



GEMEINDE KIRCHDORF

Landkreis Freising

10. Flächennutzungsplanänderung

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, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Bauleitplanung	3
3	Beschreibung des Plangebiets	3
3.1	Lage	4
3.2	Erschließung	4
3.3	Beschaffenheit.....	4
4	Übergeordnete und informelle Planungen	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
4.2	Regionalplan	7
5	Planung.....	9
6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	10
7	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	13
7.1	Umwelt- und Naturschutz	13
7.2	Artenschutz	13
8	Weitere fachliche Belange	14
8.1	Denkmalschutz.....	14
8.2	Immissionsschutz	14
8.3	Hochwasserschutz	15
9	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets	5
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan München.....	7
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ausgangslage)	9
Abb. 4:	Ausschnitt aus der Flächennutzungsplanänderung (angestrebte Darstellung).....	10
Abb. 5:	Bevölkerungsentwicklung seit 1840.....	11
Abb. 6:	Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in den Kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2043 gegenüber 2023.....	11
Abb. 7:	Links: Blick von Norden auf das Plangebiet, rechts: Schilfbewuchs an der südlichen Grundstücksgrenze (WipflerPLAN, 01.12.2025)	13
Abb. 8:	Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut.....	16

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper hat am 13.01.2026 die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die Änderung ist erforderlich, um auf der in landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Fläche die Grundlage für die Errichtung eines ortsansässigen Handwerksbetriebs vorzubereiten.

Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist es, einem ortsansässigen Handwerksbetrieb den Verbleib sowie eine angemessene Weiterentwicklung innerhalb der Gemeinde zu ermöglichen. Durch die Planung erhält der Handwerksbetrieb die Möglichkeit, seinen Standort von der, den betrieblichen Anforderungen nicht mehr entsprechenden, ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle zu verlagern.

2 Bauleitplanung

Die Flächennutzungsplanänderung wird im voraussichtlich zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

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

Der Ortsteil Helfenbrunn befindet sich östlich des Hauptortes Kirchdorf und südlich der Staatsstraße 2054. Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Helfenbrunn, südlich der Oberen Dorfstraße. Es grenzt im Norden an die Obere Dorfstraße, im Süden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen, während im Osten ein bestehendes Wohngrundstück an den Bereich anschließt. 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 in das überörtliche Verkehrsnetz 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 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. Östlich grenzen bestehende Wohnbebauung sowie eine landwirtschaftliche Nutzfläche, derzeit als Pferdekoppel genutzt, 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 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.

4 Übergeordnete und informelle Planungen

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

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

- 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 Änderung des Flächennutzungsplans 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.

