Westen und zum Teil Norden befindet sich ein Dorfgebiet. Die geplante gemischte Baufläche schließt im Norden an Kirchdorfer Straße an.
Im Osten und zum Teil Norden schließen Ackerflächen an. Südlich des geplanten Mischgebietes befindet sich eine Gehölzfläche. Ansonsten ist die nähere Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Gehölzbeständen geprägt.

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.
Das Gemeindegebiet liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Zwischen den Oberzentrum Altötting und dem Mittelzentrum Simbach a. Inn verläuft durch das Gemeindegebiet eine Entwicklungsachse.[1]

Das Planungsgebiet ist als relativ eben anzusprechen und liegt auf ca. 361 m ü. NHN. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

[1] *(Regionalplan 13 - Landshut, 2024)*

## Übersichtslageplan, ohne Maßstab

*Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich*

# 3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung

## 3.1 Vorgaben aus der Raumordnung

### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm liegt Kirchdorf a. Inn im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion). Die nächstgelegenen Oberzentren sind Burghausen, Neuötting und Altötting.[2]

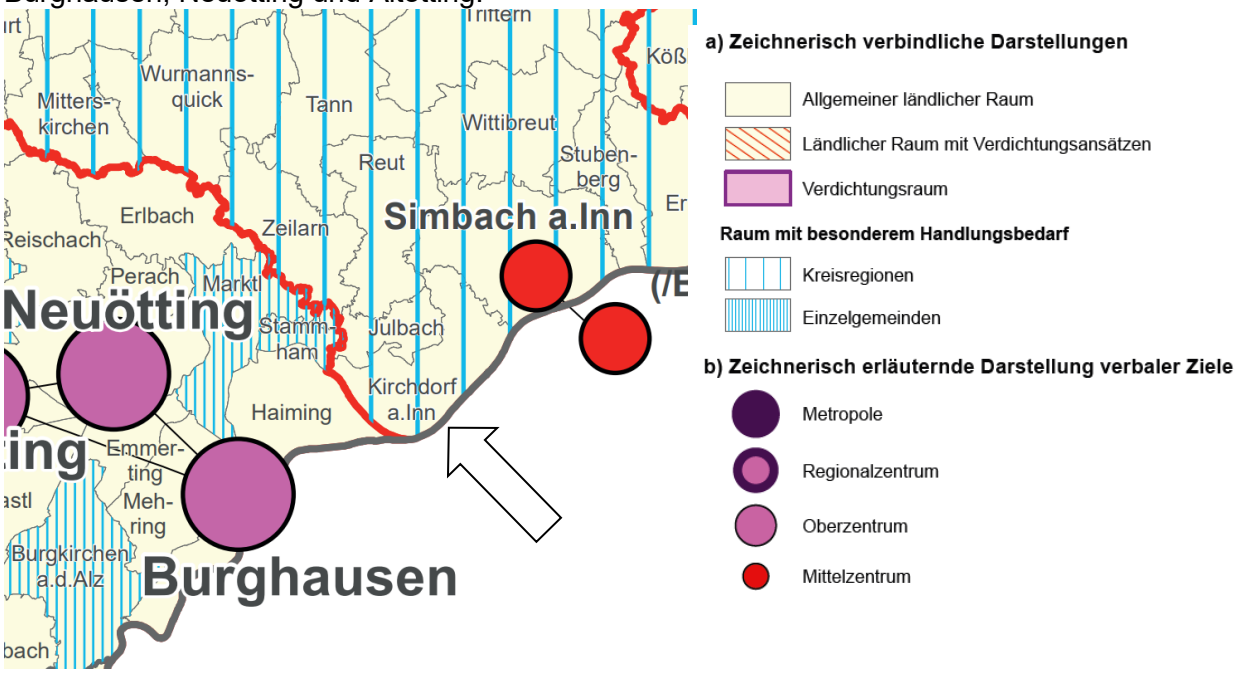


*Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich*

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele und Grundsätze zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

***1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit***
*1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen*
*1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

***1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung***
*1.1.2(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

***1. 2 Demographischer Wandel***
*1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen*

[2] *(Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)*

*(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

***3 Siedlungsstruktur***

***3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen***

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

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen (…) ausgerichtet 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 nicht zur Verfügung stehen.*

***3.3 Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot***

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Gemeinde Kirchdorf a. Inn, durch ihre Randlage im Osten von Bayern und der Einordnung in einen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion), durch eine vorausschauende Kommunalpolitik attraktive Wohnstandorte und Möglichkeiten zur Errichtung nicht störender Gewerbebetriebe schaffen muss.

### 3.1.2 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 ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Zwischen den Oberzentrum Altötting und dem Mittelzentrum Simbach a. Inn verläuft durch das Gemeindegebiet eine Entwicklungsachse.[3]

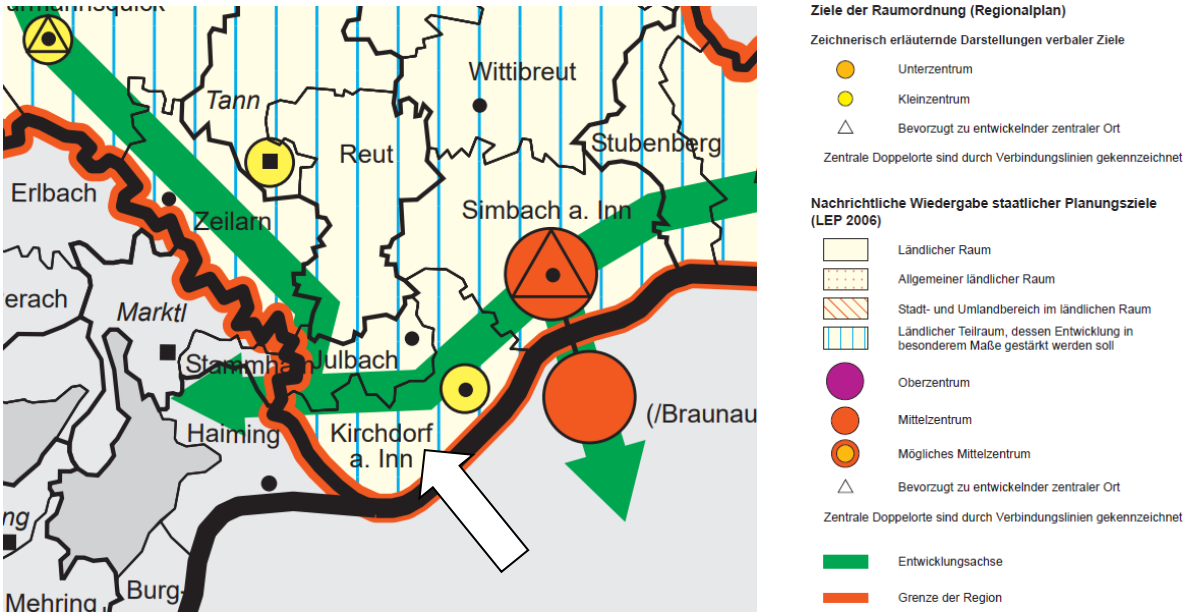


*Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich*

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. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden.*

*2 (G) Es ist anzustreben, die Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort zu sichern und weiter zu entwickeln. Der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, vor allem auch im öffentlichen Bereich, kommt in der Region besondere Bedeutung zu.*

