

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES KIRCHDORF A. D. AMPER

Sitzungsdatum:	Dienstag, 07.07.2026
Beginn:	19:31 Uhr
Ende	22:05 Uhr
Ort:	Sitzungssaal Rathaus

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Herr Uwe Gerlsbeck

Mitglieder des Gemeinderates

Frau Regina Elzenbeck
Herr B. Sc. Johannes Kaindl
Herr Simon Pelczer
Elisabeth Richter
Herr Thomas Steininger
Herr Rudolf Trost
Herr Florian Wastl
Herr Markus Zirngibl
Herr Markus Ismaier
Herr Michael Knecht
Herr Martin Nußstein
Herr Stefan Springer
Herr 2. Bürgermeister Helmut Wildgruber
Frau Susanne Ackstaller
Frau Sabine Helm

Schriftführer

Herr Florian Haider

Verwaltung

Frau Eva Felsl
Herr Josef Hilz

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Herr Stephan Fischer	entschuldigt
----------------------	--------------

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Zustimmung zum Sitzungsprotokoll der öffentlichen Sitzung vom 16.06.2026
2. Bauanträge
 - 2.1 Nörting, Münchner Straße; Abbruch einer Garage und Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses
 - 2.2 Kirchdorf, Eichenstraße; Antrag auf Verlängerung eines Vorbescheides zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern
3. Haushalt
 - 3.1 Vergabe der Globalkalkulation für die Jahre 2027 bis 2030
4. Bauleitplanung
 - 4.1 2. Bebauungsplanänderung "Burghausen Nord"; Abwägung der in der Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Bedenken und Anregungen
5. Verschiedenes
 - 5.1 Bekanntgaben
 - 5.1.1 Klausurtagung am 10. / 11.07.2026
 - 5.2 Anfragen
 - 5.2.1 Hr. Ismaier: Dorffest Helfenbrunn
 - 5.2.2 Hr. Springer: Forststraße Hirschbach

Erster Bürgermeister Uwe Gerlsbeck eröffnet um 19:31 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Kirchdorf a. d. Amper, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Kirchdorf a. d. Amper nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO fest. Ebenso, dass Zeit, Ort und Tagesordnung gemäß Art. 52 GO ortsüblich bekanntgegeben worden sind.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Zustimmung zum Sitzungsprotokoll der öffentlichen Sitzung vom 16.06.2026

Sachverhalt:

Herr Springer bittet beim Protokoll unter Verschiedenes, TOP Ö 6.2.10 um Berichtigung, dass die Wortmeldung von Hr. Wildgruber stammt. Die Verwaltung sichert die Berichtigung zu.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper stimmt im Übrigen dem Protokoll der öffentlichen Sitzung vom **16.06.2026** ohne Einwendungen zu.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0

2 Bauanträge

2.1 Nörting, Münchner Straße; Abbruch einer Garage und Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses

Sachverhalt:

Für das Grundstück Fl.Nr. 1323/6 Gemarkung Kirchdorf a. d. Amper, Münchner Straße in 85414 Nörting wurde ein Bauantrag zum Abbruch einer Garage und Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses eingereicht. Das Grundstück ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB (sog. Innenbereich) zu beurteilen und ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet Dorf (MD) gekennzeichnet. Für das Grundstück liegt bereits ein genehmigter Vorbescheid vor. Der Nachbar hat schriftlich gegen das Bauvorhaben Einwendungen erhoben.

Der Baukörper hat eine Grundfläche von 18,365 m x 12,49 m und ist somit im Rahmen des Vorbescheides (18,385 m x 12,50 m). Die Höhe wurde im Vorbescheid mit 10,015 m angegeben, wobei sich der nördliche Gebäudeteil mit seinem Erdgeschoss teilweise in den Hang eingraben sollte. Laut dem vorliegenden Eingabeplan des Bauantrages soll abweichend zum Vorbescheid, das Gelände um das Erdgeschosses abgegraben werden, um auch dem nördlichen Gebäudeteil einen ebenerdigen Austritt zu verschaffen. Die Gesamthöhe des Gebäudes wurde mit 10,075 m angegeben, so dass sich damit nur eine minimale Abweichung zum Vorbescheid ergibt. Wie auch beim benachbarten Seniorenwohnheim, sollen 3 Vollgeschosse mit einer vergleichbaren Wandhöhe von 9,26 m entstehen. Auch hinsichtlich der Kubatur und der Nutzungsintensität kann das Seniorenwohnheim als Referenzobjekt angesehen werden.

