



## **GEMEINDE KIRCHDORF**

Landkreis Freising

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Helfenbrunn West"**

#### **Umweltbericht**

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](mailto: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](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

Bernadette Ringler, B. Eng. Umweltsicherung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans ....	4
1.2	Beschreibung des Plangebiets .....	4
1.2.1	Lage und Erschließung.....	4
1.2.2	Beschaffenheit.....	5
1.3	Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .....	5
1.3.1	Naturräumliche Lage .....	5
1.3.2	Reliefstruktur .....	5
1.3.3	Boden- und Klimaverhältnisse .....	5
1.3.4	Potenzielle natürliche Vegetation.....	5
1.3.5	Schutzgebiete.....	6
1.4	Rahmenbedingungen der Umweltprüfung .....	6
1.4.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	6
1.4.2	Methodik der Umweltprüfung.....	6
<b>2</b>	<b>Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....</b>	<b>7</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	7
2.2	Regionalplan (RP) .....	9
2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) .....	11
2.4	Artenschutzkartierung Bayern (ASK).....	12
2.5	Waldfunktionsplan .....	12
2.6	Flächennutzungsplan .....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>13</b>
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	13
3.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	13
3.1.2	Schutzgut Fläche.....	15
3.1.3	Schutzgut Boden .....	15
3.1.4	Schutzgut Wasser .....	17
3.1.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	18
3.1.6	Schutzgut Landschaft .....	19
3.1.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	20

3.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	22
3.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	22
3.1.10	Weitere umweltbezogene Auswirkungen .....	22
3.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	24
3.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen .....	24
3.2.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	24
3.3	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	24
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	25
<b>4</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>26</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Referenzliste und verwendete Quellen .....</b>	<b>28</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan München.....	11
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (links) und aus der 10. Änderung (rechts), Stand: 13.01.2026, Vorentwurf.....	13

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	25
---------	--	----

# **1 Einleitung**

## **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um Baurecht für die geplanten Nutzungen am gewählten Standort zu erhalten, dabei die städtebauliche Ordnung zu sichern und öffentliche Belange zu berücksichtigen.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

## **1.2 Beschreibung des Plangebiets**

### **1.2.1 Lage und Erschließung**

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 im Ort.

Kirchdorf ist über die durch den Ort verlaufende Staatsstraße 2054 sowie die Kreisstraße PAF 6 gut in den überörtlichen Verkehr eingebunden. Die Autobahnanschlusstellen 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.

Das Plangebiet grenzt im Norden, Süden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen, während im Osten ein bestehendes Wohngrundstück an den Bereich anschließt. Der Ortsteil Helfenbrunn befindet sich östlich des Hauptortes Kirchdorf und südlich der Staatsstraße 2054.

## 1.2.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 4.060 m<sup>2</sup> auf. Der räumliche Geltungsbe-  
reich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig  
das Flurstück Nr. 3314/7 sowie einen Teil des Flurstücks 3313, Gemarkung Kirchdorf  
a. d. Amper.

Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich, vorrangig als Grünland genutzt. Ge-  
hölzstrukturen sind nicht vorhanden.

## 1.3 Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

### 1.3.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-  
Schotterplatten“ (D65) und ist dort der Naturraum-Untereinheit „Ampertal“ (062-E) zu-  
zuordnen.

### 1.3.2 Reliefstruktur

Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle von Norden (ca. 436,5 m ü. NN) nach Süden  
(ca. 435 m ü. NN) auf. Aufgrund der Größe des Untersuchungsgebietes ist das Gebiet  
allerdings als weitgehend eben anzusehen.

### 1.3.3 Boden- und Klimaverhältnisse

Die Geologische Karte von Bayern im Maßstab 1:500.000 verzeichnet als geologi-  
sche Einheit Schotter, würemzeitlich.<sup>1</sup>

Die digitale Hydrogeologische Karte nennt als Einheit für das Plangebiet „Talschotter“  
mit den Merkmalen Kies und Sand, lokal Steine, z. T. sandige bis sandig-schluffige  
Zwischenlagen, karbonatreich. Die Durchlässigkeiten der lokal bis regional bedeuten-  
den Poren-Grundwasserleiter bewegen sich von hoch bis sehr hoch mit mittlerer bis  
hoher Ergiebigkeit. Das Filtervermögen ist als gering zu bewerten.<sup>2</sup>

