



GEMEINDE KIRCHDORF

Landkreis Freising

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Helfenbrunn West“

Begründung

zur Planfassung vom 13.01.2026

Projekt-Nr.: 3062.036

Auftraggeber:

Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper

Rathausplatz 1

85414 Kirchdorf a. d. Amper

Telefon: 08166 6769 0

Fax: 08166 6769 33

E-Mail: poststelle@kirchdorf-amper.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Judith Mildner, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage	4
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
4.2	Regionalplan	8
4.3	Flächennutzungsplan	10
5	Ziele und Zwecke der Planung	11
6	Vorhaben- und Erschließungsplan	12
7	Festsetzungen.....	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	14
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	15
7.4	Garagen und Stellplätze	15
7.5	Bauliche Gestaltung	15
7.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	16
7.7	Abfall- und Wertstoffbehälter	16
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	17
9	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	19
9.1	Umweltschutz	19
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	19
9.3	Nachweis der Ausgleichsfläche	21
9.4	Artenschutz	21
10	Weitere fachliche Belange.....	22
10.1	Immissionsschutz	22
10.2	Hochwasserschutz	23
10.3	Denkmalschutz.....	24
10.4	Klimaschutz.....	24
10.5	Boden- und Grundwasserschutz.....	27
11	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	27
11.1	Umgang mit Niederschlagswasser	27
11.2	Wasserversorgung	27
11.3	Abwasserentsorgung.....	28

12	Flächenbilanz	28
13	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	28

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets	6
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan München.....	9
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (links) und aus der 10. Änderung (rechts), Stand: 13.01.2026, Vorentwurf	11
Abb. 4:	Prüfung Funktionalität Betriebshof (Ausschnitte), Arch. Maier-Trommeter, vom 11.12.2025.....	13
Abb. 5:	Bevölkerungsentwicklung seit 1840	17
Abb. 6:	Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in den Kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2043 gegenüber 2023	18
Abb. 7:	Links: Blick von Norden auf das Plangebiet, rechts: Schilfbewuchs an der südlichen Grundstücksgrenze (WipflerPLAN, 01.12.2025)	22
Abb. 8:	Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut.....	24

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	20
Tab. 2:	Ausgleichsumfang	21
Tab. 3:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	25
Tab. 4:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	25
Tab. 5:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	28

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Vorhaben- und Erschließungsplan (Konzeptplanung) Obere Dorfstraße 19/Helffenbrunn, Handwerksbetrieb Architekt Maier-Trommeter, vom 11.12.2025
-----------	---

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper hat am 13.01.2026 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.

Anlass der Planung ist das Bestreben eines ortsansässigen Handwerksbetriebs auf Verlagerung seines Betriebs an den Ortrand zur Verbesserung der betrieblichen Abläufe und zur Erweiterung.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Helfenbrunn West“ wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführung einer Umweltprüfung im Regelverfahren mit voraussichtlich zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten. Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung (ggf. und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Kirchdorf liegt im Landkreis Freising, in der Region 14 München und grenzt im Nordosten an den Landkreis Pfaffenhofen. Neben dem Hauptort Kirchdorf besteht die Gemeinde aus 16 weiteren Ortsteilen. In der ländlich geprägten Gemeinde gibt es einen Kindergarten und eine Kinderkrippe sowie zahlreiche Vereine. Wesentliche Einrichtungen wie eine Grundschule und ein Supermarkt befinden sich ebenfalls vor Ort.

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Helfenbrunn, östlich des Hauptortes Kirchdorf und südlich der Staatsstraße 2054. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Obere Dorfstraße begrenzt, während im Osten ein bestehendes Wohngrundstück an den Bereich anschließt. Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte

Flächen. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 3314/7 sowie einen Teil des Flurstücks 3313 und ist rund 4.060 m² groß.

3.2 Erschließung

Überörtliche Zusammenhänge:

Kirchdorf ist über die durch den Ort verlaufende Staatsstraße 2054 sowie die Kreisstraße PAF 6 gut in den überörtlichen Verkehr eingebunden. Die Autobahnanschlussstellen 66 Pfaffenhofen und 67 Allershausen der A9 sind von der Ortslage aus nördlich bzw. südlich in rund zehn Minuten erreichbar.

Im ÖPNV besteht mit mehreren Bushaltestellen ein Anschluss an den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV). Von hier aus gibt es Verbindungen nach Eching mit Übergang zur S-Bahn sowie nach Garching mit U-Bahn-Anschluss. Darüber hinaus bestehen Busverbindungen nach Freising, wo neben dem S-Bahn Verkehr der regionale Bahnverkehr eine weitere Anbindung, unter anderem in Richtung München – ermöglicht.

Zudem ist Kirchdorf vollständig in das Radwegenetz des Landkreises integriert und verfügt damit über eine gute fuß- und radläufige Erreichbarkeit der umliegenden Orte.

Plangebiet:

Der Geltungsbereich ist über die Obere Dorfstraße direkt an die ST2054 und damit an den überörtlichen Verkehr angebunden.

In rund 2 Minuten Fußweg befindet sich eine Bushaltestelle die von den Buslinien 601, 601V, 664 sowie 664V des MVV angefahren wird. Über das bestehende Straßen- und Wegenetz aus der Ortslage heraus ist das Plangebiet fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Vom Plangebiet in die Ortsmitte (Rathaus) dauert der Radweg circa 5 Minuten, der Fußweg circa 20 Minuten lang.

3.3 Beschaffenheit

Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich, vorrangig als Grünland genutzt. Im Norden schließt die Obere Dorfstraße an, im Süden sowie im Westen umgrenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen das Gebiet. Östlich grenzt bestehende Wohnbebauung sowie eine Pferdekoppel an das Gebiet.



Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets ¹

Das Gelände liegt im Norden auf einer Höhe von ca. 437 m ü. NHN und fällt nach Süden hin auf ca. 436 m ü. NHN hin ab. Das Gelände ist weitgehend homogen geneigt; Ranken, Terrassierungen etc. sind ausgenommen kleinerer Einflüsse aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt vollständig im Regionalen Grünzug Nr. 03 – Ampertal und ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet "Ampertal im Landkreis Freising" (LSG-00546.01). Regionale Grünzüge werden als Ziele der Raumordnung in den Regionalplänen zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festgelegt. Planungen und Maßnahmen, die die jeweilige/n Funktion/en des Regionalen Grünzugs beeinträchtigen, sind unzulässig. Landschaftsschutzgebiete dienen in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit.

Schutzgebiete liegen weder im Plangebiet noch grenzen direkt welche an.

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, geoportal.bayern.de, abgerufen am 04.12.2025

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Kirchdorf ist in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden (G). Hierzu sollen:

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
- insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.