Das Dachgeschoss wurde weitestgehend als sog. Laternengeschoss ausgeführt, welches aufgrund der charakteristischen Wandrücksprünge eine geringere Wohnfläche aufweist. Insbesondere im Hinblick auf den genannten Einmauerungseffekt, wirken sich die Wandrücksprünge in diesem Geschoss sehr vorteilhaft auf die räumliche Wirkung der Wandhöhe aus. Des Weiteren kann der erdrückenden Wirkung entgegengehalten werden, dass die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Satzung eingehalten wurden. Die Anzahl der Vollgeschosses stellt zudem kein Einfügungskriterium nach § 34 BauGB dar.

Bezüglich der östlichen Zufahrt wurden ebenfalls Bedenken angezeigt, da durch das Verkehrsaufkommen der Praxis und der Nähe zur bestehenden östlichen Bebauung, erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der Belichtung und Belüftung befürchtet werden. Auch wenn eine Durchfahrt im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze möglich ist, kann festgehalten werden, dass sich der Eingang zur Arzt-/Physiopraxis auf der abgewandten Seite des Gebäudes, sprich zur Seniorenwohnanlage im Westen liegt und nur der Eingang der Angestellten und Hausbewohner sich im Osten befindet.

Die nach gemeindlicher Stellplatzsatzung für das Bauvorhaben nachzuweisenden 16 Stellplätze verteilen sich auf den beiden Grundstücken Fl.Nrn. 1323/6 und 1323/2 jeweils Gemarkung Kirchdorf a. d. Amper. Die nachzuweisenden Stellplätze, welche nicht auf dem eigenen Baugrundstück nachgewiesen werden können, sind durch entsprechende Grunddienstbarkeit dauerhaft zu sichern. Angesichts des Stellplatzbedarfes aus der vorhandenen Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 1323/3 sowie der bestehenden Stellplatzübernahme von der Fl.Nr. 926/4, sind auf den beiden Grundstücken insgesamt 29 Stellplätze nachzuweisen. Der Stellplatzbedarf errechnet sich gemäß nachfolgender Auflistung:

- Für Bestandsgebäude:	6 Stellplätze
- Für Stellplatzübernahme für Fl.Nr. 926/4 u. 1323/2:	7 Stellplätze
- Für 5 neue Wohnungen:	10 Stellplätze
- Für Physiopraxis:	<u>6 Stellplätze</u>
Gesamt:	29 Stellplätze

In der Beschlussfassung wird darauf hingewiesen, dass die Baugenehmigung erst nach Vorlage des unterschriebenen Notarvertrages erteilt werden soll.

Die bestehende Zufahrt des Seniorenwohnheims soll zugleich die Erschließung des Bauvorhabens gewährleisten. Angesichts des Ausbauzustands der Straße, ist es naheliegend, dass der Großteil der Patienten diese Zufahrt nutzen wird. Ein notarieller Entwurf der erforderlichen Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht) wurden dem Antrag bereits beigelegt.

Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzung der Physiopraxis auch von den Bewohnern der Seniorenwohnanlage erfolgt und die Patienten dadurch nicht zwangsläufig mit dem Auto anreisen. Gewöhnlich hat eine Physio-/ Arztpraxis auch nur tagsüber und an Werktagen geöffnet.

Eine Arztpraxis ist nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in einem Dorfgebiet (MD) allgemein zulässig, da diese zu den „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ gehören.

Abgesehen von der beiliegenden Abstandsflächenübernahmeerklärung des südlich angrenzenden Grundstückseigentümers der Fl.Nr. 1323/2 (identisch wie Bauherr), werden die nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisenden Abstände, auf dem Baugrundstück eingehalten. Das Pultdach soll nach Osten hin eine max. Wandhöhe von 8,84 m (ausgehend von OK fertiges Gelände im Bereich des östlichen Hauseingangs) und im Westen eine max. Wandhöhe von 10,08 m aufweisen. Die Wandhöhe im Innenhof des Seniorenwohnheims beläuft sich auf 9,26 m (über OK fertiges Gelände). Ausgehend vom ursprünglichen Gelände, hat der südliche Gebäudeabschnitt zum Innenhof (siehe Schnitt 2 – Ansicht Innenhof Ost) eine Wandhöhe von ca. 10,20 m und kann demnach als Referenzhöhe betrachtet werden.