***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.*

*5 (G) Eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung. Dies ist besonders für die Zentralen Orte und die Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen anzustreben.*

[3] *(Regionalplan 13 - Landshut, 2024)*

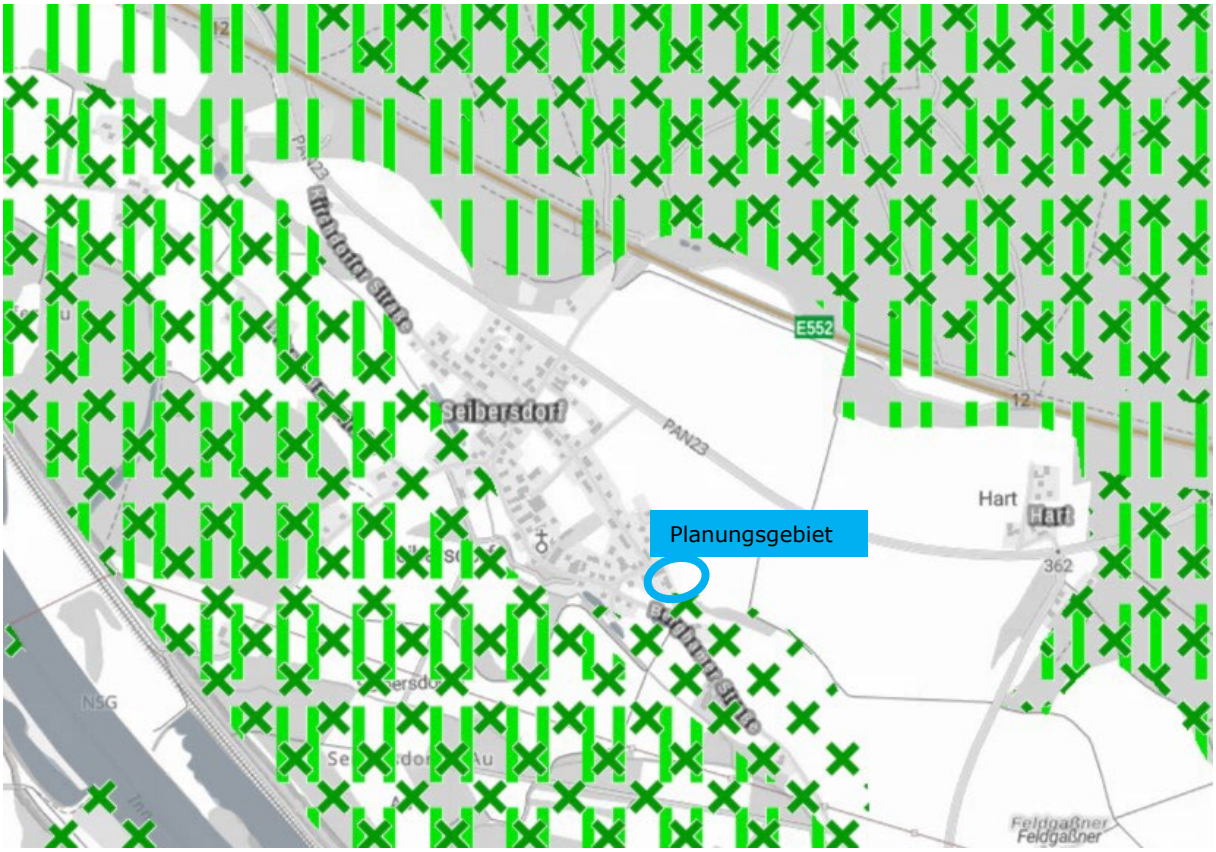


*Abb. 4: Kartenausschnitt Regionalplanung (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich*

*Grün gekreuzt: landschaftliches Vorbehaltsgebiet*
*Grün gestrichelt: regionaler Grünzug*

Die Planungsfläche befindet sich außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und auch des regionalen Grünzugs. In die vorhandenen Gehölzbestände wird nicht eingegriffen.

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.

### 3.1.3 Bedarfsnachweis Wohnen

Um eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung sicherzustellen und gleichzeitig der Vorgabe einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung und des Flächensparens gerecht zu werden, wird der tatsächliche Bedarf an den geplanten Nutzungen bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet überprüft.
In dieser Betrachtung werden auch die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung berücksichtigt.
In Kirchdorf a. Inn sind derzeit fast ausschließlich freie Wohnbauflächen vorhanden, die sich in privater Hand befinden. Daher stehen diese potentiellen Bauwerbern nicht zur Verfügung.
Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts ISEK der Gemeinde Kirchdorf am Inn (erstellt 2019-2020 von Arc Architekten Partnerschaft mbB, Bad Birnbach)

wurden zum Erhebungszeitpunkt 103 Parzellen (ca. 91.000 m²) als Baulandreserven festgestellt, die sich jedoch alle in privatem Eigentum befinden.
Alle Eigentümer dieser Grundstücke wurden von der Gemeinde bezüglich eines Bau- bzw. Veräußerungswillens angeschrieben. Leider erhielt die Gemeinde hierzu ausschließlich negative Rückmeldungen, so dass derzeit kein Zugriff auf diese Parzellen besteht. Bauparzellen, die sich in öffentlicher Hand befinden, sind aktuell so gut wie nicht vorhanden.

Die Gemeinde Kirchdorf a. Inn hat sich dazu entschieden, den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnung „Seibersdorf Ost“ (rechtskräftig seit 2000) in einem separaten Verfahren im Teilbereich der Parzellen 1 bis 4 aufzuheben, da sich die Grundstücke in privater Hand befinden und nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Aktuell kann die Gemeinde Kirchdorf a. Inn Bauwilligen keine Wohnbaugrundstücke in der Ortschaft anbieten. Eine aktuell hohe Nachfrage begründet die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen.
In den nachfolgenden Ausführungen wird der Bedarf an neuen Bauparzellen ermittelt und im Ergebnis aufgezeigt.

#### 3.1.3.1 Baulandreserven Wohnen

Für die Ermittlung der Baulandreserven wird das Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts ISEK der Gemeinde Kirchdorf am Inn (erstellt 2019-2020 von Arc Architekten Partnerschaft mbB, Bad Birnbach) herangezogen.
Auch wenn die dort angegebenen Baulücken nicht mehr exakt den aktuellen Stand widerspiegeln, wird dieser Bestand ohne weitere aktuelle Bestandserhebung angesetzt.
Es ist davon auszugehen, dass einige Baulandreserven inzwischen bebaut wurden, und gleichzeitig einige wenige durch die Ausweisung neuer Bauleitplanungen neu hinzugekommen sind.
Insgesamt haben sich die Zahlen aus dem ISEK aber bis dato nicht wesentlich verändert.

Das ISEK gibt 103 unbebaute Parzellen an.
Es wird dabei nicht zwischen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen unterschieden.
Im aktuellen Bedarfsnachweis wird deswegen auch auf eine Unterscheidung verzichtet.

Da nicht alle Baulandreserven tatsächlich für eine Bebauung zur Verfügung stehen, wird bei der weiteren Bedarfsberechnung von einer geringeren Verfügbarkeit ausgegangen.
Die Gemeinde geht daher von einer Verfügbarkeit der Flächen bezogen auf die nächsten 10 bis 15 Jahre von 50 % aus.
Hieraus ergibt sich bei 50 % tatsächlicher Verfügbarkeit ein Ansatz von Baulandreserven für Flächen der Wohnnutzung: 52 Bauparzellen

#### 3.1.3.2 Bauflächenbedarf Wohnen

Für die Darstellung neuer Bauflächen ist eine realistische Bedarfsermittlung als Grundlage heranzuziehen. Sie zielt auf einen Zeitraum von 10-15 Jahren ab.