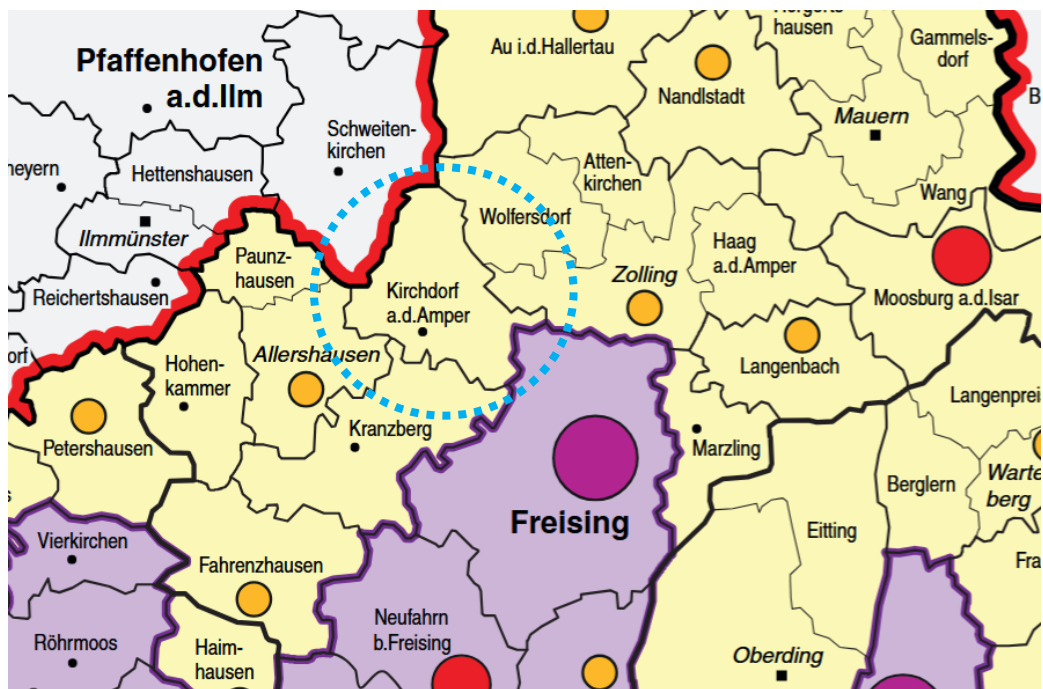


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan München²

² Regionalplan der Region München, Karte 1 Raumstruktur vom 25.02.2019

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.

Die Vorgaben der Regionalplanung werden bei der Änderung des Flächennutzungsplans beachtet.

5 Planung

Im Flächennutzungsplan (1982) wird zunächst die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ausgangslage)

Vorhaben

Die Gemeinde strebt an, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um einem ortsansässigen Handwerksbetrieb die Möglichkeit zur Entwicklung des Betriebs innerhalb der Gemeinde zu schaffen. Die Planung sieht den Bau einer Lagerhalle mit anschließenden Sozial-, Büro- Technikräumen vor. Zusätzlich sollen max. 3 Wohnungen für die Unterbringung von Auszubildenden und Wochenendheimfahrern entstehen.

Darstellung Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird zukünftig gemäß der o.g. Zielsetzung im Norden, im Bereich der Büro- und Wohnnutzung als Mischgebiet (MI) mit einer Fläche von rund 700 m² dargestellt. Südlich daran angrenzend ist Gewerbegebiet (GE) mit einer Fläche von rund 2490 m² vorgesehen. In Richtung Süden schließt sich hieran eine Grünfläche mit rund 870 m² an. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4.060 m².



Abb. 4: Ausschnitt aus der Flächennutzungsplanänderung (angestrebte Darstellung)

6 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 Helfenbrunn 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%.