Des Weiteren bittet der Nachbar um Prüfung der Nutzungsintensität. Es sind 5 Wohneinheiten geplant. Von der Größe der Wohnungen ausgehend, können 4 Wohneinheiten von 2 Personen und eine Wohnung für Familie mit 1 Kind genutzt werden. Aufgrund der verschiedenen Bauprogramme der Regierung und der damit gewünschten Nachverdichtung ist die Nutzungsintensität in einem vertretbaren Rahmen. Nachdem im Jahre 2021 die Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden durch die Änderung der Bayerischen Bauordnung verkürzt wurden, hat die Gemeinde Kirchdorf zum Schutze der Nachbarn mit dem Erlass einer Abstandsflächensatzung reagiert, wodurch sich keine Änderungen zu den früheren Vorschriften ergeben haben.

Ein weiterer Punkt des Nachbarn ist die vorgesehene Wärmepumpe auf der Westseite des Gebäudes. Bei Luftwärmepumpen handelt es sich nicht um Gebäude oder gebäudegleiche Anlagen

nach Art. 6 Abs. 1 BayBO. Daher lösen diese keine Abstandsflächen aus. Auch ist für die Installation einer Luftwärmepumpe keine Baugenehmigung erforderlich. Zur Vermeidung von erheblichen Lärmbelastungen müssen grundsätzlich die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden, welche je nach Gebietsart unterschiedlich hoch sind. Aufgrund des Flächennutzungsplans und der realen Bebauung handelt es sich um ein Dorfgebiet, dessen Immissionsrichtwerte am Tag (6 bis 22 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22 bis 6 Uhr) 45 dB(A) betragen. Das Landratsamt Freising (SG-Immissionsschutz) wird gebeten, die immissionsschutzrechtlichen Belange insbesondere durch den geplanten Standort der Wärmepumpe, eingehend zu prüfen und ggf. erforderliche Auflagen in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

Nach eingehender Prüfung und Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde des Landratsamtes Freising, werden die nachbarschützenden Belange durch das Bauvorhaben nicht unzumutbar berührt. Aus den genannten Gründen wird empfohlen, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen. Auf den Beschlussvorschlag wird verwiesen.

Im Gremium besteht teils Überraschung dazu, dass die Dachform nicht als Einfügungskriterium gilt. Hr. Hilz und Herr Gerlsbeck bestätigen, dass dies nach der führenden baurechtlichen Rechtsprechung so gesehen wird. Der Vorsitzende ergänzt, dass zum Bauvorhaben bereits ein genehmigter Vorbaubescheid mit der Dachform „Pulldach“ existiert. Hr. Hilz führt weiter aus, dass die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung eingehalten werden.

Auf Nachfrage aus dem Gremium führt Hr. Hilz aus, dass die Parkplätze auf dem benachbarten Grundstück nachgewiesen werden. Die Zufahrt ist zugunsten des Freistaats Bayern dinglich im Grundbuch zu sichern.

Weiter wird die Zulässigkeit der östlichen Zufahrt, welche über die Ringstraße in die Staatsstraße mündet, thematisiert. Hr. Hilz informiert, dass es sich hier um eine bereits bestehende Zufahrt handelt. In den Beschluss soll eine Prüfung durch die Straßenbaubehörde mit aufgenommen werden, ob der durch das BV zusätzlich verursachte Ziel- und Quellverkehr für den Einmündungsbereich der Staatsstraße verträglich ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Abbruch einer Garage und Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in 85414 Nörting, Münchner Straße, Fl.Nr. 1323/6 Gemarkung Kirchdorf a. d. Amper wird hiermit vom Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper, unter den nachfolgenden Auflagen, erteilt:

Die erforderlichen Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte über die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 926/4 und 1323/2 jeweils Gemarkung Kirchdorf a. d. Amper sind dauerhaft - zu Gunsten des Freistaates Bayern – dinglich zu sichern. Die Baugenehmigungsbehörde wird gebeten, die beiliegenden notariellen Entwürfe eingehend zu prüfen.

Sofern eine Betriebsbeschreibung bereits erstellt wurde, ist diese der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper nachzureichen.