Der Bauflächenbedarf setzt sich zusammen aus:
1. Ersatzbedarf (abzubrechende oder umzunutzende Wohnungen)
2. Auflockerungsbedarf (bei abnehmender Belegungsdichte der Wohnungen)
3. Entwicklungsbedarf (prognostizierte Einwohnerentwicklung)

Der Ersatzbedarf ist für die überschlägigen Bedarfsermittlung und die Neudarstellung von Bauflächen nicht relevant und bleibt daher unberücksichtigt.

Dagegen werden der Auflockerungsbedarf und der Entwicklungsbedarf im Nachfolgenden genauer betrachtet.
Vorrangig begründet sich die Ausweisung von Bauland auf einer steigenden Einwohnerzahl. Für Kirchdorf wird eine Bevölkerungszunahme prognostiziert, wodurch sich ein Entwicklungsbedarf ergibt.
Gelichzeitig ergibt sich auch ein Auflockerungsbedarf, da sich über die letzten Jahrzehnte hinweg gezeigt hat, dass in einer Wohneinheit immer weniger Personen leben, d.h. jedem Bewohner steht inzwischen mehr Wohnraum zur Verfügung (Durchschnittswerte).

Aus dem Quotienten von Einwohnern und Anzahl der Wohnungen errechnet sich die „Belegungsdichte“, die zeigt, wie viele Personen durchschnittlich in einer Wohneinheit leben. Je geringer die Belegungsdichte ist, desto weniger Personen bewohnen also eine Wohneinheit.

Die Differenz der Belegungsdichte von zwei Vergleichsjahren wird als „Auflockerung“ bezeichnet. Die Auflockerung zeigt auf, wie sich die Belegungsdichte in der Vergangenheit verändert hat. Auf dieser Basis lassen sich Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung des Bedarfs ziehen.

Für die Gemeinde Kirchdorf a. Inn werden für den Vergleichszeitraum die Daten der Jahre 2015 und 2023 (= 9 Jahre) herangezogen.

| Jahr (Stand 31.12.) | Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden | Einwohnerzahl Gemeindegebiet | Belegungs-dichte | Auflockerung |
|---|---|---|---|---|
| 2015 | 2.342 | 5.389 | 2,30 | |
| | | | | 0,18 |
| 2023 | 2.518 | 5.341 | 2,12 | |

*Tabelle 1: Belegungsdichte und Auflockerung in den Vergleichsjahren 2015 und 2023*

*Zahlen aus GENESIS Datenbank, 2025[4],*
*und www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2024/09277128.pdf*

Die Vorausberechnung des Bedarfs erfolgt für einen Zeitraum von 12 Jahren, also bis zum Jahr 2035.
Die Auflockerung für die nächsten 12 Jahre (2023-2035) wird anhand der Entwicklung der vergangenen Vergleichsjahre berechnet. So hat sich in den Jahren von 2015-2023 eine Auflockerung von 0,18 ergeben.
Geht man davon aus, dass sich dieser Trend in gleichem Maße fortsetzt – und davon kann aufgrund des demografischen Wandels und auch der damit einhergehenden Zunahme von Singlehaushalten ausgegangen werden – kann die zukünftige Belegungsdichte anhand der in der Tabelle gezeigten Zahlen berechnet werden.

Das Bayerische Landesamt für Statistik[5] ermittelt folgende Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr **2035: 5.500 Einwohner**

[4] *(GENESIS Datenbank 2025, Online Datenbank www.statistikdaten.bayern.de)*
[5] *DemographieSpiegel der Gemeinde Kirchdorf a. Inn, 2021*

Auflockerungsfaktor bis zum Jahr 2035
*(Auflockerung : Vergleichszeitraum) x Planungszeitraum*
(0,18 / 9 Jahre) * 12 Jahre **0,24**

Belegungsdichte im Jahr 2035
*Belegungsdichte 2024 - Auflockerungsfaktor bis 2035*
(2,14 – 0,24) **1,9**

Gesamtbedarf an Wohneinheiten im Jahr 2035
*Einwohner 2035 : Belegungsdichte 2035* (5.500 EW / 1,9) **2.895 WE**

**Bedarf an zusätzliche Wohneinheiten bis zum Jahr 2035**
*Bedarf 2035 - Bestand 2024* (2.895 – 2.518) **377 WE**

Die Berechnung des Auflockerungsbedarfs für das Gemeindegebiet Kirchdorf a. Inn ergibt einen **zusätzlichen Bedarf von 377 Wohneinheiten** für das Jahr 2035.

### 3.1.3.3 Bedarfsprognose Wohnbauflächen

Um den Bedarf an Wohneinheiten in den Bedarf an Parzellen umzurechnen, wird als Erstes das Verhältnis der Wohngebäude mit unterschiedlicher Anzahl an Wohneinheiten betrachtet:

| Wohngebäude, davon mit | Verteilung in Prozent (im Jahr 2023) |
|---|---|
| 1 Wohnung | 80,0 % |
| 2 Wohnungen | 15,2 % |
| 3+ Wohnungen | 4,7 % |
| Wohnheime | 0,1 % |
| (gesamt) | (100,0 %) |

*Tabelle 2: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen 2023,*
*Zahlen aus www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2024/09277128.pdf*

Aus dieser Verteilung wird der Bedarf an Wohneinheiten in Parzellen hochgerechnet:

| Wohngebäude, davon mit | Wohneinheiten x Faktor | Wohneinheiten | Bauparzellen |
|---|---|---|---|
| 1 Wohnung | 377 x 0,800 | 302 | 302 |
| 2 Wohnungen | 377 x 0,152 | 57 | 29 |
| 3 Wohnungen | 377 x 0,047 | 18 | 6 |
| Wohnheime | 377 x 0,001 | 0,4 | - |
| **Bedarf gesamt** | | 405 | **337** |

Aus dem Bedarf von 377 Wohneinheiten in den nächsten Jahren ergibt sich also rechnerisch einen Bedarf an **337 Bauparzellen**.

#### 3.1.3.4 Ergebnis des Bedarfsnachweises

Zusammenfassung Bedarf und Planung der Anzahl an Wohnbauparzellen:

| | **Wohnbauparzellen** |
|---|---|
| Bedarf | 337 |
| Baulandreserven | 52 |
| zusätzlich erforderliche neue Wohnbauparzellen | 285 |

Mit dem Bedarfsnachweis kann nachgewiesen werden, dass für Kirchdorf a. Inn eine Neuausweisung von neuem Bauland gerechtfertigt werden kann.

### 3.1.4 Bedarfsnachweis gewerbliche Flächen

Eine Bedarfsanalyse bzgl. des gewerblich genutzten Flächenanteils innerhalb des Mischgebiets ist nicht erforderlich, da es sich um eine Erweiterungsfläche eines ansässigen Betriebes handelt. Diesem Betrieb soll am derzeitigen Betriebsstandort die notwendige Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden.