Die Bodenübersichtskarte nennt für das Plangebiet Gleye und Braunerde-Gleye aus  
Flusslehm.<sup>3</sup>

Das Klima ist mild, allgemein warm und gemäßigt. Die Durchschnittstemperatur liegt  
in der Region um Freising bei 9,8°C, die Niederschlagssumme bei 960 mm.<sup>4</sup>

### 1.3.4 Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wäre ein Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbu-  
chenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald anzutreffen.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte von Bayern 1:500.000 (GK500) [Stand: 01.12.2025]

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, unter: [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) [Ab-  
frage: Dezember 2025]

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bodenübersichtskarte 1:200.000 Bayern [Abfrage: 01.12.2025]

<sup>4</sup> Klimadiagramm für Freising, unter: [de.climate-data.org](http://de.climate-data.org) [Abfrage Dezember 2025]

<sup>5</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potenzielle natürliche Vegetation, Legendeneinheit F2b, unter: <https://portal.adamas.lfu.bayern.de/app/cadenza> [Abfrage: Dezember 2025]

### **1.3.5 Schutzgebiete**

Von der Planung sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch sind keine Wasserschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen.

Direkt im Westen und Süden angrenzend befindet sich jedoch das Landschaftsschutzgebiet "Ampertal im Landkreis Freising" (LSG-00546.01).

## **1.4 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung**

### **1.4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich wurde auf das direkte Umfeld des Plangebiets beschränkt.

### **1.4.2 Methodik der Umweltprüfung**

Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung (Umweltbericht nach § 2a BauGB) durchzuführen. Geprüft werden die Punkte und Auswirkungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB.

Es wurde eine Ortsbegehung am 01.12.2025 zur Einschätzung des natur- und artenschutzfachlichen Potentials der Fläche und des Umfelds durchgeführt. Die Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes bildet die Prüfungsbasis. Ergänzend wurden zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten folgende natur- und artenschutzfachlichen Unterlagen ausgewertet:

- Biotopkartierung Bayern (Abfrage: 08.12.2025)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Freising (März 2001)
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK) in der Fachanwendung Karla.Natur (Stand: 08.12.2025)

Da keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld des Planungsgebietes beschränkt. Lediglich beim Schutzgut Landschaftsbild wurde auf weiterreichende Wirkungszusammenhänge geachtet.

Die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d sind im Rahmen der Umweltprüfung die wichtigsten Prüfungsinhalte. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei Vorbelastungen berücksichtigt wurden. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ angelehnt an die ökologische Risikoanalyse.

Die Bewertung der Eingriffserheblichkeit erfolgt in die drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen. Dabei wird unterschieden in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen und Beeinträchtigungen:

- Baubedingte Beeinträchtigungen beginnen mit und dauern während der Bau-  
phase bis zur Realisierung des geplanten Vorhabens an.
- Anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des  
Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich.
- Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind Wirkungen, die durch den Betrieb der  
Anlage entstehen und während der Betriebsdauer anhalten.

## **2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Die Vorgaben und Ziele folgender Fachgesetze und Fachpläne werden bei der Bewertung der Schutzgüter einbezogen und berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan (RP)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
- Flächennutzungsplan

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP, Stand 2023 werden u. a. folgende Ziele genannt:

- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- Erhalt und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen
- Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen unter Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes
- Schonende Einbindung der Siedlungsgebiete in die Landschaft

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.

Zu Natur und Landschaft sind mit möglichem Bezug auf Planungsinhalte folgende Aussagen enthalten:

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden

7.1.6 (Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

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

## 2.2 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan 14 der Region München ist das Gemeindegebiet von Kirchdorf 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.

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 soll:

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.

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.