Auf die beigelegte Abstandsflächenübernahmeerklärung des südlich angrenzenden Grundstückseigentümers der Fl.Nr. 1323/2 (identisch wie Bauherr) wird verwiesen.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind durch die Fachstelle des Landratsamtes Freising (SG Immissionsschutz) insbesondere hinsichtlich des geplanten Standortes der Wärmepumpe, eingehend zu prüfen. Ggf. erforderliche Auflagen zum Immissionsschutz sind in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

Die Straßenbaubehörde wird gebeten zu prüfen, ob der vom BV zusätzlich ausgelöste Ziel- und Quellverkehr mit dem Einmündungs- und Kreuzungsbereich zur Staatsstraße hin verkehrlich vereinbar ist. Es soll insbesondere die östliche Zufahrt, welche über die Ringstraße in die Staatsstraße mündet, geprüft werden.

Die Baugenehmigungsbehörde wird gebeten, die nachbarschützenden Belange eingehend zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 1

2.2 Kirchdorf, Eichenstraße; Antrag auf Verlängerung eines Vorbescheides zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern

Sachverhalt:

Es wurde ein Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides zum Abbruch der Scheune und Neubau von zwei Einfamilienhäusern in Kirchdorf, Eichenstraße, FINr. 407/23 und 407/24, Gemarkung Kirchdorf a. d. Amper eingereicht. Die Grundstücksflächen liegen im Innenbereich, ohne Bebauungsplan.

Wie aus beiliegendem Lageplan ersichtlich, handelt es sich um 4 Bauparzellen, wobei die Hausnummer 9 mittlerweile bebaut ist. Laut Vorbescheid wurde eine Nutzung zu Wohnzwecken, einer jeweils geplanten Grundfläche der Einzelhäuser von 11,99 m x 9,99 m und einer zulässigen Dachneigung von 35 Grad genehmigt. Die Höhe wurde im Vorbescheid nicht abgefragt und würde sich bei Einreichung eines Bauantrages nach § 34 BauGB richten. Die Zufahrt und das Leitungsrecht sind über die beiden vorderen Grundstücke notariell festgelegt worden.

Der Verlängerung des Vorbescheides auf weitere vier Jahre kann somit nach Ansicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Aus dem Gremium wird der Hinweis gebracht, dass auf dem vorderliegenden Grundstück eine Garage errichtet wurde und deshalb keine direkte Zufahrt mehr auf das Grundstück FINr. 407/24 möglich ist. Man einigt sich darauf, ein entsprechendes dingliches Geh- und Fahrrecht zugunsten des Freistaats Bayern im Beschluss aufzunehmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper stimmt der Verlängerung des Vorbescheides zum Abbruch der Scheune und Neubau von zwei Einfamilienhäusern in Kirchdorf, Eichenstraße, FINr. 407/24 und 407/23, Gemarkung Kirchdorf a. d. Amper unter nachfolgender Auflage zu:

Zur Sicherung der Erschließung für das Flurstück Nr. 407/24, Gmk. Kirchdorf a. d. Amper, ist von der Bauaufsichtsbehörde ein dingliches Geh- und Fahrrecht auf den Flurstücken Nrn. 407/25, 407/20 und 407/23, je Gmk. Kirchdorf a. d. A., zugunsten des Freistaats Bayern zu fordern.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0

3 Haushalt

3.1 Vergabe der Globalkalkulation für die Jahre 2027 bis 2030

Sachverhalt:

Die aktuelle Globalkalkulation der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper läuft zum Ende des Jahres 2026 aus. Für den darauffolgenden Kalkulationszeitraum vom 01.01.2027 bis 31.12.2030 müssen die gebührenfähigen Einrichtungen der Gemeinde satzungsrechtlich neu bewertet werden.

Zur ordnungsgemäßen Ermittlung der Gebühren und Beiträge hat die Verwaltung eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt. Es wurden Angebote von insgesamt vier fachspezifischen Beratungsunternehmen eingeholt.

Die Prüfung und Auswertung der eingegangenen Angebote durch die Verwaltung haben ergeben, dass das Angebot der Schüllermann – Wirtschafts- und Steuerberatung – GmbH Steuerberatungsgesellschaft das wirtschaftlichste Ergebnis für die Gemeinde darstellt. Sie verfügt

zudem über die notwendige Fachkunde und Zuverlässigkeit zur Durchführung der geforderten Leistungen.

Es wird ein Gesamtbetrag von netto zwischen **8.700,00 € und 11.900,00 € netto** (mit bzw. ohne Abschlussbericht) veranschlagt.