Zur Wettbewerbsfähigkeit sowie zur Wirtschaftsstruktur nennt das LEP die folgenden Ziele und Grundsätze:

- 1.4.1 (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer

Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

- 3.2 (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.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalen Grünzugs Nr. 3 Ampertal:

- 7.1.4 (Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

Die Vorgaben der Landesplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan 14 der Region München ist das Gemeindegebiet von Kirdorf als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Das nächstgelegene Oberzentrum Freising ist rund 11 km entfernt, die nächstgelegenen Grundzentren Schweitenkirchen (Region Ingolstadt, Stand 19.12.2022) und Allershausen sind rund 6 km entfernt.

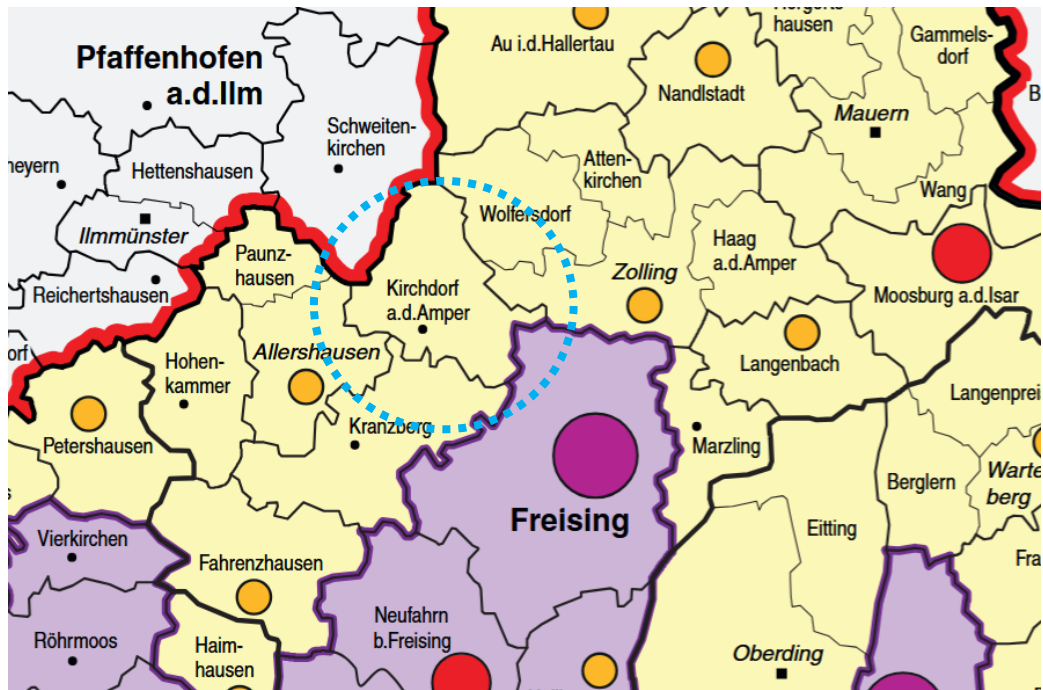


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan München²

A I Herausforderungen der regionalen Entwicklung

Zur Wettbewerbsfähigkeit in der Region sollen die folgenden Grundsätze verfolgt werden:

- G 3.1 Wettbewerbsstärkende harte und weiche Standortfaktoren sollen ausgebaut werden.
- G 3.2 Die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit der Region soll gesichert und weiterentwickelt werden.

Zur Sicherung des Klimas und den Lebensgrundlagen gilt:

- G 4.2 Freiflächen und ihre Funktionen sollen erhalten und geschützt werden.

Gemäß Kapitel B II Siedlung und Freiraum sollen bei der Siedlungsentwicklung folgende relevante Ziele und Grundsätze beachtet werden:

- G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
- Z 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.
- G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.
- G 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3)
- Z 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.

² Regionalplan der Region München, Karte 1 Raumstruktur vom 25.02.2019

Zum Ampertal als Regionalen Grünzug wird genannt:

Z 4.6.1 Grünzüge dienen

- der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches
- der Gliederung der Siedlungsräume
- der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.

Gemäß Kapitel B IV sollen die regionale Wirtschaft und Dienstleistungen stets unterstützt werden durch:

- G 1.1 Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden.
- G 1.2 In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen.
- G 1.3 Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.
- Z 1.6 Bandartige Entwicklungen durch Neuansiedlungen sind zu vermeiden.
- G 2.1 In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.
- G 2.2 Insbesondere im ländlichen Raum sollen Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsstärke abgemildert werden.
- Z 2.3 Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen (vgl. B II Z 2.2)
- G 2.4 Dezentrale wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.

Die Vorgaben der Regionalplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde (1982) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren ist angrenzend an die Ortslage

das Landschaftsschutzgebiet vermerkt. Der Ort Helffenbrunn ist mit einer Ortsrandeingrünung eingefasst. Im Westen schließt sich das Siedlungsgebiet von Helffenbrunn als Dorfgebiet (MD) an.

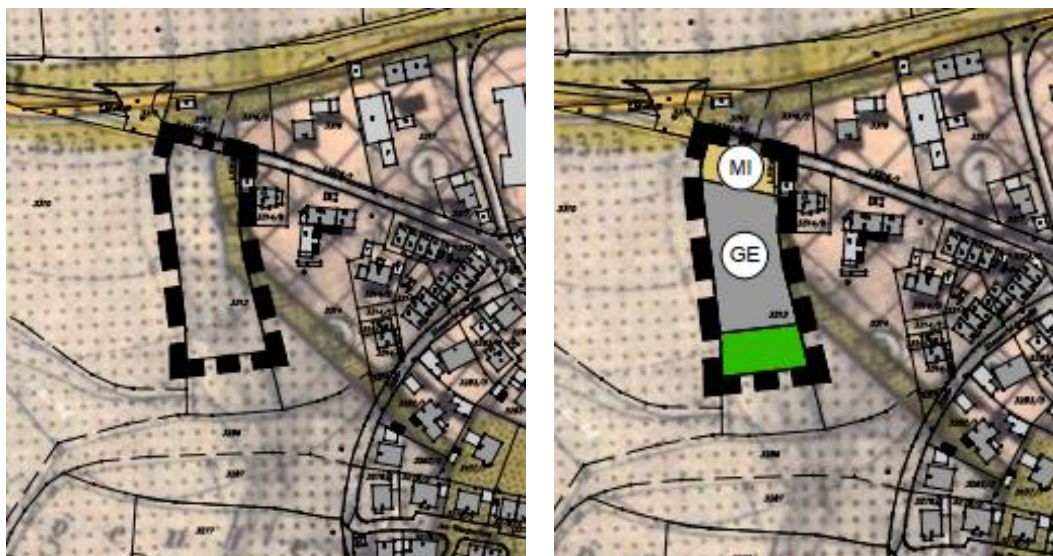


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (links) und aus der 10. Änderung (rechts), Stand: 13.01.2026, Vorentwurf