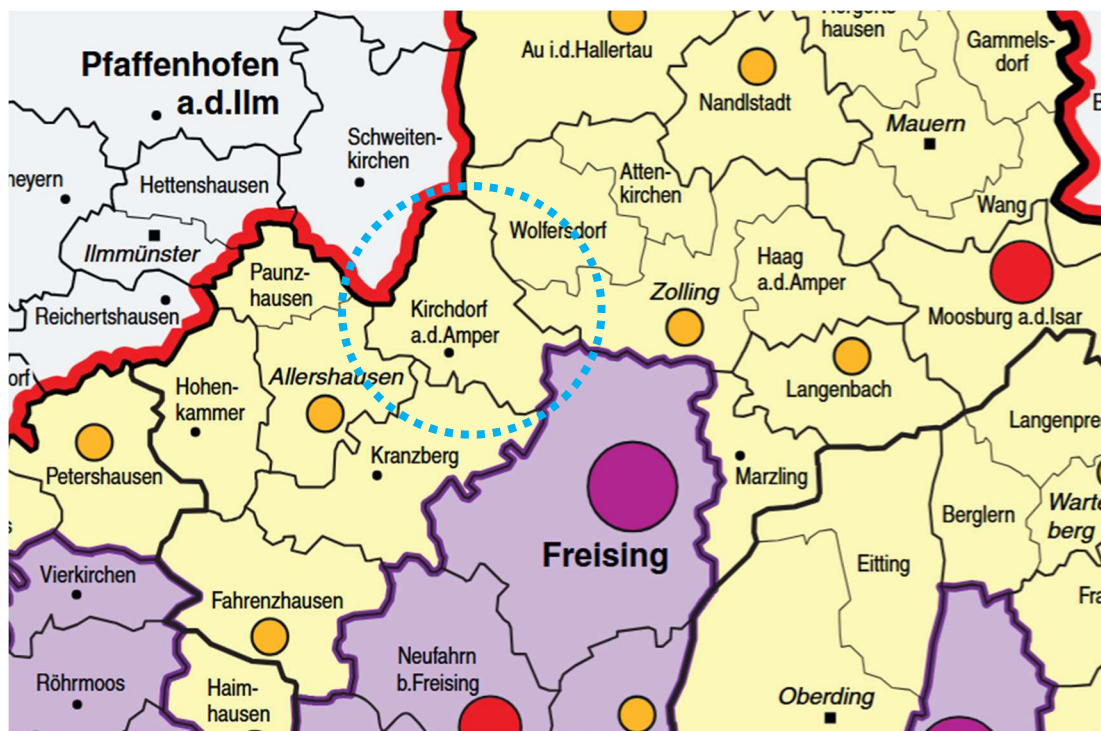


Abb. 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan München<sup>6</sup>

### 2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)<sup>7</sup> des Landkreises Freising nennt für das Plangebiet folgendes Schwerpunktgebiet: H.1 „Ampertal“.

#### Ziele und Maßnahmen zum Schwerpunktgebiet H.1 „Ampertal“

- Verbesserung der Biotopfunktionen der Amper, Wiederherstellung der Strukturvielfalt im Gewässerbett, Verbesserung der Durchlässigkeit für wandernde Tierarten
- Erstellung eines mit anderen Nutzergruppen abgestimmten Nutzungs-, Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeptes für die Altwasser an der Amper, Durchführung faunistischer Erhebungen im Hinblick auf die Festlegung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, jährliche Überprüfung der Schwerpunktorkommen gefährdeter Arten, Entwicklung von regionalen Artenhilfsprogrammen, schwerpunktmäßige Extensivierung der Nutzung an Altwässern mit Vorkommen überregional bedeutsamer Arten
- Verbesserung und Wiederherstellung autotypischer Lebensraumverhältnisse: Reaktivierung eines Mindestmaßes an Auendynamik und Wiederherstellung auenspezifischer Standortqualitäten; Ausdehnung der Retentionsräume durch Schaffung von Durchlässen oder Zurücknahme von Deichen; Optimierung der Flutmuldenfunktion; Wiederherstellung eines abwechslungsreichen,

<sup>6</sup> Regionalplan der Region München, Karte 1 Raumstruktur vom 25.02.2019

<sup>7</sup> Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Freising, [Stand: März 2001]

standorttypischen Reliefs durch die Anlage eines dichten, bewirtschaftbaren Netzes von wechselfeuchten Wiesenmulden; Anlage von Kleingewässern, Tolerierung des Bibers