### 3.1.5 Zusammenfassung Raumordnung

Hier wird eine Fläche am Ortsrand im Anschluss an die bestehende Siedlung für eine Bebauung mit kompakten Bauparzellen genutzt. Der Bedarf an Wohnbauflächen und der Bedarf an einer gewerblichen Fläche innerhalb der Mischgebietsausweisung ist vorhanden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung mit dieser Planung erfüllt werden können.

Die Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Kirchdorf a. Inn für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um ein Mischgebiet bereitzustellen.

## 3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)[6].
In einer Entfernung von ca. 350 m befinden sich das FFH-Gebiet „Salzach und Unterer Inn“ sowie das SPA-Gebiet „Salzach und Inn“.
Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.

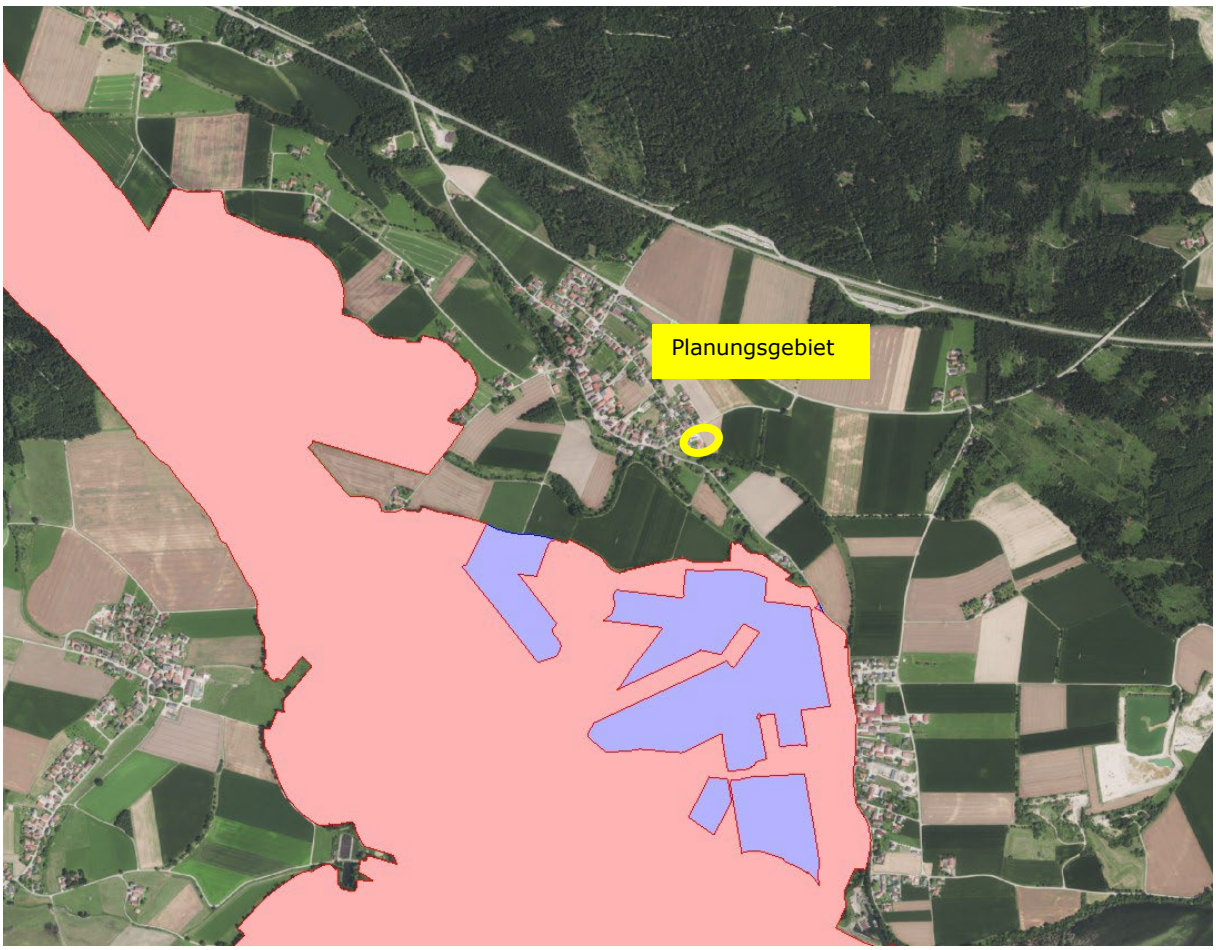


*Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der europäischen Schutzgebiete; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich*

*Rosa: FFH-Gebiet „Salzach und Unterer Inn“*
*Lila: SPA-Gebiet „Salzach und Inn“*

[6] *(FINWeb, 2025)*

## 3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.[7]

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

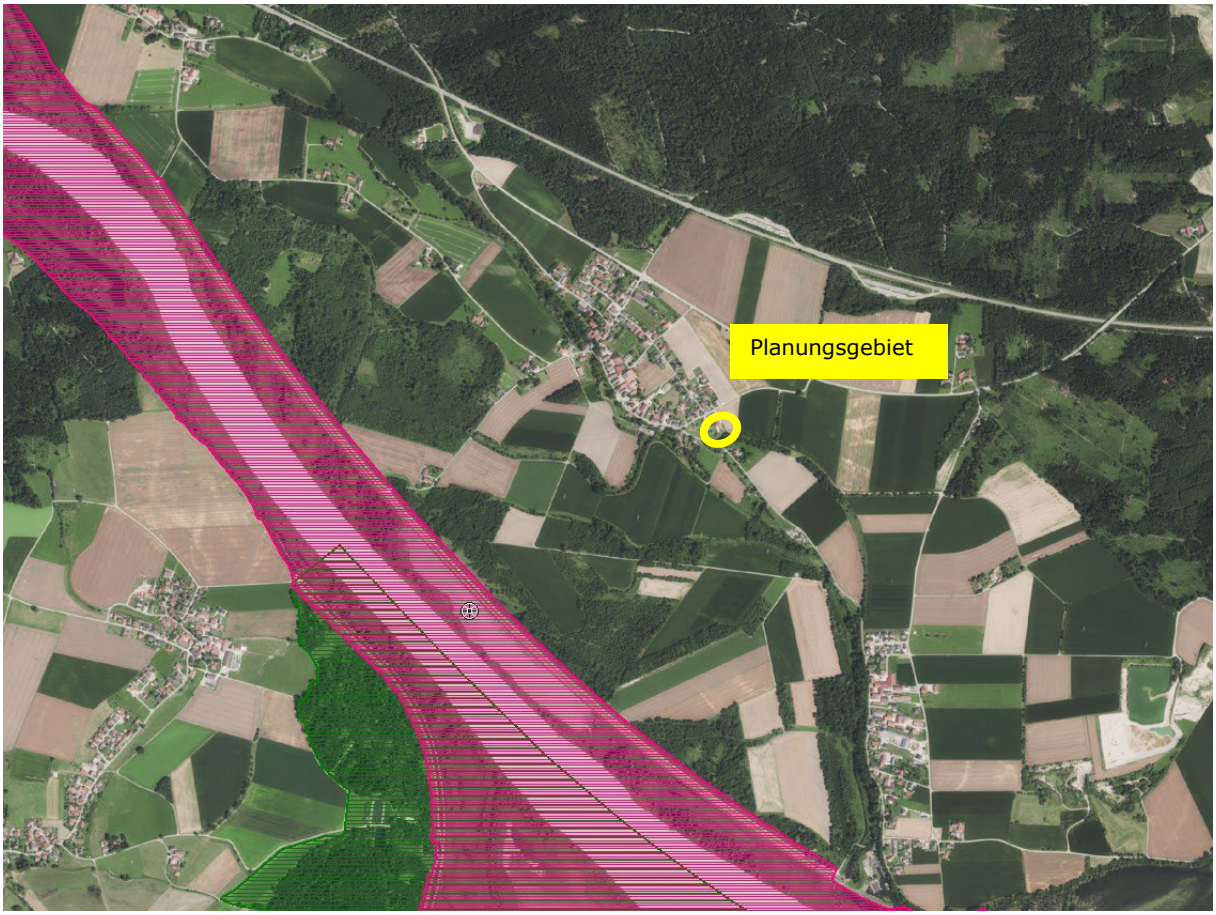


*Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Rech; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich*