Der Flächennutzungsplan entspricht an dieser Stelle nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde und wird daher im Parallelverfahren geändert.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist es, einem ortsansässigen Betrieb den Verbleib sowie eine angemessene Weiterentwicklung innerhalb der Gemeinde zu ermöglichen. Durch die Planung erhält der langjährig ortsansässige Handwerksbetrieb, mit einer örtlich verwurzelten Mitarbeiterschaft, die Möglichkeit, ein modernes und funktionales Betriebsgelände abzusichern und zu entwickeln. Der aktuelle Standort, eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, entspricht nicht mehr den aktuellen betrieblichen Anforderungen. Es stehen keine leicht anzuliefernden oder gar befahrbaren Lagermöglichkeiten in einem Gebäude zur Verfügung. Die Büro- und Besprechungsräume sind zu klein und können von den Privaträumen nicht vollständig getrennt werden. Da der Fortbestand des Betriebs in der nächsten Generation gesichert ist, soll die Verlagerung und Erweiterung daher zur betriebswirtschaftlichen Absicherung von einer Verbesserung der betrieblichen Abläufe begleitet werden.

Die Gemeinde Kirchdorf unterstützt das Vorhaben und damit die Belange der örtlichen Handwerkerschaft und der Wirtschaft, die für die Gemeinde eine hohe Bedeutung im Hinblick auf Arbeits- und Ausbildungsplätze haben. Die Gemeinde sieht die Gelegenheit, zur Stärkung des Mittelstandes beizutragen und die Versorgung der örtlichen Bevölkerung, auch über die Gemeindegebietsgrenzen hinaus, mit Handwerkerleistungen, abzusichern.

Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören ein Vorhaben- und Erschließungsplan (s. Anlage).

Ferner wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen, der spätestens zum Satzungsbeschluss vom Vorhabenträger zu unterzeichnen ist. Er regelt neben den Rechten und Pflichten des Vorhabenträgers auch die Zeiträume der Umsetzung des Vorhabens.

6 Vorhaben- und Erschließungsplan

Ziel des Vorhabens ist die Verlagerung des bestehenden Betriebs aus der beengten Lage in ein räumlich geeignetes und funktionales Umfeld, das den betrieblichen Anforderungen sowie dem zukünftigen Wachstum des Unternehmens gerecht wird. Das geplante Vorhaben umfasst die Neuerrichtung der Räumlichkeiten eines ortsansässigen Handwerksbetriebs für Heizung, Sanitär und Haustechnik.

Der VEP ist aktuell als Konzept vorhanden und wird zum nächsten Verfahrensschritt weiter ergänzt.

Die Planung sieht an der „Oberen Dorfstraße“ die Errichtung eines Bürogebäudes mit Büro- und Besprechungsräumen im Erdgeschoss und Schulungsräumen und max. 3 Wohnungen für die Unterbringung von Auszubildenden und Wochenendheimfahrern im Obergeschoss vor. Die dafür erforderlichen Stellplätze werden direkt an der Oberen Dorfstraße angeordnet. Das Gebäude ist mittig von Norden her zugänglich und daher auch für Kunden gut erreichbar. Es soll mit einem ortstypischen Satteldach ausgestattet werden. Östlich neben dem Gebäude ist die Ein- und Ausfahrt zum südlichen Teil des Betriebsgeländes angeordnet.

Südlich an das Gebäude angeschlossen ist ein eingeschossiges Gebäudeteil mit Technik- und Sozialräumen (begrüntes Flachdach).

Ferner ist die Errichtung einer langgestreckten Lager- und Montagehalle vorgesehen. Die Halle wird an der Längsseite von LKWs angefahren und beschickt. An der Ostseite ist daher ein auskragendes Vordach vorgesehen. Zur Abschirmung des Werkhofs von Schlechtwettereinflüssen ist die Halle am Ortsrand an der Westseite des Grundstücks und der Betriebshof nach Osten hin orientiert.

Der südlichste Abschnitt soll als Wendeanlagen für Lieferfahrzeuge dienen, so dass diese konfliktfrei das Betriebsgelände wieder über die o. g. Zufahrt verlassen können. Die Anlieferung erfolgt werktäglich durch ein bis zwei Lkw.

Ferner werden an die Wendeanlage Stellplätze für Mitarbeiter und Abstellflächen für die Abfallcontainer angelagert. Es werden gemäß der kommunalen Stellplatzsatzung ausreichend Stellplätze nachgewiesen.