- Durchführung biotopverbessernder Maßnahmen an den Bächen und Gräben zur kurzfristigen Förderung von Arten der Kleingewässer, Fließgewässer und Feuchtgebiete: Anlage mindestens 10 m breiter Pufferstreifen aus nicht gedüngtem Grünland, Abflachen der Bach/Grabenböschungen, Schaffung von Bach/Grabenaufweitungen; Durchführung notwendiger Maßnahmen zum Grabenunterhalt ohne Einsatz der Grabenfräse; abschnittsweise oder einseitig alternierende Räumung; kleinere Uferabschnitte sind zur Regeneration zu belassen; anzustreben ist ein vielfältiges Vegetations- und Strukturmosaik.
- Entwicklung großflächiger, artenreicher Niedermoor- und Wiesenlebensräume in den ehemaligen Niedermoorgebieten: Erhalt und Ausdehnung aller artenreichen Feucht-, Nass- und Streuwiesenreste; Wiederausdehnung extensiver Grünlandnutzung auf bisher intensiv genutzten Gley- und Moorböden; Neuschaffung von Feucht- und Nasswiesen; Optimierung dieser Gebiete als Wiesenbrüterlebensräume
- Erhalt und ökologisch orientierte Unterhaltung naturbetonter Auwaldzonen; Entwicklung naturnaher Auen und Wälder im Bereich von naturfernen Bestockungen

## 2.4 Artenschutzkartierung Bayern (ASK)

Die Belange des Artenschutzes sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 31 - 47 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG) bei allen Planungen und Maßnahmen in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Gemäß der Artenschutzkartierung Bayern sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Fundpunkte verzeichnet.

Der nächstgelegene Nachweis liegt rund 370 m östlich des Plangebiets an der Staatsstraße ST2054: Nierenfleck (*Thecla betulae*, 2003). Dabei handelt es sich um keine saP-relevante Art.

## 2.5 Waldfunktionsplan

Von der Planung sind keine Waldflächen betroffen. Die Ziele des Waldfunktionsplans werden somit nicht berührt.

## 2.6 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 Helfenbrunn ist mit einer Ortsrandeingrünung eingefasst. Im Westen schließt sich das Siedlungsgebiet von Helfenbrunn als Dorfgebiet (MD) an.



Abb. 2: 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.

### 3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

#### 3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird anhand der im Folgenden aufgeführten Schutzgüter vorgenommen.

##### 3.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere und Pflanzen sind zentrale Bestandteile des Naturhaushalts. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen. Die biologische Vielfalt steht in vielfältiger Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen (*Gebietsschutz*). Es gilt festzustellen, ob Beeinträchtigungen der gebietsbezogenen Erhaltungsziele vorliegen.

### Bestandsaufnahme

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000-Gebiete) betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von erfassten Wiesenbrüteregebieten.

Die Planfläche wird im Norden durch die „Obere Dorfstraße“ sowie im Osten durch Bebauung und eine als Pferdekoppel genutzte landwirtschaftliche Fläche begrenzt. Östlich befinden sich Ackerflächen, südlich Intensivgrünland. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich (Intensivgrünland) genutzt. An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich Schilfbewuchs.

Nachdem Ackerbrüter zu stark frequentierten Straßen und vertikalen Strukturen einen Mindestabstand von ca. 100 m einhalten, kann aufgrund der geringen Bautiefe sowie der angrenzenden Bebauung und Gehölzstrukturen nordwestlich des Plangebiets ein Vorkommen dieser Arten mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind im Plangebiet sowie direkt angrenzend keine Gehölzstrukturen vorhanden, wodurch eine Betroffenheit gehölzbrütender Vogelarten ebenfalls auszuschließen ist.

In der Artenschutzkartierung Bayern sind im Planumgriff sowie in direkter Umgebung keine Fundpunkte verzeichnet. Der nächstgelegene Nachweis liegt rund 370 m östlich des Plangebiets an der Staatsstraße ST2054: Nierenfleck (*Thecla betulae*, 2003). Nachdem im Plangebiet keine Gebüsche oder andere Gehölze vorhanden sind, ist mit keinem Vorkommen der Art im Untersuchungsgebiet zu rechnen. Es handelt sich um keine saP-relevante Art.

### Auswirkungen

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bauphase kann es durch Baulärm zu Störungen der im Umfeld lebenden Fauna kommen.

#### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch das Vorhaben werden Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt. Betroffen ist dabei eine Grünlandfläche, welche aufgrund ihrer intensiven Nutzung als naturferner Biotoptyp zu bezeichnen ist. Die geplanten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Planfläche leisten einen wichtigen Beitrag zur Strukturanreicherung. Die Begrünung von Dachflächen schafft zusätzlich ökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Lebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten. Die Festsetzung von insektenfreundlichem Licht dient zudem dem Schutz verschiedener Artengruppen und der Artenvielfalt.

Durch die getroffenen Maßnahmen werden neue Lebensräume geschaffen, schädliche Beeinträchtigungen verschiedener Artengruppen vermieden und die Beeinträchtigung somit vermindert.

### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### 3.1.2 Schutzgut Fläche

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Dies geschieht einerseits zu Siedlungs- und Produktionszwecken, als auch zur Herstellung von Verkehrswegen. Um eine Neuinanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke zu begrenzen, gilt es Flächen erneut zu nutzen, den Siedlungsbestand nachverdichten und weitere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ergreifen (*Umwidmungsklausel*).

#### Bestandsaufnahme

Durch das Vorhaben wird eine rund 4.060 m<sup>2</sup> große unbebaute Fläche am derzeitigen Siedlungsrand städtebaulich überplant. Die Fläche wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Erschlossen wird das Baugebiet über die Obere Dorfstraße im Norden.

#### Auswirkungen

*Baubedingte Auswirkungen: keine*

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Die Umsetzung der Planung hat die Überbauung einer bereits deutlich vorbelasteten Fläche zur Folge. Die reale Vegetation vor Ort ist durch eine anthropogene Nutzung (intensive landwirtschaftliche Nutzung) geprägt.

Mit der Planung soll einem ortsansässigen Betrieb der Verbleib sowie die angemessene Weiterentwicklung innerhalb der Gemeinde ermöglicht werden. Durch die Planung erhält der Handwerksbetrieb die Möglichkeit, seinen Standort von der bisherigen, den aktuellen betrieblichen Anforderungen nicht mehr entsprechenden ehemaligen Hofstelle auf eine den Bedürfnissen angepasste Fläche zu verlagern. Die Ortsrandlage spricht für den gewählten Standort, da dadurch kein zusätzliches Verkehrsaufkommen innerorts entsteht. Eine Anbindung an den Siedlungsbereich ist gegeben.

#### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### 3.1.3 Schutzgut Boden

Die Funktion des Bodens ist in vielfältiger Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient als Lebensraum für Organismen, als Standort und Wurzelraum für Pflanzen, als Wasser- und Kohlenstoffspeicher sowie Schadstofffilter. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist nachhaltig mit Grund und Boden umzugehen (*Bodenschutzklausel*). Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

#### Bestandsaufnahme

Gemäß der Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen im Plangebiet als Bodentyp Gleye und Braunerde-Gleye aus Flusslehm vor.

Das Bodenprofil ist aufgrund der bislang intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch regelmäßige Befahrung, Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bereits verändert.

Gemäß der Bodenschätzung weist die vom Planvorhaben betroffene Grünlandfläche eine Acker-/Grünlandzahl (Bewertungszahl für die Ertragskraft eines Ackers/Grünlands) von 62 auf. Der durchschnittliche Wert im Landkreis Freising ist in den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 BayKompV mit 54 (Durchschnittswert Ackerzahl) und 46 (Durchschnittswert Grünlandzahl) angegeben. Aus dieser Gegenüberstellung folgt, dass die vorliegende Grünlandfläche hinsichtlich deren Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung über dem Landkreisdurchschnitt liegt.

Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Genauere Untersuchungen zum Baugrund liegen derzeit nicht vor.

### Auswirkungen

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten. Dabei werden nicht nur die später überbauten und versiegelten Flächen beeinträchtigt, sondern auch Bereiche, die vorübergehend als Bewegungsflächen der Baumaschinen und als Lagerflächen beansprucht werden. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der Garten- und Pflanzflächen größtenteils beseitigt werden.

Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften können die Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

#### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch den Bau von Gebäuden, Erschließungs- und Stellplatzflächen wird kein Bodentyp dauerhaft versiegelt, welcher aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

Nachdem das Bodenprofil infolge der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits verändert ist, ist der Bodenaufbau gestört. Es ist ein Verlust von besonders ertragsfähigem Boden für die Landwirtschaft zu erwarten, allerdings bestehen im Umfeld weiterhin weitreichende Flächen für die Landwirtschaft mit hoher Ertragsfähigkeit.

### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### 3.1.4 Schutzgut Wasser

Wasser ist ein essenzieller Baustein im Ökosystem und stellt die Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen dar.

#### Bestandsaufnahme

Der südliche Randbereich der Fl.Nr. 3313 liegt in der Hochwassergefahrenfläche HQ100 und HQextrem der Amper. Das Plangebiet befindet sich jedoch außerhalb der Hochwassergefahrenflächen im nördlichen Teilbereich des Grundstücks.

Es sind weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete von der Planung betroffen.