*Magenta gestreift: Naturschutzgebiet „Vogelfreistätte Salzachmündung“*
*Grün gestreift: Landschaftsschutzgebiet „Salzachtal“*

[7] *(FINWeb, 2025)*

## 3.4 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.
Direkt im Süden anschließend liegt das amtlich kartierte Biotop Nr. 7743-0096-001 „Magere Terrassenböschung mit Gehölzen zwischen Seibersdorf und Bergham“.[8]

Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt, und somit kann davon ausgegangen werden, dass sich keine Auswirkungen auf die Biotope ergeben werden.

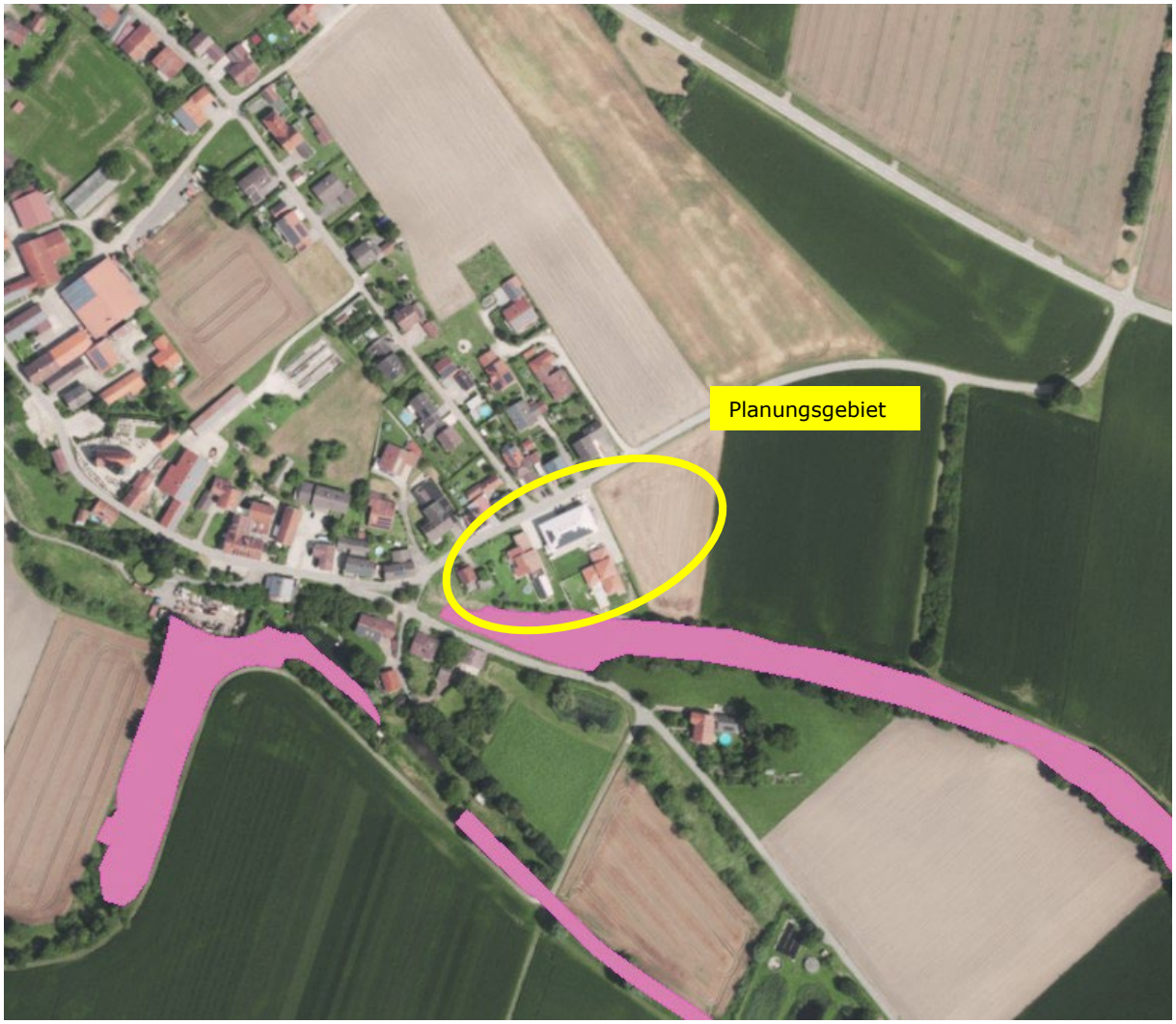


*Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich*

*Pink: amtlich kartierte Biotope*

[8] *(FINWeb, 2025)*

## 3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen[9]:

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, 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 des Deckblattes Nr. 29 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn 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 betrachten[10]:

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 strukturreiches Dauergrünland.

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

[9] *(BNatSchG, 2026)*
[10] *(BayNatSchG, 2026)*

## 3.6 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist ersichtlich, dass Schutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Umkreis des Planungsgebietes nicht vorhanden sind.[11] Somit ist festzustellen, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge, vor allem aufgrund von prognostizierten Klimaänderungen, an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet können, bei sogenannten Sturzfluten, ein flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch § 37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

*Abb. 8: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich*

[11] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)*

## 3.7 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. 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 dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des BayernAtlas[12] ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches entlang des Inns sowie des Seibersdorfer Bachs erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet nicht im wassersensiblen Bereich liegt, jedoch von diesem tangiert wird.

*Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich*

*Braun: wassersensible Bereiche*

[12] *(BayernAtlas, 2025)*

## 3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas[13] keine Bodendenkmäler. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Ca. 280 m nordwestlich des Planungsgebietes befinden sich das Bodendenkmal D-2-7743-0056 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Katholischen Filialkirche St. Jakobus d. Ä. von Seibersdorf“ und das Baudenkmal D-2-77-128-16 „Katholische Filialkirche St. Jakobus d. Ä., einschiffiger spätgotischer Tuffsteinquaderbau mit Turm südlich des Chors, um 1470/80, Turm 1646 erneuert; mit Ausstattung; Friedhofsmauer aus Tuffstein, 15./17. Jh.“
Zudem befinden sich ca. 450 m nordwestlich des geplanten Mischgebietes das Bodendenkmal D-2-7743-0003 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Hofmarkschlosses von Seibersdorf mit abgegangenem Wirtschaftshof“ sowie das Baudenkmal D-2-77-128-17 „Ehemaliges Hofmarkschloss, jetzt Wohnhaus, dreigeschossiger Schopfwalmdachbau, 19. Jh., im Erdgeschoss noch Reste des alten Baubestands aus dem 16. Jh.“

*Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich*

*Rot: Bodendenkmal*
*Pink: Baudenkmal*

[13] *(BayernAtlas, 2025)*

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gem. 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 Baudenkmals / Ensembles führen würde, und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG[14]).