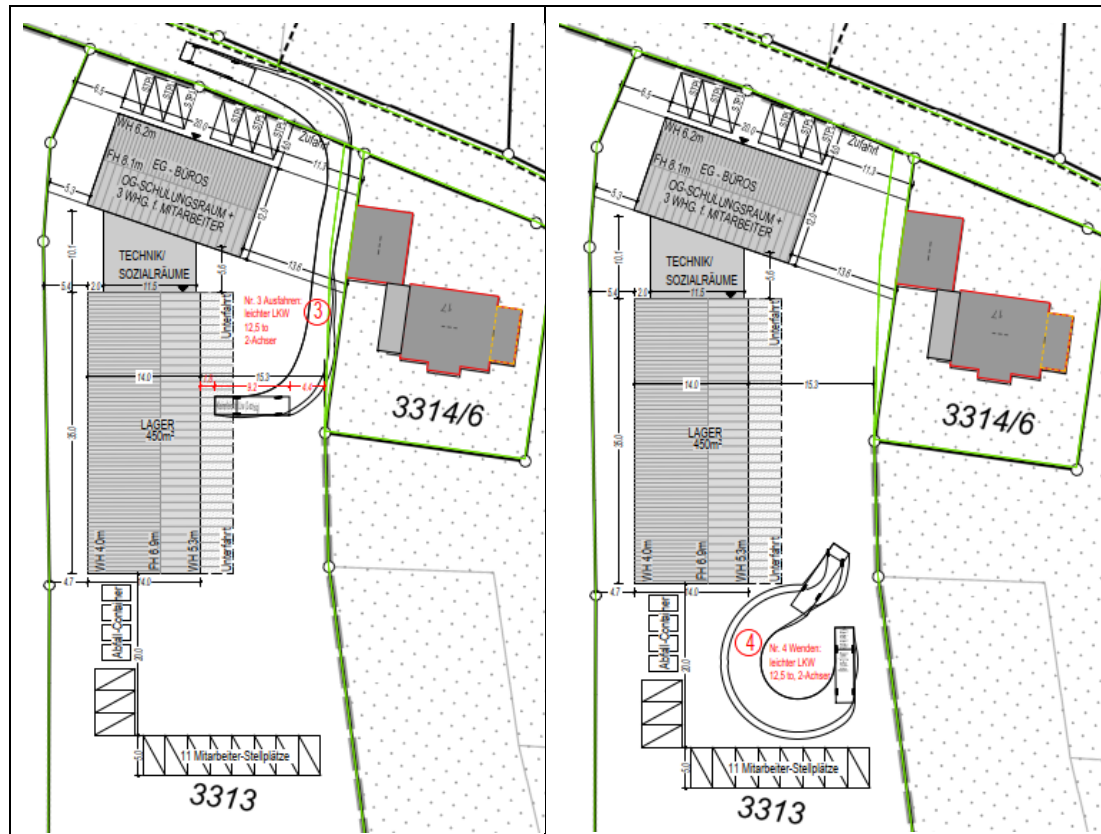


Abb. 4: Prüfung Funktionalität Betriebshof (Ausschnitte), Arch. Maier-Trommeter, vom 11.12.205

Zur Einbindung des Betriebsgeländes in das Orts- und Landschaftsbild ist die Pflanzung einer Hecke, aufgelockert durch vereinzelte Bäume, am westlichen Rand des Plangebiets vorgesehen. Eine Verbreiterung der Randeingrünung wurde geprüft, ist jedoch aufgrund der betrieblichen Anforderungen mit Zufahrt, Andienung und Wenden der Fahrzeuge nicht möglich.

Im Süden des Geländes wird eine Streuobstwiese als naturschutzfachlicher Ausgleich geplant. Seitens des Vorhabensträgers ist eine Nutzung als Bienenweide für die familienzugehörigen Bienenvölker und eine verträgliche, hobbymäßig betriebene Schafbeweidung vorgesehen.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper verpflichtet hat.

Im Norden des Geltungsbereichs, in dem sowohl betrieblich genutzte Räumlichkeiten als auch Wohnnutzung vorgesehen ist wird ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Da sie für das angestrebte Vorhaben und dessen Gebietsstruktur nicht erforderlich sind werden im Mischgebiet die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 6-8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen als Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig. Außerdem werden im Mischgebiet alle gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig. Entsprechend des Gebietstypus sind im Mischgebiet je Wohngebäude höchstens 3 Wohneinheiten (WE) zulässig.

Die südlich an das Mischgebiet angrenzende Fläche ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Aufgrund der geplanten und vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld des Gewerbegebiets sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Da sie für das geplante Vorhaben nicht relevant sind werden im Gewerbegebiet alle gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf und wird mittels Grundflächenzahl GRZ (§ 17 BauNVO) bestimmt.

So wird im Mischgebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt und darf im Sinne einer Funktionsgerechten Grundstücksnutzung entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden für das Gewerbegebiet wird.

Im Gewerbegebiet ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 um bis zu 50%, bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden.

Im Mischgebiet ist eine maximale Wandhöhe von 6,5 m und eine maximale Firsthöhe von 8,5 m zulässig. Im Gewerbegebiet ist die Höhenentwicklung zugunsten des Übergangs in die freie Landschaft gegenüber dem Mischgebiet mit einer maximalen Wandhöhe von 5,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 7,5 m leicht reduziert.

Die Wandhöhe ist dabei traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zur Oberkante Attika zu messen. Die Firsthöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum höchstgelegenen Dachabschluss zu messen (SD: First; FD: OK Attika).

Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) der Hauptgebäude wird für die einzelnen Bauräume in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Eine Abweichung um $\pm 0,3$ m (nach oben bzw. unten) ist zulässig.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche für das geplante Vorhaben wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Form von Baugrenzen festgesetzt. Durch die Baufenster wird sichergestellt, dass das Konzept wie geplant auch im Bau umgesetzt wird. Ferner kann die Lage der Zufahrten zum Grundstück, die sich auf die Errichtung des Straßenraums auswirkt, und die Höhenlage des Gebäudes, genauer ermittelt werden.

Im gesamten Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der vorliegenden Planung ist abweichend von der offenen Bauweise die Gebäudelänge nicht begrenzt. Die seitlichen Grenzabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

Als Bauweise sind im Mischgebiet nur Einzelhäuser zulässig.

7.4 Garagen und Stellplätze

Entsprechend des Vorhabens sind im gesamten Geltungsbereich Stellplätze nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Zusätzlich zu den beschriebenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu denen auch Garagen, Carports und offene Stellplätze zählen, regelt die Stellplatzsatzung der Gemeinde den Umgang und die Ausgestaltung der Stellplätze und Garagen.

Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts wird eine Minimierung der Versiegelung auch für die Freiflächen angestrebt. Daher wird geregelt, dass Stellplätze, sickerfähig zu gestalten sind (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

7.5 Bauliche Gestaltung

Die Planung sieht sowohl Satteldächer als auch begrünte Flachdächer vor. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 18° bis max. 26° (Grad) zulässig. Der Hauptfirst ist über die Gebäudelängsseite anzuordnen. Für die Dachdeckung sind stark glänzende und stark reflektierende Materialien nicht zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte sind unzulässig. Davon ausgenommen sind technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Sie sind dachparallel und als weitgehend geschlossene Rechteckfläche anzuordnen.

Außerdem zulässig sind extensiv begrünte Flachdächer mit einer Substratauflage von mind. 10 cm Aufbauhöhe.

Dachaufbauten dürfen nicht mehr als 20% der Dachfläche einnehmen und sind mind. um das Maß ihrer Höhe von der Außenseite der aufgehenden Fassade zurückzusetzen. Von den Regelungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen o.ä..

Zur harmonischen Einbindung des Vorhabens in die Ortsrandlage wird festgesetzt, dass für die Fassadengestaltung grelle, stark reflektierende Materialien und Anstriche

unzulässig sind. Fassaden ab einer Länge von 20 m sind außerdem in einem Abstand von 20 m zum Beispiel durch unterschiedliche Farben, Materialien, Öffnungen, Fassadenbegrünung etc deutlich vertikal zu gliedern.

Geländeänderungen sind zum Anschluss an die Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens und an das Straßenniveau notwendig, aufgrund des ebenen Geländes aber nur sehr untergeordnet zu erwarten. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden.

Einfriedungen sind im Mischgebiet mit einer Höhe von max. 1,30 m und im Gewerbegebiet von max. 1,60 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Zäune sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit von mindestens 15 cm). An Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Alle festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme. Die Pflanzung sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Bei allen Pflanzungen sind folgende heimische Arten in den genannten Mindestqualitäten zu verwenden:

Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Mindestqualität Strauch: 2 oder 3 x verplanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

Um eine wirksame Durchgrünung zu sichern, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen nach landschaftspflegerischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.