Die Verwaltung sieht bei der Fa. Schüllermann hinsichtlich der vorhandenen Kompetenz das wirtschaftlichste Angebot. Es wird aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit der Fa. Schüllermann davon ausgegangen, dass hier die rechtssicherste Berechnung der Abwassergebühren und des Abwasserbeitrags durchgeführt wird.

Bei dem vorliegenden Angebot kann aus Sicht der Verwaltung auf das Modul 1 (Beurteilung der offenen Kanalsanierungsmaßnahmen) verzichtet werden. Da bei der Gemeinde Kirchdorf diesbezüglich kein Sanierungsstau besteht, und das Kanalnetz regelmäßig erneuert wird, wird hier kein Mehrwert gesehen. Aus dem Angebot sind die Module 2 – 4 verpflichtend, da sie aufeinander aufbauen und für die Kalkulation des Abwasserbeitrags und der Abwassergebühren notwendig sind. Aufgrund der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der Kläranlage zur Erlangung der neuen wasserrechtlichen Erlaubnis wird für die bevorstehende Kalkulation mit einer großen Kostensteigerung gerechnet. Die Kalkulation muss daher besonders rechtssicher aufgestellt und gegenüber den Bürgern einschlägig begründet werden können. Für die anstehende Kalkulation empfiehlt sich daher die Beauftragung des Moduls 5 (abschließender Bericht) damit die Entscheidungs- und Kalkulationsprozesse auch in vier Jahren noch nachvollzogen werden können.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit empfiehlt die Verwaltung, den Auftrag an die Schüllermann – Wirtschafts- und Steuerberatung – GmbH Steuerberatungsgesellschaft zu vergeben. Im Haushaltsjahr 2026 wurden bei der Haushaltsstelle 0.7000.6360 5.000,00 € für die Neukalkulation der Abwasserabgaben angesetzt. Die Mittel bei der HHST. reichen für die diesjährige Kalkulation nicht aus. Über den Deckungsring 63 stehen derzeit jedoch noch Ausgabemittel i. H. v. 66.616,22 € zur Verfügung. Die Mehrausgaben sind daher bei anderen HHST. einzusparen.

Nach Rücksprache mit der Schüllermann Consulting GmbH wird das Modul 5 meist bei großen Städten oder bei Gemeinden dazugebucht, bei welchen die Globalberechnung schon sehr lange zurückliegt. Auch ohne den Schlussbericht in Modul 5 erhalten wir einen schriftlichen Abschluss und alle Berechnungen. Da in der Gemeinde Kirchdorf die Globalkalkulationen auf aktuellem Stand sind, bedarf es das Modul 5 nicht zwingend. Die Kalkulation wird in vier Jahren auch ohne den ausführlichen Abschlussbericht noch nachvollziehbar erkennbar sein. Insbesondere werden die Entscheidungsprozesse hierzu nachvollzogen werden können. Aus Gründen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit kann daher auf das Modul 5 verzichtet werden. Daher schlägt die Verwaltung vor, den Beschlussvorschlag anzupassen und ausschließlich die Module 2 – 4 in Auftrag zu geben.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmt der Auftragsvergabe für die Erstellung der Globalkalkulation (2027–2030) – Module 2 – 4 nach dem Angebot vom 30.06.2026 - an die Schüllermann Consulting GmbH zum voraussichtlichen Gesamthonorar von **10.353,00 €** (incl. MwSt) zu.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die entsprechende Auftragserteilung und den Vertragsabschluss mit der Schüllermann Consulting GmbH vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0

4.1 2. Bebauungsplanänderung "Burghausen Nord"; Abwägung der in der Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Bedenken und Anregungen

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper nimmt die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis. Die Gemeinde prüft die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen und berücksichtigt sie im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen können dem Beschlussvorschlag entnommen werden.

Für Fragen zu den jeweiligen Stellungnahmen und Abwägungen wird Herr Peter Wacker vom Planungsbüro Wacker der Sitzung beiwohnen.

Auf den Beschlussvorschlag wird verwiesen.

Der Vorsitzende begrüßt Hr. Wacker vom beauftragten Planungsbüro.