In dem hiervorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler wie folgt beurteilt:

Die denkmalgeschützte Filialkirche und das ehemalige Hofmarkschloss liegen nordwestlich der Planungsfläche. Zwischen den Denkmälern und der geplanten Bebauung befindet sich ein Großteil der bestehenden Bebauung des Ortes Seibersdorf.
Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass die Baudenkmäler durch die geplante Bebauung keine zusätzliche Beeinträchtigung erfahren werden.

## 3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz

Spätestens seit der Novellierung des Baugesetzbuches muss bereits mit dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan die Vermeidung von Eingriffen und die Entwicklung von Ausgleichskonzepten einbezogen werden. So ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Deckblattänderung Nr. 29 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn überschlägig bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzuhandeln.

Ebenso ist in einem eigenen Punkt (vgl. Punkt 7. Grünordnerische Maßnahmen) der Begründung und im Umweltbericht die Auswirkungen der vorbereitenden Bauleitplanung zusammenfassend dargelegt.

[14] *(DSchG, 2019)*

## 3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn stellt die Erweiterungsfläche des Planungsgebiets als eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Der nordwestliche Teilbereich des Änderungsbereichs ist als Dorfgebiet dargestellt.

*Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn (schwarze Umrandung), Darstellung unmaßstäblich*

# 4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung

## 4.1 Anlass

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn stellt im Planungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Der nordwestliche Teilbereich des Geltungsbereichs der Änderung ist als Dorfgebiet dargestellt.

Die Gemeinde Kirchdorf a. Inn beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in Ortsrandlage durch das Deckblatt Nr. 29 zu ändern und die Flächen zukünftig als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO darzustellen.
Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Schaffung von attraktiven Wohnstandorten und die Möglichkeit zur Errichtung nicht störender Gewerbebetriebe geschaffen werden. Zudem sollen in diesem Rahmen die im Anschluss befindlichen, bereits bebauten Fläche ebenso als Mischgebiet statt wie bisher als Dorfgebiet redaktionell geändert werden.

Anlass der Planung ist zum einen der steigende Bedarf an Wohnbauflächen und zum anderen die Bereitstellung von Flächen für eine notwendige Erweiterung des westlich angrenzenden Gewerbebetriebs.

## 4.2 Planungsumfang

Das gesamte Planungsgebiet des Deckblattes für den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan umfasst insgesamt eine Größe von ca. 1,2 ha.

Dabei werden die Flur-Nrn. 2013, 2013/2, 2013/1, 2012 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 2013/3 der Gemarkung Kirchdorf a. Inn überplant.

## 4.3 Straßen und Wegeanbindungen

**Verkehr**
Die Planungsfläche wird über die nördlich gelegene Kirchdorfer Straße erschlossen.

**Fußwege**
Für das Mischgebiet sind keine Gehwege geplant.

**ÖPNV**
Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in Seibersdorf (Mündungsbereich Buchnerweg in die Kreisstraße PAN23), ca. 500 m vom Planungsgebiet entfernt.

## 4.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt durch Anbindung an die Wasserversorgung der Gemeinde Kirchdorf a. 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.

## 4.5 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

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 öffentliche Wasserleitung ist dabei so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom entsprechend der in der Tabelle 1 angegebenen Menge an Löschwasser bei einer Förderhöhe von 3-4 bar erreicht werden kann.
Die Wasserleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen.

Die Einplanung und Einberechnung von kontaminiertem oder fäkalverschmutztem Wasser, wie z. B. aus Kläranlagen, Sammelgruben für Abwasser oder dergleichen ist für die Löschwasserversorgung nicht zulässig.

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.

## 4.6 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt über das bestehende öffentliche Trennsystem.

**Schmutzwasser**
Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über ein öffentliches Trennsystem. 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 am 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. Daher sind die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer auf den Grundstücken breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist über Straßeneinläufe zu sammeln und dezentral auf öffentlichem Grund zu versickern.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

## 4.7 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungleitungen nicht behindert werden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen und die entsprechenden Spartenträger zu benachrichtigen.
Der zukünftige Bedarf ist mit dem Stromversorger während der Planungsphase bzw. Erschließungsplanung abzustimmen.

## 4.8 Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehende Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH wird angenommen.

## 4.9 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.

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

## 4.10 Altlasten

Es 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 (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), 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.

# 5. Immissionsschutz

## 5.1 Lärm

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der umgebenden Straßen ein. Gewerbebetriebe, die für Lärmemissionen sorgen, liegen nicht in näherer Umgebung. Daher ist davon auszugehen, dass innerhalb der Planungsfläche gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Weiterführende Anforderungen zum Schutz vor Lärmemissionen, die evtl. festzusetzen wären, erscheinen daher nicht notwendig.

## 5.2 Staub / Geruch

Von zusätzlichen Staub- und Geruchbelastungen ausgehend von der Mischgebietsausweisung ist nicht auszugehen.

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

## 5.3 Lichtemissionen

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden.

## 5.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden.[15] Der nächstgelegene Maststandort liegt ca. 400 m südöstlich der Planungsfläche. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Baugebiet ausgeschlossen sein.

# 6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im nachfolgenden weiterführenden Bauleitplanverfahren werden konkrete Maßnahmen benannt, die zum Schutz des Klimas im Bereich des Planungsgebietes berücksichtigt werden. Die konkreten Maßnahmen werden im späteren Bauleitplanverfahren aufgeführt.
Der politischen Vorgabe bezüglich des Klimaschutzes und damit auch u.a. die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

[15] *(EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2025)*

# 7. Grünordnerische Maßnahmen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung im geplanten Mischgebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG.
Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden von 2021 (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)[16] vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

**Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:**

| | |
|---|---|
| Geplante Nutzung | Mischgebiet (MI) |
| im Plan | am östlichen Ortsrand von Seibersdorf |
| Flurnummer | Fl.-Nrn. 2013, 2013/2, 2013/1, 2012 Gemarkung Kirchdorf a. Inn und Teilflächen der Fl.-Nrn.2013/3 und 2013/1 |
| Größe des Deckblattes in ha | ca. 1,2 ha gesamt;<br>Eingriffsfläche ca. 0,6 ha |
| Erwartete Grundflächenzahl (GRZ) | 0,6 |
| Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes | geringe Bedeutung |
| Begründung | Es handelt sich bei der Fläche im Bestand um eine landwirtschaftliche Ackerfläche. Amtlich kartierte Biotope sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Durch diese spezielle Nutzung der Fläche wird nur in geringem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen. |
| erwarteter durchschnittlicher Ausgleichsbedarf | ca. 5.000 - 7.000 Wertpunkte (WP) |
| erwarteter Kompensationsbedarf | ca. 5.000 - 7.000 Wertpunkte (WP) |
| empfohlenes Kompensationsmodell | Die erforderliche Ausgleichsfläche ist in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen. |

[16] *(Leitfaden StMLU, 2021)*

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

# 8. Umweltbericht

## 8.1 Allgemeines

### Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die von der Deckblattänderung Nr. 29 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan betroffene Fläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Kirchdorf a. Inn. Im Osten und zum Teil im Norden schließen Ackerflächen an. Südlich des geplanten Mischgebietes befindet sich ein Gehölzbestand. Ansonsten ist die nähere Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.