Zur Ortsrandeingrünung ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze die Pflanzung von heimischen Bäumen und Strauchgruppen entsprechend der Mindestqualitäten vorgesehen. Von den festgesetzten Baumstandorten darf geringfügig bis maximal 5 m, parallel zur Grundstücksgrenze abgewichen werden. Die Sträucher sind in einer Mindestpflanzdichte von 15 Sträuchern pro Gruppe zu pflanzen.

7.7 Abfall- und Wertstoffbehälter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter vorgesehen. Die Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren, einzuhausen oder einzugrünen, dass die Behälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde kommt diesem Belang nach, in dem sie diese Planung nur veranlasst wegen eines konkreten Bauvorhabens, und auch begrenzt auf diese absehbare Entwicklung, aufstellt. Die Flächeninanspruchnahme ist also aus dem Bedarf eines ortsansässigen Handwerksbetriebs zur innergemeindlichen Betriebsverlagerung und Optimierung der Abläufe heraus begründet. Die Lage des Baugrundstücks direkt an der Oberen Dorfstraße trägt dazu bei, dass keine weiteren Flächen für Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Die Nähe zum bestehenden Betriebsstandort in Helffenbrunn lässt im Bedarfsfall eine ergänzende Nutzung zu.

Demographische Entwicklung

Die Gemeinde Kirchdorf zeigt in der Bevölkerungsentwicklung bis einschließlich 2019 ein ansteigendes Bevölkerungswachstum. Zum Stichtag 31.12.2021 umfasst die Gemeinde 3.218 Einwohner. Die letzten beiden Jahre 2020 und 2021 zeigen leicht rückläufige Zahlen von -0,8 und -0,4%.

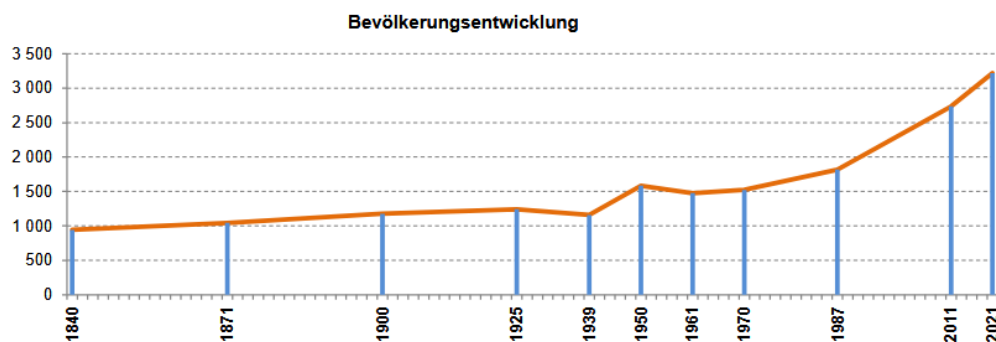
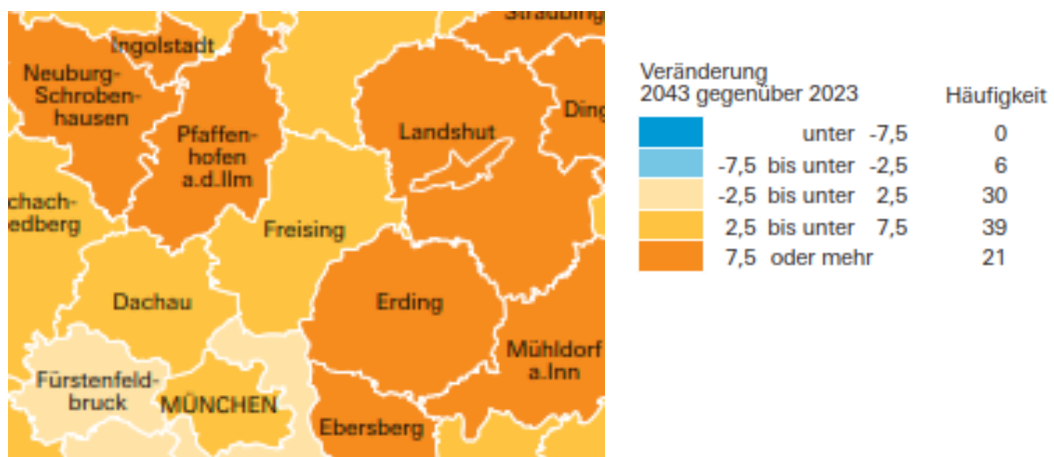


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung seit 1840³

Laut der Prognose des statistischen Landesamtes wird für die Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper für das Jahr 2033 eine 3.620 erwartet.



³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2022 Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper

Abb. 6: Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in den Kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2043 gegenüber 2023⁴

Der Blick auf die Landkreisebene zeigt ebenfalls ein zunehmendes Bevölkerungswachstum in der Kategorie von 2,5 bis 7,5%.

Das Wachstum steht mit der regionalen Nähe zur Metropolregion München und dem Flughafen im Nordosten von München in Verbindung.

Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

Die Gemeinde Kirchdorf hat am Vitalitätscheck des Ampertals, ein Projekt der ILE Region Ampertal, gemeinsam mit 4 weiteren Gemeinden teilgenommen.

Der Vitalitätscheck zeigt, dass das stetige Bevölkerungswachstum im Ampertal langfristig zu höherer Wohnraumnachfrage führt, diese jedoch nahezu vollständig durch Innenentwicklung gedeckt werden könnte. Baulücken, Leerstände und Nachverdichtungspotenziale ermöglichen eine nachhaltige Nutzung vorhandener Infrastruktur und vermeiden hohe Kosten sowie zusätzliche Flächenversiegelung. Auf Basis der Analysen wurden für jede Gemeinde passgenaue Handlungsempfehlungen erarbeitet, die als Leitlinie für eine abgestimmte Ortsentwicklung dienen.

Die Grundstücke befinden sich alle in Privatbesitz und damit außerhalb direkter Zugriffsmöglichkeiten der Gemeinde. Insofern stellen sie keine Alternative zum verfügbaren, betriebseigenen Grundstück am Ortsrand dar.

Aus dem Vitalitätscheck verfügt die Gemeinde über ein Baulückenkataster, das fortgeschrieben und regelmäßig ausgewertet werden soll.

Standortalternativen: Gewerbliche Flächenpotentiale im Gemeindegebiet

Das Gewerbegebiet „Kirchdorf“ im Osten vom Hauptort Kirchdorf ist vollständig belegt. In den übrigen Ortsteilen, auch in Helffenbrunn, sind vereinzelt Gewerbe- oder Handwerksbetriebe ansässig, deren Flächen sich jedoch auf die erforderlichen Betriebsflächen beschränken.