Hr. Hilz stellt die Beschlussvorlage einführend vor. Sodann werden die eingebrachten Eingaben der Behörden und Bürger einzeln abgewogen. Alle eingereichten Stellungnahmen werden einzeln verlesen und es wird jeweils ein gesonderter Abwägungsbeschluss gefasst (siehe Beschlüsse). Stellungnahmen ohne Äußerung werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper nimmt die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis. Die Gemeinde prüft die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen und berücksichtigt sie im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen gemäß der als Anlage beigefügten Synopse wird entsprechende seiner Laufnummer verlesen und beschlossen.

A) Stellungnahmen ohne Äußerung

1. Erzbischöfliches Ordinariat München, Postfach 33 03 60, 80063 München, vom 29.09.2025
2. Landratsamt Freising, SG41 Immissionsschutz, Landshuter Str. 31, 85356 Freising, vom 10.10.2025
3. Landratsamt Freising, SG43 Brandschutz, Landshuter Str. 31, 85356 Freising, vom 20.10.2025
4. Landratsamt Freising, Gesundheitsamt, Landshuter Str. 31, 85356 Freising, vom 26.09.2025

Der Gemeinderat nimmt von den eingegangenen **Stellungnahmen ohne Äußerung** (Nr. 1-4) Kenntnis.

B) Stellungnahmen ohne Einwände

5. Gemeinde Schweitenkirchen, Hauptstraße 29, 85301 Schweitenkirchen, vom 23.09.2025
6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr,

7. Bayernets GmbH, Poccistraße 7, 80336 München, vom 23.09.2025
8. Heinz Entsorgung GmbH & Co. KG, Neue Industriestr. 1, 85368 Moosburg, vom 23.09.2025
9. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd, Dietersheimer Straße 56, 85375 Neufahrn, vom 01.10.2025

Der Gemeinderat nimmt von den eingegangenen **Stellungnahmen ohne Einwände** (Nr. 5-9) Kenntnis.

C) Stellungnahmen mit Einwänden oder sonstigen fachlichen Informationen

10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising, Domberg 20, 85354 Freising, vom 29.09.2025

Sehr geehrter Herr Hilz,

das ADBV Freising hat keine Einwendungen gegen Ihr Vorhaben.

Ich möchte jedoch folgenden Hinweis geben:

Der in Ihren Unterlagen angegebene Raumbezug ist falsch. In allen Ihren Unterlagen geben Sie an, dass die Flurnummern sich in der Gemarkung Kirchdorf befinden. Richtig ist jedoch die Gemarkung Wippenhausen in der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper. Nicht aufgeführt, aber in den Planzeichnungen enthalten ist die Flurnummer 509/3.

Mit freundlichen Grüßen
Marco Kretzschmar

Abwägungsbeschluss: 16 : 0

Der Gemeinderat bedankt sich für die Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising und nimmt den fachlichen Hinweis zur Kenntnis.

Die Gemarkung wird nachrichtlich auf Wippenhausen angepasst und die Teilflächen der Flurnummern 509/3 und auch die Flurnummer 705 (Verkehrsflächen) redaktionell ergänzt.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

Die Abwägungstabelle wird Bestandteil des Beschlusses.

-
11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststell München, Hofgraben 4, 80539 München, vom 30.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (BQ) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- u. Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht betroffen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die o.g. Planung liegt in unmittelbarer Nähe verschiedener, wohl in Bezug zueinanderstehender, mittelalterlicher Bodendenkmäler. Im Bereich des Bebauungsplans "Burghausen Nord" sind deshalb weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Ein Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG ist daher nicht ausreichend.

Der Ort Burghausen wurde im Jahr 1057 als „Purchhusa“ zum ersten Mal erwähnt, jedoch gibt das Reihengraberfeld **D-1-7536-0044** einen Hinweis darauf, dass hier bereits deutlich früher gesiedelt wurde. Die im Osten gelegene Abschnittsbefestigung **D-1-7536-0035** datiert ebenfalls in das frühe Mittelalter und ist möglicherweise namensgebend für die zuvor genannte Siedlung. Deren genaue Lage und Ausdehnung sind zum aktuellen Zeitpunkt unbekannt. Die örtliche Topografie sowie die ins Hoch- bzw. Spätmittelalter datierenden Anlage **D-1-7535-0039** im Westen weisen auf die Position des heutigen Ortsverlaufs hin. Im Bereich der o.g. Planung sind daher weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Darüber Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpfleg_e/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter: [200526 blfd denkmalvermutung flyer.pdf \(bayern.de\)](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dok%20vorgaben_april_2020.pdf)
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umlanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen

Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dok%20vorgaben_april_2020.pdf.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägungsbeschluss: 16 : 0

Der Gemeinderat bedankt sich für die Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München, vom 30.09.2025 und nimmt zur Kenntnis, dass die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege nicht betroffen sind.