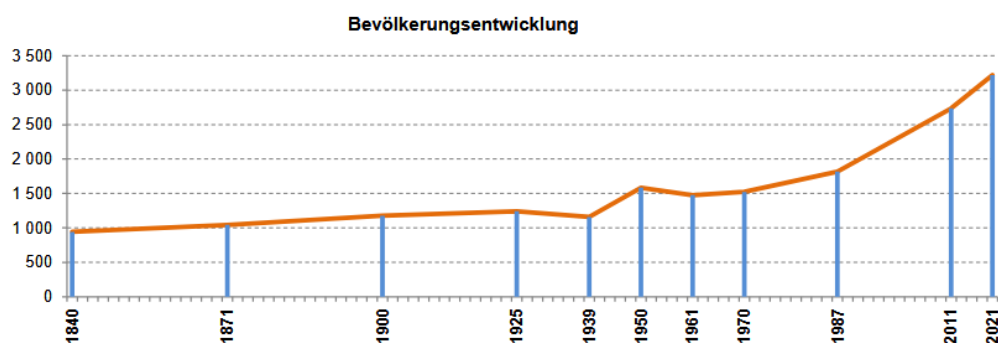


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung seit 1840³

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

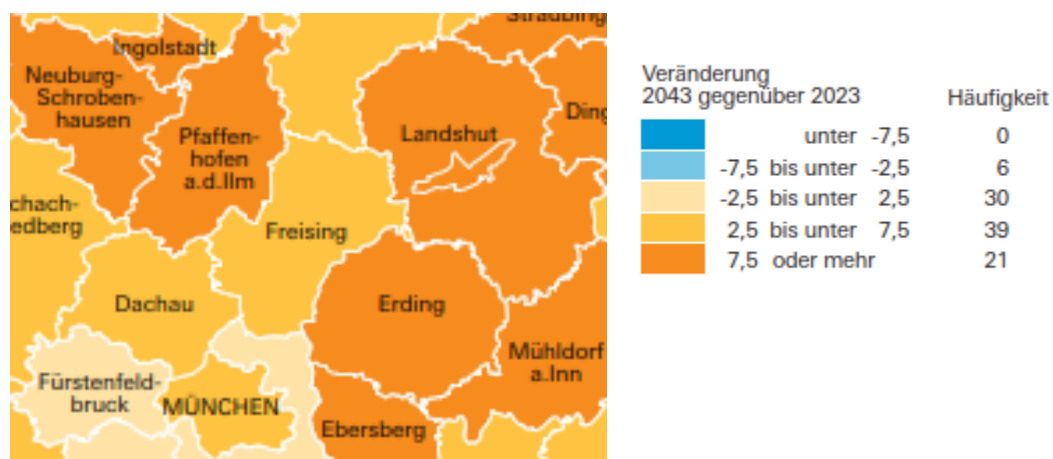


Abb. 6: Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in den Kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2043 gegenüber 2023⁴

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.

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

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

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 Alternativ 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 Helfenbrunn, 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:

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 sind keine gewerblichen Potentialflächen dargestellt.

7 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

7.1 Umwelt- und Naturschutz

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

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. Auch sind keine Wasserschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen.

Die betroffenen Flächen haben insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. 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 Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch Vermeidungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben und Eingriffe minimiert werden. Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.2 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, 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.

Aufgrund der Lebensraumausstattung ist kein Vorkommen planungsrelevanter Arten
im Plangebiet zu erwarten.

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

8 Weitere fachliche Belange

8.1 Denkmalschutz

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

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich außerdem keine Bodendenkmäler un-
mittelbar 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.

8.2 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 nicht über ein Ladengeschäft oder eine Ausstellungsfläche 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 Be-
schäftigten, 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 dementspre-
chend keine relevanten zusätzlichen Verkehrsimmissionen im Siedlungsbereich
entstehen.

Der Betriebsablauf verursacht nur geringe Lärmimmissionen. In der Halle wird ge-
legentlich eine Vorfertigung durchgeführt, bei der Bauteile und Formstücke montiert,
abgedichtet oder miteinander verschraubt werden. Darüber hinaus findet keine wei-
tergehende 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.

8.3 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.

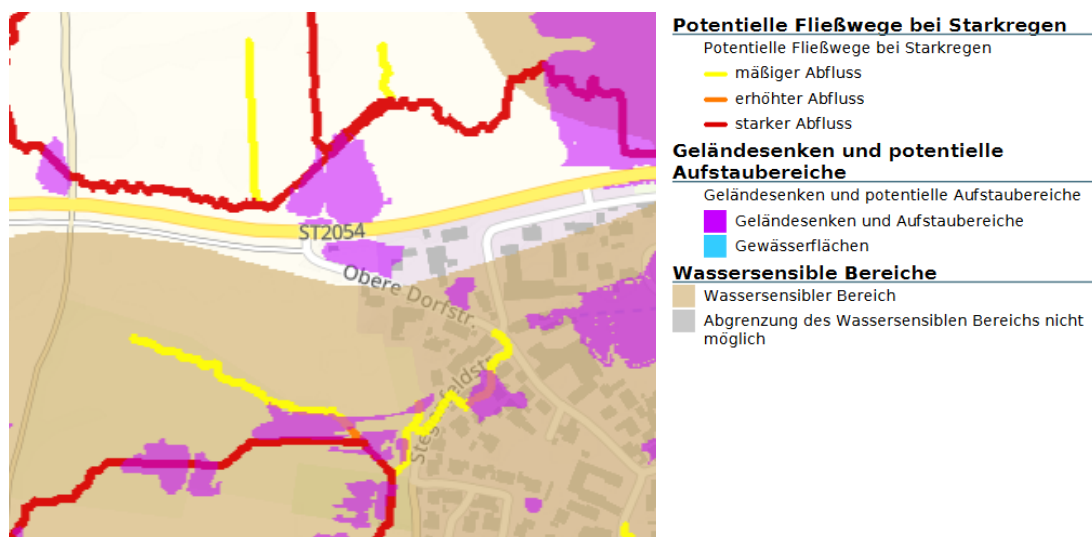


Abb. 8: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut⁵

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.

9 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Aufgrund der Projektvorbereitung und der Erstellung des Bauantrags parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags sowie der Flächennutzungsplanänderung 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. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird zeitnah umgesetzt.

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