Das Projektgebiet ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. „Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. 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.“<sup>8</sup>

Genauere Untersuchungen zum Grundwasserstand bzw. Baugrund liegen derzeit nicht vor.

#### Auswirkungen

##### *Baubedingte Auswirkungen:*

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze und der damit verbundenen Verdichtung zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert so die Grundwasserneubildung. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der Garten- und Pflanzflächen größtenteils beseitigt werden.

Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften können diese Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

##### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch das Bauvorhaben werden Flächen versiegelt, die bisher zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen.

Um die Beeinträchtigung auf den Wasserhaushalt zu reduzieren, werden im Bebauungsplan begrünte Dachflächen vorgeschrieben. Damit kann ein Teil des anfallenden

<sup>8</sup> Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: Wassersensible Bereiche [Abfrage: 08.12.2025]

Niederschlagswassers gespeichert werden, teilweise verdunstet es und wird dadurch verzögert abgeleitet. Zudem wird die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens im Bereich der Stellplatzflächen durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten.

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

#### Bewertung

*Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen kann erst mit Vorliegen eines Entwässerungskonzepts erfolgen.*

### **3.1.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Das lokale Kleinklima bildet u.a. die Grundlage für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Ein ausgewogenes Klima sowie eine regelmäßige Frischluftzufuhr ist Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (*Klimaschutzklausel*).

#### Bestandsaufnahme

Die neu ausgewiesene Baufläche befindet sich auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen und schließt im Norden und Osten an den derzeitigen Siedlungsbereich an. Flächen für die Landwirtschaft haben eine wichtige Bedeutung für die lokale Kaltluftentstehung und somit für die Frischluftversorgung der nahegelegenen Siedlungsgebiete, da sie aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung eine große Menge an Kaltluft produzieren. Die hohe Kaltluftproduktivität grünen Freilandes ist zudem mit der Eigenschaft verbunden, dass von hier abfließender Kaltluft in nur geringem Maß durch Strömungshindernisse gebremst wird. Der Kaltluftabfluss und die damit verbundene Versorgung der Umgebung mit Frischluft ist dadurch gewährleistet.

Die lufthygienische Situation wird durch die nördlich des räumlichen Geltungsbereichs befindliche Staatsstraße ST2054 beeinträchtigt.

#### Auswirkungen

##### *Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Diese sind auf die Bauzeiten beschränkt und können durch den Einsatz immissionsarmer Maschinen und Techniken minimiert werden.

##### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Die mit dem Planvorhaben verbundene Überbauung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche bedingt klimatische Aufheizungseffekte, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen. Der Betrieb von Heizungsanlagen bedingt eine zusätzliche

negative klimatische Wirkung, wodurch insgesamt höhere Temperaturen innerhalb des Planbereichs zu erwarten sind.

In Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz wird verbindlich geregelt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind. Im Vergleich zu harten Bedachungen reduzieren begrünte Dächer die Reflektion, die Wärmeentwicklung sowie Windverwirbelungen und verbessern die Bindung von Luftstäuben. Durch diese Eigenschaften übernehmen sie klimatische stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld.

Aufgrund der im Westen und Süden angrenzenden freien Landschaft sind im Umfeld des Baugebietes Kaltluftentstehungsgebiete mit regulierender Wirkung vorhanden. Zudem haben die vorgesehenen Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Baugebietes eine ausgleichende Wirkung auf das lokale Klima. Weiter ist mit keiner nennenswerten Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses zu rechnen. Die im Osten benachbarte Bebauung beeinflusst bereits den abend- und nächtlichen Kaltabfluss.

Die Neupflanzungen zur Randeingrünung sowie die Dachbegrünung haben eine positive Wirkung auf die Luftreinheit.

Durch die getroffenen Maßnahmen sind insgesamt nur geringe, lokal begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu erwarten.

#### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **3.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild hat in erster Linie eine ästhetische Funktion. Die Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

#### Bestandsaufnahme

Die Planfläche wird im Norden durch die „Obere Dorfstraße“ sowie im Osten durch Bebauung und eine als Pferdekoppel genutzte landwirtschaftliche Fläche begrenzt. Östlich befinden sich Ackerflächen, südlich Intensivgrünland.

Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich (Intensivgrünland) genutzt. An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich Schilfbewuchs. Das Gelände fällt von Norden nach Süden geringfügig um ca. 1 m ab.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich der geplanten Baufläche sind von landschaftlicher Monotonie bestimmt.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb regionalplanerisch ausgewiesener landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten gem. § 26 BNatSchG. Direkt im Westen und Süden angrenzend befindet sich jedoch das Landschaftsschutzgebiet "Ampertal im Landkreis Freising" (LSG-00546.01). Das Gebiet wird von der Planung nicht berührt.

#### Auswirkungen

*Baubedingte Auswirkungen: keine*

#### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch die planbedingte Nutzungsänderung von einer Grünlandfläche in eine Baufläche wird das Landschaftsbild verändert. Durch das Vorhaben sind jedoch keine landschaftsprägenden Gehölzstrukturen o.ä. betroffen. Das Landschaftsbild ist bereits durch die Bebauung Helfenbrunns geprägt.

Am westlichen Rand des Plangebiets ist eine abwechslungsreiche Eingrünung aus zweireihigen Strauchgruppen und Einzelbaumpflanzungen geplant. Im Süden schließt zudem die geplante naturschutzfachliche Ausgleichsfläche an (Streuoobstbestand), welche ebenfalls zur Eingrünung beiträgt.

Die Begrünung der Dachflächen belebt außerdem die Dachlandschaft und erzielt eine gestalterische Einbindung der Gebäude in die Landschaft.

#### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **3.1.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

Es gilt die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu wahren und zu entwickeln. Es sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

#### **Schutzgut Mensch (Gesundheit):**

##### Bestandsaufnahme

Die Planfläche wird im Norden durch die „Obere Dorfstraße“ sowie im Osten durch Wohnbebauung und daran anschließende landwirtschaftliche Hofstellen sowie eine als Pferdekoppel genutzte landwirtschaftliche Fläche begrenzt. Östlich befinden sich Ackerflächen, südlich Intensivgrünland.

##### Auswirkungen

###### *Baubedingte Auswirkungen:*

Baubedingt ist es vorübergehend mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

###### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Der Handwerksbetrieb weist werktägliche Betriebszeiten von Montag bis Freitag zwischen 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 fünf Stück) 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.

Bedingt durch die Ortsrandlage können Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher gelegener landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, auftreten. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr von 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen. Diese Immissionen sind ortsüblich und daher von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

### Bewertung

Nachdem lediglich tagsüber Betrieb herrscht, das betriebsbedingte Verkehrsaufkommen als gering einzuschätzen ist und die Anfahrt durch keine angrenzenden Wohngebiete erfolgt, ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **Schutzgut Mensch (Erholung):**

#### Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebiets sowie im näheren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungseignung vorhanden.

#### Auswirkungen

*Baubedingte Auswirkungen: keine*

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine*

#### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

#### Bestandsaufnahme

Gemäß den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im sowie im näheren Umfeld des Plangebiets weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet. Bedeutende Sichtachsen zu Baudenkmalern in der Umgebung werden nicht beeinträchtigt.

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine*

#### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen

### **3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Neuversiegelung von Flächen, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbeeinträchtigung befürchten lassen.

### **3.1.10 Weitere umweltbezogene Auswirkungen**

#### Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich. Die Auswirkungen bezüglich des geplanten Vorhabens sind bei der Beschreibung der Schutzgüter (Kapitel 3) dargelegt.

#### Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter (Kapitel 3) dargelegt.

#### Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Das Bauvorhaben lässt keine relevanten Auswirkungen zu.

#### Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung

Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert. Es ist mit keiner erheblichen Zunahme der Abfälle zu rechnen.

### Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt

Es wird auf die unter Pkt. 3.1 vorangegangene Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen verwiesen.

### Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nicht erhebliche, vorhabenbedingte Umweltauswirkungen können ggfs. im Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, sodass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Planungen im Umfeld des Bauungsplangebietes bekannt. Kumulierende Auswirkungen sind demnach nicht vorhanden.

### Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels

Folge des Klimawandels ist allgemein eine Zunahme des Energie- und Wassergehalts in der Atmosphäre. Die längeren, großräumigen advektiven Niederschläge werden abnehmen, wohingegen kurzweilige, kleinräumige konvektive Niederschläge zunehmen.<sup>9</sup> Für Bayern wird eine damit einhergehende höhere Wahrscheinlichkeit für häufigere Überschwemmungen, Sturzfluten infolge von intensiveren Starkregenereignissen im Winterhalbjahr und längere Trockenphasen in den Sommermonaten prognostiziert. Die räumliche Verteilung ist jedoch stark variabel. Entscheidend für die Betroffenheit einer Region ist dessen Orographie, also die Lage, Höhe und Geländeform vor Ort.<sup>10</sup>

Die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist gering. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Annahme vor, dass die Folgen des Klimawandels zu einem geminderten Bedarf für die geplante Nutzung führen werden.

### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Baugebiets werden nur allgemein anerkannte Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

### Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von schweren Unfällen und Katastrophen

Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

<sup>9</sup> IPCC, 2013/2014: Klimaänderung 2013/2014: Zusammenfassungen für politische Entscheidungsträger. Beiträge der drei Arbeitsgruppen zum Fünften Sachstandsbericht des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderungen (IPCC). Deutsche Übersetzungen durch deutsche IPCC-Koordinierungsstelle, Österreichisches Umweltbundesamt, ProClim, Bonn/Wien/Bern, 2016.

<sup>10</sup> Arbeitskreis KLIWA, <https://www.kliwa.de/impressum.htm> [Stand 20.03.2020]

### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen beschrieben. Diese Maßnahmen werden bei der Beurteilung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen berücksichtigt und führen in der Zusammenschau mit den möglichen erheblichen Auswirkungen während Bau, Anlage und Betrieb des Vorhabens zu einer Gesamtbeurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs.

#### **3.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen**

- Erhaltung der Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot sichtbarer Zaunsockel und vollflächig geschlossener Zaunanlagen
- Festsetzung von insektenfreundlichem Licht
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen
- Festsetzung einer Dachbegrünung
- Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch Festsetzung von Einzelbaum- und Strauchpflanzungen (Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Geländes)

#### **3.2.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Dezember 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) anzuwenden.

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung sowie die dem Vorhaben zugeordnete Ausgleichsfläche ist der Begründung zu entnehmen und inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### **3.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen**

Die Zusammenschau der möglichen erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt zu folgender Übersicht über die Erheblichkeit der geplanten Eingriffe:

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen	
	Baubedingt	Anlagen- und Betriebsbedingt
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	gering
Fläche	gering	gering
Boden	gering	gering
Wasser	<i>ausstehend</i>	
Klima und Lufthygiene	gering	gering
Landschaft	gering	gering
Mensch (Gesundheit)	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	

### 3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Kirchdorf jedoch die Chance, 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. 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.

## **4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Die Flächeninanspruchnahmen ist 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.

### 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.

## **5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Laufe des Verfahrens werden ggf. gemäß den Erkenntnissen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung die Unterlagen ergänzt.

## **6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanungen soll auf eventuell geänderte Bedingungen im Planungsgebiet geachtet werden. Die Umsetzung der im Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen soll in diesem Zusammenhang nachverfolgt werden. Die Kontrolle der Ausführung, Pflege

und Entwicklung von Ausgleichsflächen ist im Zuge der Bebauungsaufstellungen festzusetzen.

## **7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

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 werden zum nächsten Verfahrensschritt (Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) nachgereicht. Eine Beurteilung der umweltrelevanten Auswirkungen ist nach aktuellem Erkenntnisstand daher noch nicht abschließend möglich.

## 8 Referenzliste und verwendete Quellen

AM Online Projekts – Alexander Merkel: Klimadiagramm für Freising, nach: [de.climate-data.org](https://de.climate-data.org) [Abfrage: Dezember 2025]

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas [Abfrage: 08.12.2025]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Karla.Natur nach: <https://portal.adamas.lfu.bayern.de/app/cadenza> [Abfragen: Dezember 2025]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas, nach [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) [Abfragen: Dezember 2025]

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Freising [Stand: März 2001]

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas, nach <https://atlas.bayern.de/> [Abfragen: Dezember 2025]

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern, nach <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> [Stand: 01.06.2023]

Gemeinde Kirchdorf: Flächennutzungsplan [Stand: 1982]

IPCC (2013/2014): Klimaänderung 2013/2014: Zusammenfassungen für politische Entscheidungsträger. Beiträge der drei Arbeitsgruppen zum Fünften Sachstandsbericht des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderungen (IPCC). Deutsche Übersetzungen durch deutsche IPCC-Koordinierungsstelle, Österreichisches Umweltbundesamt, ProClim, Bonn/Wien/Bern, 2016.

Regionaler Planungsverband München: Regionalplan München [Gesamtfortschreibung vom 01.04.2019]