Bezüglich der bodendenkmalpflegerischen Belange nimmt der Gemeinderat den fachlichen Hinweis auf, dass ein Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG nicht ausreichend ist, da der Geltungsbereich sich in unmittelbarer Nähe verschiedener, wohl in Bezug zueinanderstehender, mittelalterlicher Bodendenkmäler befindet. Im Bereich des Bebauungsplans "Burghausen Nord" sind deshalb weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Der Gemeinderat beachtet die fachlichen Hinweise zum Erhalt der Denkmäler. Er fügt den Hinweis, dass weitere Planungsschritte diesen Aspekt berücksichtigen sollen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken sind, redaktionell den textlichen Beschreibungen des Bebauungsplanes zu.

Zudem werden die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der Begründung geführt sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung gekennzeichnet (Anlage

PlanZV, Nr. 14.2-3). Eine Darstellung der genannten Bodendenkmäler im Lageplan ist aufgrund der Entfernung und der Maßstäblichkeit leider nicht möglich.

Den vorgeschlagenen, folgenden Text wird der Gemeinderat redaktionell in den Festsetzungen auf dem Lageplan übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der Genehmigungsverfahren das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren wird und bedankt sich für die fachlichen Hinweise.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

12. Bayernwerk Netz GmbH, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen, vom 14.10.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße

Abwägungsbeschluss: 16 : 0

Der Gemeinderat bedankt sich für die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH und nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Bayernwerk Netz GmbH keine grundsätzlichen Einwände zur vorliegenden Planung bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen von Bayernwerk nicht beeinträchtigt werden.

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zum Thema Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel zur Kenntnis und verweist nachrichtlich auf das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 in der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Hinweis, dass hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind, wird vom Gemeinderat aufgenommen.

Der Gemeinderat schenkt dem beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" und den mitversandten "Sicherheitshinweisen für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" Beachtung.

Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

13. Regierung von Oberbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München, vom 22.10.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper beabsichtigt den o.g. Bebauungsplan zu ändern mit dem Ziel, eine wohnbauliche Entwicklung in der Form von 2 Doppelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude im Ortsteil Burghausen zu ermöglichen. Der ca. 0,3 ha große Geltungsbereich liegt rd. 1,5 km südöstlich des Hauptortes von Kirchdorf a. d. Amper, südlich der Kirchbergstraße und grenzt unmittelbar westlich und östlich an bereits dargestellte Siedlungsflächen an. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Ausgleichsfläche dargestellt und soll im Zuge der Berichtigung an die geplante Bauflächendarstellung „Allgemeines Wohngebiet“ angepasst werden. Die bisherige Ausgleichsfläche soll verlegt werden.

Berührte Belange

Siedlungsentwicklung und Freiraum: Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb des regionalen Grünzuges Nr. 3 Ampertal.

Gemäß RP 14 B II Z 4.6.1 dienen Regionale Grünzüge

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

Da sich das Plangebiet arrondierend in bereits bestehende Siedlungsbereiche einfügt, kann davon ausgegangen werden, dass die relevanten Funktionen des regionalen Grünzuges gemäß aufgeführtem Ziel durch die Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt werden.

Ergebnis

Erfordernisse der Raumordnung stehen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Burghausen Nord“ nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsbeschluss: 16 : 0

Der Gemeinderat bedankt sich für die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern und nimmt zur Kenntnis, dass die Erfordernisse der Raumordnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Burghausen Nord“ nicht entgegenstehen.

Der Gemeinderat bedankt sich zu den fachlichen Ausführungen bezüglich der Lage des Geltungsbereiches im regionalen Grünzuges Nr. 3 Ampertal.

Der Gemeinderat teilt die Meinung der Regierung von Oberbayern, dass die relevanten Funktionen des regionalen Grünzuges gemäß aufgeführtem Ziel durch die Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt werden.

Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

14. Landratsamt Freising, SG41 Bodenschutz und Altlasten, Landshuter Str. 31, 85356 Freising, vom 13.10.2025

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfassten Flurnummern 509/2, 509/4, 511/4 und Teilflächen 767, 511/3, 510, 510/5, 502, 498, 498/4 Gemarkung Wippenhausen Gemeinde Kirchdorf an der Amper sind derzeit nicht im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising eingetragen.