Das Planungsgebiet ist als relativ eben anzusprechen und liegt auf ca. 361 m ü. NHN.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn stellt den Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dar.
Ein kleiner Teilbereich im Nordwesten ist derzeit als Dorfgebiet dargestellt.

### Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehenes Nutzungskonzept

### Inhalt und Ziele

Der Gemeinderat von Kirchdorf a. Inn hat am 27.07.2026 beschlossen, den derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 29 zu überplanen.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO darzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für attraktive Wohnstandorte und Möglichkeiten zur Errichtung nicht störender Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Im derzeit geltenden, rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn sind die beanspruchten Flächen zum größten Teil als Flächen für die Landwirtschaft sowie eine kleine Teilfläche als Dorfgebiet dargestellt.

Diese Flächen werden im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Mit der Deckblattänderung Nr. 29 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wird zukünftig eine Fläche für ein Mischgebiet dargestellt.

## 8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden

### Ziele der Raumordnung

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.
Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Zwischen den Oberzentrum Altötting und dem Mittelzentrum Simbach a. Inn verläuft durch das Gemeindegebiet von Kirchdorf a. Inn eine Entwicklungsachse.[17]

Der Regionalplan der Region 13 gibt folgende Ziele vor:
- Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung
- Verstärkte Siedlungsentwicklung für die Siedlungsräume entlang der Entwicklungsachsen
- Bereitstellung von geeigneten Flächen für Wohnungsbau im Kleinzentrum
- Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Kirchdorf a. Inn. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben getroffen, für den hier beplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen und für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendigen gemischten Bauflächen zu schaffen.

### Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn stellt den größten Teil des Planungsgebiets als Fläche für die Landwirtschaft sowie eine kleine Teilfläche als Dorfgebiet dar.

| | Ziele des Umweltschutzes | nach Fachgesetz, Fachplan | Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan |
|---|---|---|---|
| 1 | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden | § 1 a Abs. 2 BauGB | Ausweisung der gemischten Baufläche im direkten Anschluss an bestehende Bebauung, direkter Anschluss an die Kirchdorfer Straße und bestehende Infrastruktur. Verdichtete Bauweise mit max. Ausnutzung der Baufläche. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen. |
| 2 | Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss | Wasserhaushaltsrecht | Das anfallende Niederschlagswasser aus den einzelnen Bauparzellen darf nicht in das Abwassersystem der Gemeinde Kirchdorf am 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. Daher sind die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer auf den Grundstücken breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. |

[17] *(Regionalplan 13 - Landshut, 2024)*

| | Ziele des Umweltschutzes | nach Fachgesetz, Fachplan | Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan |
|---|---|---|---|
| | | | Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist über Straßeneinläufe zu sammeln und dezentral auf öffentlichem Grund zu versickern. |
| 3 | Luftreinhaltung | Immissionsschutzrecht | Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Mischgebietsnutzung nicht zu erwarten. |
| 4 | Vermeidung von Lärm | Immissionsschutzrecht | Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Mischbebauung ist nicht auszugehen. |
| 5 | Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen | Abfallrecht | Es sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig. |
| 6 | Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern | Wasserhaushaltsrecht | Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über das bestehende öffentliche Trennsystem.<br><br>Von den privaten Flächen darf nur das häusliche Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.<br><br>Das anfallende Niederschlagswasser aus den einzelnen Bauparzellen darf nicht in das Abwassersystem der Gemeinde Kirchdorf am 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. Daher sind die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer auf den Grundstücken breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.<br>Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist über Straßeneinläufe zu sammeln und dezentral auf öffentlichem Grund zu versickern. |
| 7 | Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände | Amtliche Biotopkartierung | Auf der Planungsfläche befindet sich kein kartiertes Biotop, es handelt sich im Bestand um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche ohne Gehölzbestand. |
| 8 | Schutz des Landschaftsbilds | Flächennutzungsplan | Die Planungsfläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Seibersdorf und ist bereits durch die bestehende Wohnbebauung wahrnehmbar.<br>Durch die vorhandene Bebauung in der direkten Umgebung besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der gemischten Baufläche und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. |

| | Ziele des Umweltschutzes | nach Fachgesetz, Fachplan | Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan |
|---|---|---|---|
| | | | Nach Osten soll der Geltungsbereich mit einer Ortsrandeingrünung versehen werden. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. |

## 8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

**Untersuchungsrelevante Schutzgüter**

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Fläche, Natur und Landschaft

| Schutzgut | Leistungsfähigkeit | | | Empfindlichkeit | | | Gesamtbedeutung | | | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | gering | mittel | hoch | gering | mittel | hoch | gering | mittel | hoch | |
| Arten- und Lebensräume | x | | | x | | | x | | | Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG, sowie besonders erhaltenswerter Vegetationsbestände sind auf der Eingriffsfläche des geplanten Mischgebietes nicht vorhanden.<br>Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen.<br>Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. nicht zu erwarten.<br>Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen. |
| Boden | | x | | x | | | | x | | Der Boden ist anthropogen beeinflusst und ohne kulturhistorische Bedeutung.<br>Es sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.<br>Baubedingt können Flächen verändert und durch den Bau von Gebäuden versiegelt werden. |
| Klima/ Luft | x | | | x | | | x | | | Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser kleinen Fläche um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.<br>Durch die geplante Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht wesentlich verändern. |

| Schutzgut | Leistungsfähigkeit | | | Empfindlichkeit | | | Gesamtbedeutung | | | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | gering | mittel | hoch | gering | mittel | hoch | gering | mittel | hoch | |
| Wasser | x | | | | x | | x | x | | Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt auch in keinem wassersensiblen Bereich. Es ist von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Durch die geplante Art der Nutzung sind voraussichtlich keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten. |
| Landschaftsbild und Erholung | x | | | x | | | x | | | Durch die vorhandene Bebauung in der direkten Umgebung besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Mischgebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Das Gebiet befindet sich im Anschluss an den südöstlichen Ortsrand von Seibersdorf. Im Osten und zum Teil Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Somit weist die Planungsfläche nur eine geringe Erholungsfunktion auf. |
| Kultur- und Sachgüter | x | | | x | | | x | | | Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. |
| Mensch und Gesundheit, Lärm | x | | | x | | | x | | | Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten gemischten Baufläche ist nicht auszugehen. |
| Fläche | x | | | x | | | x | | | Durch den direkten Anschluss des Planungsgebiets an die bestehende Bebauung und die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden. |
| Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes | x | | | x | | | x | | | Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen bzgl. der Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. |

### Schwere Unfälle und Katastrophen

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallende Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da es sich hier um ein Mischgebiet handelt und im Rahmen der weiterführenden Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