Es gibt also aktuell keine freien gewerblichen Baugrundstücke im Gemeindegebiet. Die Gemeinde kann daher dem ortsansässigen Betrieb keine anderen, bereits bauleitplanerisch vorbereiteten Flächen in Aussicht stellen.

Planungsalternativen: Optimierung der Flächenauslastung am gewählten Standort

Die Planung auf dem Betriebsgrundstück wurde hinsichtlich der Lage und Stellung der Gebäude optimiert. Im Vordergrund stand eine Platzierung des Hauptgebäudes an der Ortsstraße sowie eine Stärkung der betrieblichen Abläufe durch direkte Andienung, übersichtliche Lagerflächen sowie ausreichende Wende- und Abstellmöglichkeiten für die Fahrzeuge. Die kompakte Anordnung ermöglicht die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Hochbauten auf den nördlichen Grundstücksteil.

Fazit:

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043

Die vorliegende Planung führt zu Realisierung von maximal 3 Wohneinheiten für Mitarbeitende und Auszubildende im Betrieb. Die geringe Anzahl der Wohnungen hat keinen nennenswerten Einfluss auf den Bedarf der Gemeinde bzw. des Landkreises Freising.

Für den Handwerksbetrieb stehen weder in Bebauungsplan-Gebieten noch im Innenbereich geeignete Flächen zur Verfügung. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind keine gewerblichen Potentialflächen dargestellt.

9 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

9.1 Umweltschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge hat.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch lokal begrenzt beeinträchtigt und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verändert sich. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch geeignete Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan wird der Eingriff reduziert. Durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen kann hierbei eine Aufwertung erreicht werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Aussagen zum Entwässerungskonzept sowie zum Baugrund werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt. Eine Beurteilung der umweltrelevanten Auswirkungen ist nach aktuellem Erkenntnisstand daher noch nicht abschließend möglich.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 14 BNatSchG sind die mit der Umsetzung der Satzung verbundenen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Zur Bewertung zukünftiger Eingriffe und zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsfaktors wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

(Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Dezember 2021) verwendet. Für die zu erwartenden Eingriffe wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche wurde im Dezember 2025 eine Ortsbegehung durchgeführt. Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von Intensivgrünland zur Folge, welches eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild hat.

Durch geeignete Festsetzungen kann die Eingriffsintensität vermindert werden, welche als Planungsfaktor angerechnet werden können. Konkret handelt es sich hierbei um die naturnahe Gestaltung privater Grünflächen (Ortsrandeingrünung) sowie die Festsetzung von insektenfreundlichem Licht. So können die Auswirkungen insbesondere auf die das Schutzgut Tiere und Pflanzen reduziert und eine Verminderung des Kompensationsbedarfs um 10 % angesetzt werden.

Bei der Festlegung des Eingriffsfaktors wurde im Bereich des Mischgebiets eine erhöhte GRZ angesetzt, da die festgesetzte GRZ1 über den gesetzlichen Rahmen hinaus nach den Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten werden darf. Der üblichen Vorgehensweise gemäß dem Leitfaden liegt der gesetzliche Rahmen zugrunde, so dass bei einer Überschreitung die Differenz zu beachten ist. Im MI darf die GRZ1 von 0,4 nach den gesetzlichen Vorgaben bis zu einer GRZ1 von 0,6, im vorliegenden Fall darüber hinausgehend bis zu einer GRZ2 von 0,85 überschritten werden (für Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen). Für den Eingriffsfaktor wurde dabei die Differenz aus der GRZ2 und der üblicherweise maximal zulässigen Überschreitung der GRZ1 ($GRZ2 - 1,5 \times GRZ1 = 0,25$) zur GRZ1 addiert (Eingriffsfaktor = $0,4 + 0,25 = 0,65$). Im Gewerbegebiet ist keine abweichende Regelung im Bebauungsplan erforderlich, so dass standardisiert die GRZ 1 angesetzt wird. Die GRZ2 darf die maximal zulässige Überschreitung der GRZ1 nicht übersteigen (GRZ2 von 0,8).

Tab. 1: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Eingriffsberechnung				
Ausgangszustand/Bezeichnung (BNT)	Geltungsbereich BPI m²	Ausgangszustand = Wertpunkte (WP)	Eingriffsfaktor = GRZ (0,3 - 1)	Ausgleichsbedarf (WP)
<i>G11 Intensivgrünland</i>	699	3	0,65	1.363
<i>G11 Intensivgrünland</i>	2488	3	0,6	4.478
Summe [WP]				5.841
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	Angabe in %	
<i>Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung</i>	<i>Artenschutz</i>	<i>Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</i>	5	
<i>naturnahe Gestaltung privater Grünflächen, Ortsrandeingrünung</i>	<i>Ökosystemleistungen</i>	<i>Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 sowie Abs. 6 BauGB</i>	5	
Summe max 20%()			10	
Summe [WP] - Planungsfaktor = Summe Ausgleichsbedarf [WP]				5.257

Durch das geplante Vorhaben entsteht unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen ein Ausgleichsbedarf von **5.257 Wertpunkten**.

9.3 Nachweis der Ausgleichsfläche

Dem Eingriff wird eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche im südlichen Teil innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet (Teilfläche der Fl.Nr. 3313, Gmkg. Kirchdorf a. d. Amper). Es wird die Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche mit Streuobstbestand angestrebt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Berechnung des Kompensationsumfangs. Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Tab. 2: Ausgleichsumfang

Ausgangszustand nach BNT			Prognosezustand nach BNT			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP*	Fläche in m ²	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	B432	Streuobstbestände, mittlere bis alte Ausprägung	9	877	6	5.262
Summe Ausgleichsumfang [WP]								5.262
* Berücksichtigung timelag								

Durch die Entwicklung der Ausgleichsfläche wird ein Ausgleichsumfang von 5.262 Wertpunkten im räumlichen Geltungsbereich erbracht und somit der Ausgleichsbedarf von 5.257 Wertpunkten vollständig gedeckt.

Der Eingriff ist vollständig kompensiert.

9.4 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehungen durch das Büro WipflerPLAN am 01.12.2025. Es wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundes-Naturschutzgesetz) eintreten. Die gesamte Fläche ist als Intensivgrünland genutzt. Im Norden schließt die „Obere Dorfstraße“ an, im Westen Ackerflächen sowie im Osten Wohnbebauung und eine Pferdekoppel. Im Süden befindet sich Schilfbewuchs an der Flurstücksgrenze (Fl.Nr. 3313), der Bestand liegt jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Hier findet kein Eingriff statt.



Abb. 7: Links: Blick von Norden auf das Plangebiet, rechts: Schilfbewuchs an der südlichen Grundstücksgrenze (WipflerPLAN, 01.12.2025)

In der Artenschutzkartierung Bayern sind keine Fundpunkte im direkten Geltungsbe-
reich bzw. im näheren Umfeld des Bebauungsplans verzeichnet.

Nachdem Offenlandbrüter zu stark frequentierten Straßen und vertikalen Strukturen
einen Mindestabstand von ca. 100 m einhalten, kann aufgrund der bestehenden
Wohnbebauung im Osten und Gehölzen nordwestlich des Plangebiets ein Vorkom-
men dieser Arten mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist im Plangebiet aufgrund der Lebens-
raumausstattung im Plangebiet nicht zu erwarten.

Aufgrund der Ortsrandlage und den damit verbundenen angrenzenden Freiflächen
wird zum Schutz von Insekten, Fledermäusen und anderen nachtaktiven Tieren die
Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (maximal 3000 Kelvin, gerichtete
Lichtabstrahlung, gekapseltes Leuchtgehäuse) festgesetzt.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den
Artenschutz zu erwarten.

10 Weitere fachliche Belange

10.1 Immissionsschutz

Der Handwerksbetrieb weist werktägliche Betriebszeiten von Montag bis Freitag zwi-
schen 7:30 Uhr und 17:00 Uhr auf. Anlieferungen erfolgen üblicherweise in den frühen
Morgenstunden zwischen 6:00 Uhr und 7:30 Uhr durch ein bis zwei Lkw mit einer
zulässigen Gesamtmasse von jeweils ca. 12,5 t. Zusätzlich ist tagsüber mit vereinzelt
Anlieferungen durch Paketdienste zu rechnen. Eine darüberhinausgehende
regelmäßige Schwerlastlogistik findet nicht statt.

Da der Betrieb über kein Ladengeschäft und keine Ausstellung verfügt, entsteht kein
nennenswerter Kunden- oder Parteiverkehr. Der betriebliche Verkehr beschränkt sich

im Wesentlichen auf die firmeneigenen Transportfahrzeuge (derzeit drei Sprinter und zwei Vito) sowie auf die üblichen Fahrten der insgesamt neun Beschäftigten, darunter zwei minderjährige Auszubildende. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt unmittelbar über die Zufahrt zur Staatsstraße, sodass keine Wohngebiete durch den Zu- und Abfahrtsverkehr berührt werden und dementsprechend keine relevanten zusätzlichen Verkehrsimmissionen im Siedlungsbereich entstehen.

Der Betriebsablauf verursacht nur geringe Lärmimmissionen. In der Halle wird gelegentlich eine Vorfertigung durchgeführt, bei der Bauteile und Formstücke montiert, abgedichtet oder miteinander verschraubt werden. Darüber hinaus findet keine weitergehende Produktion oder Fertigung statt. Die Hallentore bleiben grundsätzlich geschlossen und werden nur für Anlieferungen und Rüsttätigkeiten geöffnet, sodass schallabstrahlende Tätigkeiten weitgehend innerhalb des Gebäudes stattfinden. Der Außenbereich dient in erster Linie als Verkehrs- und Lagerfläche.

Die Leerung der betrieblichen Abfallcontainer erfolgt nach Bedarf während der regulären Arbeitszeiten.

Die Beleuchtung des Geländes ist, auf das für den sicheren Betriebsablauf erforderliche Maß begrenzt, insbesondere in den Wintermonaten oder in den frühen Morgenstunden während der Anlieferzeiten. Eine dauerhafte Beleuchtung ist nicht vorgesehen.

10.2 Hochwasserschutz

Laut dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (<https://www.umweltatlas.bayern.de>; aufgerufen am 04.12.2025) befindet sich das Untersuchungsgebiet nicht in einer Hochwassergefahrenfläche sowie in keinem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Südlich des Plangebiets befindet sich eine als Hochwassergefahrenfläche HQ100 ausgewiesene Fläche. Die Hochwassergefahrenflächen HQ100 zeigen, welche Gebiete bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser) betroffen sind. Die örtlichen Erfahrungen decken sich mit den kartographischen Abgrenzungen.

Nahezu die gesamte Fläche, aus Richtung der Amper im Süden ist als Wassersensibler Bereich ausgewiesen.

In wassersensiblen Bereichen kann es aufgrund von Nähe zu Bachläufen, hochanstehendem Grundwasser, mangelnder Versickerungsfähigkeit des Untergrundes o. dgl. zu hydrologisch bedingten Einflüssen auf das Bauvorhaben kommen. Im Unterschied zu ausgewiesenen oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind jedoch für wassersensible Bereiche keine konkreten Überschwemmungsrisiken wie z.B. HQ100 oder HQextrem definiert. Potenzielle Fließwege bei Starkregen befinden sich nicht direkt im Geltungsbereich, sie definieren die rein topografisch ermittelte Fließrichtung des Wassers bei Regen. In diesen Bereichen ist also im Starkregenfall die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass ein konzentrierter Oberflächenabfluss stattfindet.

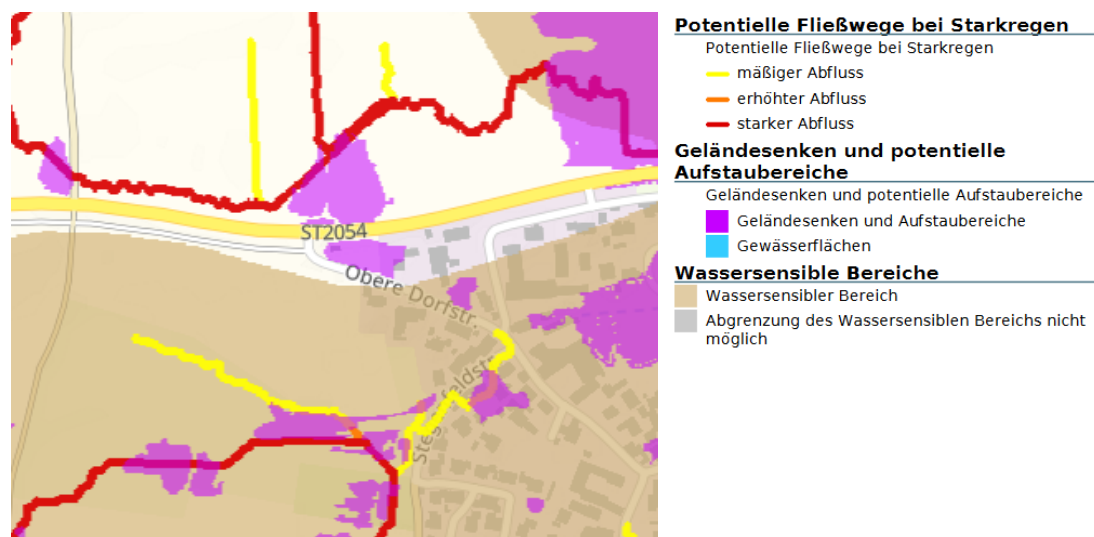


Abb. 8: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut⁵

Vor Ort ist eine so weit ausufernde Überflutung der Amper nicht bekannt, allerdings steht das Grundwasser örtlich hoch an. Hierzu wird auf die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung verwiesen.

Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Tiefgaranzufahrten, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

10.3 Denkmalschutz

Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich außerdem keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

10.4 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen,

⁵ Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt Hinweiskarte, Dezember 2025, ohne Maßstab, Norden ist oben

die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Tab. 3: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
<p>Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsrandlage mit guter Durchlüftung und angrenzenden Freiflächen
<p>Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Minderung des Versiegelungsgrades durch z.T. verbindliche Dachbegrünung als Retentionsfläche - Vorgabe wasserdurchlässiger Materialien zur Bodenbefestigung von Pkw-Stellplätzen - Angepasste Höhenlage der Gebäude
<p>Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Möglichkeit der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Bewässerung etc.) - Hinweis auf Berücksichtigung bei der Artenauswahl der Baumpflanzungen (klimagerecht und standortangepasst)
<p>Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Berücksichtigung bei der Artenauswahl der Baumpflanzungen (klimagerecht und standortangepasst)

Tab. 4: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
<p>Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien:</p> <p>(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dachform und -neigung gut zur Errichtung von Solarmodulen geeignet - Verbindliche Festsetzung von Photovoltaikanlagen auf mindestens 30% der Dachflächen von Hauptgebäuden
<p>Vermeidung von CO₂-Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂-Bindung:</p> <p>(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pflanzung heimischer sowie klimagerechter und standortangepasster Laubgehölze und Dachbegrünung zu CO₂-Bindung - Lage an ÖPNV-Haltepunkt - Erreichbarkeit für Radfahrer und Fußgänger

Nutzung erneuerbarer Energien

Zum 01.01.2023 ist das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften in Kraft getreten, welches u.a. die Bayerische Bauordnung (BayBO) betrifft. Art. 44a BayBO regelt die PV-Pflicht für staatliche Gebäude und Nichtwohngebäude und sieht eine Empfehlung für die Eigentümer privater Wohngebäude vor. Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten und zu betreiben. Die PV-Pflicht besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kraft Gesetz. Die PV-Anlagen müssen nicht nur angebracht, sondern auch zur Stromerzeugung eingesetzt werden. Mit der Novellierung wurde auch das Verhältnis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, dass ebenfalls die Nutzung solarthermischer Anlagen oder von Anlagen zur Stromerzeugung vorschreibt.

In Helfenbrunn besteht die besondere örtliche Situation, dass eine Einspeisung der erzeugten Strommenge über den Eigenstrombedarf hinaus, nicht unbedingt möglich ist. Es kann aktuell nicht davon ausgegangen werden, dass das Versorgungsunternehmen in räumlicher Nähe einen Einspeisepunkt zur Verfügung stellen kann bzw. die Netzauslastung eine Einspeisung verträgt.

Daher wird im Bebauungsplan eine von den Regelungen der BayBO abweichende Festsetzung aufgenommen. Damit möchte die Gemeinde die Nutzung der Sonnenenergie unabhängig von den Entwicklungen der übergeordneten Gesetzgebung regeln, aber zugleich die örtlichen Verhältnisse angemessen beachten. Der Bebauungsplan enthält daher die Vorgabe, dass die Dachflächen der Hauptgebäude insgesamt zu mind. 30% mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen sind, sofern seitens des Netzbetreibers eine direkte Einspeisung ermöglicht

wird. Die Module dürfen auf besonders geeigneten Flächen zusammengefasst werden und sind dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten.

10.5 Boden- und Grundwasserschutz

Im Bereich des o.g. Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt München oder das Landratsamt Freising zu informieren.

Eine Baugrunduntersuchung wird zeitnah erstellt und die Ergebnisse anschließend in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung ist über die Obere Dorfstraße gegeben.

In der Straße ist ein öffentliches Ver- und Entsorgungsnetz (Kanal, Wasserversorgung, Strom, Telekommunikation, Glasfaser in Planung) vorhanden, reicht allerdings nur bis zum Anwesen Hs.Nr. 17 und soll daher in Richtung Westen um ca. 20 – 30 m verlängert werden.

11.1 Umgang mit Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser auf dem privaten Baugrundstück ist auf diesen zu versickern. Das gilt auch für unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird und soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Bei der Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser ist die Anzeigepflicht gemäß §§ 12 & 13 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 20. Juni 2023 zu beachten.

Sofern die Baugrunduntersuchung die Versickerungsmöglichkeit bestätigt, soll im Süden des Grundstücks eine flächige Versickerung des Niederschlagswassers.

Es wird ferner darauf hingewiesen das, sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen zu beteiligen ist.

Weitere Aussagen werden im Bebauungsplan ergänzt.

11.2 Wasserversorgung

Der Anschluss des Baugebiets erfolgt über die Erweiterung des vorhandenen öffentlichen Wasserversorgungsnetzes.

Weitere Aussagen werden im Bebauungsplan ergänzt.

11.3 Abwasserentsorgung

Über eine Ergänzung des Kanalbestands soll das Schmutzwasser der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet werden.

Weitere Aussagen werden im Bebauungsplan ergänzt.

12 Flächenbilanz

Tab. 5: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		4.060 m ²
1.	Mischgebiet (MI) - davon überbaubare Grundstücksfläche 260 m ²	700 m ²
2.	Gewerbegebiet (GEe) - davon überbaubare Grundstücksfläche 780 m ²	2.490 m ²
3.	Grünfläche (Ausgleich)	870 m ²

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Eine amtliche Vermessung der Feststellung des Außengrenzen des Plangebiets hat bereits stattgefunden. Eine Verschmelzung der Flurstücke Nr. 3314/7 und 3313 zur Bildung eines Baugrundstücks ist geplant. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche mittels Eintragung einer Grunddienstbarkeit, ggf. auch Bildung eines separaten Flurstücks, wird bis zum Satzungsbeschluss angestrebt.

Aufgrund der Projektvorbereitung und der Erstellung des Bauantrags parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sowie des bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags, ist von einer zeitnahen Genehmigung und Baubeginn nach Abschluss der Bauleitplanverfahren auszugehen. Vertraglich ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, das Vorhaben innerhalb von 3 Jahren bezugsfertig herzustellen und gewerblich zu nutzen.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Planung stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.