## 8.4 Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)

- **durch die Deckblattänderungen Nr. 29 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan**
- **bei Nichtdurchführung der Änderungen**

| **Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts-pflege** | **Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 29 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan** | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **unerheblich** | **Mittlere Erheblichkeit** | **erheblich** | **Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 29 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen** | **bei Nichtdurchführung** |
| Schutzgut Mensch<br>Immissionen,<br>Lärm,<br>Lufthygiene | X | | | <u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u><br>Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten gemischten Baufläche ist nicht auszugehen. | Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und Dorfgebiet bliebe erhalten.<br>Dies bedeutet keine Änderung im Vergleich zum IST-Zustand. |
| | | | | Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. | |
| Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt | X | | | Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche hat die Fläche eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.<br>Die Änderung zu einer gemischten Baufläche führt zu Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume.<br>Für den Eingriff bezüglich der notwendigen Bauflächen werden Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt. | Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und Dorfgebiet bliebe erhalten.<br>Dies bedeutet keine Änderung im Vergleich zum IST-Zustand. |

| **Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts-pflege** | **Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 29 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan** | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **unerheblich** | **Mittlere Erheblichkeit** | **erheblich** | **Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 29 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen** | **bei Nichtdurchführung** |
| | | | | Der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Abhandlung der Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bewertet und ein entsprechender Ausgleich wird berechnet und nachgewiesen. | |
| Schutzgut Boden | | X | | Durch die Deckblattänderung Nr. 29 im Verfahrensbereich ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung durch die geplante Bebauung. Das Schutzgut Boden erfährt somit einen zusätzlichen Eingriff.<br>Durch die Nutzung der vorhandenen guten Anbindungen an die bestehende Infrastruktur und die optimal vorgesehene Ausnutzung der neu geplanten Fläche wird dem Grundsatz „flächenschonender Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen. | Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und Dorfgebiet bliebe erhalten.<br>Dies bedeutet keine Änderung im Vergleich zum IST-Zustand. |
| | | | | Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.<br>Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen. | |
| Schutzgut Wasser | X | | | Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich. Es ist von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.<br>Durch die geplante Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten. | Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und Dorfgebiet bliebe erhalten.<br>Dies bedeutet keine Änderung im Vergleich zum IST-Zustand. |

| **Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts-pflege** | **Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 29 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan** | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **unerheblich** | **Mittlere Erheblichkeit** | **erheblich** | **Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 29 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen** | **bei Nichtdurchführung** |
| | | | | | Die Gefahr des Risikos der Nitrataus-waschung durch die intensive Landwirt-schaft wäre nach wie vor gegeben. |
| | | | | Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. | |
| Schutzgut Luft und Klima | | X | | Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustausch-bahnen handelt. Durch die Versiegelung wird sich kleinkli-matisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. | Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und Dorfgebiet bliebe erhalten.<br>Dies bedeutet keine Änderung im Ver-gleich zum IST-Zustand. |
| | | | | Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. | |
| Wechselwirkungen zwischen den o.g. ein-zelnen Belangen des Umweltschutzes | X | | | Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgü-tern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzu-treffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu er-warten. | Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und Dorfgebiet bliebe erhalten.<br>Dies bedeutet keine Änderung im Ver-gleich zum IST-Zustand. |
| | | | | Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. | |

| **Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts-pflege** | **Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 29 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan** | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **unerheblich** | **Mittlere Erheblichkeit** | **erheblich** | **Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 29 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen** | **bei Nichtdurchführung** |
| Schutzgut Landschaftsbild und Erholung | | X | | Durch die bereits bestehende Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand ist mit der Neuausweisung des Mischgebietes und der Errichtung von Gebäuden nicht von einer wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds auszugehen. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.<br>Das Gebiet befindet sich im Anschluss an den südöstlichen Ortsrand von Seibersdorf. Im Osten und zum Teil Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf.<br>Durch die Deckblattänderung Nr. 29 wird folglich keine wesentliche Verschlechterung der Situation verursacht. | Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und Dorfgebiet bliebe erhalten.<br>Dies bedeutet keine Änderung im Vergleich zum IST-Zustand. |
| | | | | Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. | |
| Schutzgut Kultur und Sachgüter | X | | | Innerhalb des Änderungsbereiches der Deckblattänderung Nr. 29 sind keine Boden- und Baudenkmäler bekannt. | Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und Dorfgebiet bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung im Vergleich zum IST-Zustand. |
| | | | | Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. | |

## 8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan würden die Flächen weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft und als Dorfgebiet dargestellt bleiben.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließung, Siedlungsanschluss) nutzen zu können.

## 8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf eine Untersuchung alternativer Planungsmöglichkeiten kann verzichtet werden, da die Entwicklung dieser gemischten Baufläche im Anschluss an den dort bestehenden Gewerbebetriebe erfolgen soll um diesen eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Da an dieser Stelle die vorhandenen Erschließungen in idealer Weise genutzt werden können und keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen erforderlich sind, werden keine Alternativen betrachtet.

Zudem sollen mit diesem Deckblatt konkret Bauflächen in behutsamer Größe in der Gemeinde Kirchdorf a. Inn entstehen, nachdem ein deutlicher Bedarf an zusätzlichen Bauflächen besteht. In diesem Bereich am Ortsrand von Seibersdorf ist die geplante Ortserweiterung städtebaulich sinnvoll und befindet sich im Anschluss an vorhandene Bebauung.
Alternative Standorte im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung der Gemeinde, die kurzfristig verfügbar sind, sind nicht vorhanden.

Die geplante städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Kirchdorf a. Inn am östlichen Ortsrand von Seibersdorf kann aus den vorgenannten Gründen als sinnvoll betrachtet werden und als positiv bewertet werden.

## 8.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

## 8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, sind Überwachungsmaßnahmen hinfällig.

## 8.9 Zusammenfassung

Die von der Deckblattänderung Nr. 29 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan betroffene Fläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Seibersdorf.
Im Norden und Westen grenzt ein Dorfgebiet an.
Die geplante gemischte Baufläche schließt im Norden an die Kirchdorfer Straße an und ist durch diese erschlossen.

Im Osten und zum Teil Norden schließen Ackerflächen an. Ansonsten ist die nähere Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn stellt im größten Teil des Planungsbereichs eine landwirtschaftliche Fläche dar, und eine kleinere Teilfläche im Nordwesten des Bereichs als Dorfgebiet.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als Mischgebiet (MI) darzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für ein Mischgebiet geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden. Zudem sollen die im Anschluss befindlichen, bereits bebauten Flächen, die bisher als Dorfgebiet dargestellt waren, zukünftig im Zusammenhang als Mischgebiet dargestellt werden.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Diese werden durch intensive Durch- und Eingrünung der Fläche minimiert. Die nicht minimierbaren Auswirkungen sind auszugleichen.

Altötting, den 27.07.2026, 19.10.2026

.....

Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

# Literaturverzeichnis

BayernAtlas, B. S. (2025). *BayernAtlas*. Von https://geoportal.bayern.de: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen

BayNatSchG. (26. März 2026). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).

BNatSchG. (29. März 2026). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).

DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).

EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2025).

*FINWeb*. (2025). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

*GENESIS Datenbank 2025, Online Datenbank www.statistikdaten.bayern.de.* (kein Datum).

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern.

Leitfaden StMLU, B. S. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.

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. (2025). *UmweltAtlas Bayern*. Von https://www.umweltatlas.bayern.de abgerufen

# Abbildungsverzeichnis

*Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich* 6
*Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte;* 7
*Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich* 9
*Abb. 4: Kartenausschnitt Regionalplanung (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich* 10
*Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der europäischen Schutzgebiete; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich* 15
*Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Rech; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich* 16
*Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich* 17
*Abb. 8: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich* 19
*Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich* 20
*Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich* 21
*Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn (schwarze Umrandung), Darstellung unmaßstäblich* 23