Die Tatsache, dass keine Eintragungen vorhanden sind, bestätigt nicht, dass die genannten Flurflächen frei von schädlichen Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind.

Wie bereits im B-Plan D Hinweise und Empfehlungen unter Punkt 1.6 aufgenommen, ist das Landratsamt Freising, SG 41 Altlasten unverzüglich zu benachrichtigen, wenn bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden.

Die Ausführungen zum schonenden und sparsamen Umgang mit dem Mutterboden (§202 BauGB), zur Bodenversiegelung, Bodenmanagement und der Einhaltung der Werte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung in der Begründung zum Bebauungsplan ‚Burghausen Nord Kirchdorf an der Amper‘ vom 10.12.2024 werden befürwortet.

Ebenso werden die Aussagen in der Satzung (D 1.5 und 1.6) zum B-Plan ‚Burghausen Nord Kirchdorf an der Amper‘ vom 10.12.2024 begrüßt.

Bodenverdichtungen während der Bauphase sind -wo möglich- zu vermeiden. Es sind bodenschonende Fahrzeuge zu verwenden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind verdichtete Böden wiederaufzubereiten und damit die Bodenfunktionen wiederherzustellen.

Hinweis:

Bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, ist die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 erforderlich (§ 4 Abs. 5 BBodSchV).

Hinweise zum Flächenverbrauch:

Laut Begründung zum Bebauungsplan beträgt die Größe des Plangebiets ca. 0,34 Hektar. In Bayern soll sorgsamer mit der Fläche umgegangen werden. Daher wird in Bayern eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (Siedlungs- und Verkehrsfläche) von 5 ha je Tag im Bayerischen Landesplanungsgesetz angestrebt. Die Fläche Bayerns beträgt 7.055.000 Hektar. Anteilig auf die Gemeinde Kirchdorf an der Amper (3299 Hektar) heruntergerechnet ergäbe sich für die Gemeinde Kirchdorf ein jährlicher Flächenverbrauch von rund 0,85 Hektar. Dieser sollte in der Regel nicht überschritten werden. Mit vorliegendem Baugebiet ist diese Fläche zu etwa 40 % ausgeschöpft.

Abwägungsbeschluss: 16 : 0

Der Gemeinderat bedankt sich für die Stellungnahme des LRA Freising, SG41 Altlasten vom 31.10.2025.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die betroffenen Flurstücke derzeit nicht im Altlastenkataster eingetragen sind, und dass die Tatsache, dass dem Landratsamt keine Kenntnisse über Altlasten vorliegen, deren Vorhandensein nicht von vornherein ausschließt.

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 zur Kenntnis und teilt dazu mit, dass die zur Bebauung vorgesehene Fläche im Bebauungsplan nur ca. 1.500m² beträgt.

Die Gemeinde Kirchdorf a. d. A. hat sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs beschäftigt und alle Faktoren abgewogen und sich für die Bebauungsplanänderung Burghausen Nord entschieden.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

15. Landratsamt Freising, SG 41 Wasserrecht, vom 20.10.2025

Arbeitsbereich Niederschlagswasserbeseitigung:

Das anfallende Regenwasser soll im Baugebiet separat gesammelt werden. Niederschlagswasser soll vorzugsweise auf dem Grundstück versickert werden. Ist dies nicht realisierbar soll das Niederschlagswasser aus den Straßenflächen und Bauparzellen in Zisternen zurückgehalten werden und gedrosselt zum öffentlichen Kanal abgeleitet werden.

Das Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in den Untergrund (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf einer wasserrechtlichen Gestattung (§§ 8 Abs. 1, 10 Abs. 1 WHG).

Sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) für die jeweiligen Versickerungsanlagen eingehalten werden, kann auch eine erlaubnisfreie Niederschlagswasserbeseitigung in Betracht gezogen werden. Eine abschließende Beurteilung ist jedoch erst nach Vorlage konkreter Planunterlagen möglich. Sollten die Voraussetzungen der NWFreiV i.V.m. TRENGW nicht erfüllt werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von gesammelten Niederschlagswasser in den Untergrund erforderlich. Da kein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung besteht, sollte dies bereits im Bebauungsplanverfahren bzw. so frühzeitig wie möglich mit dem Landratsamt Freising, Wasserrecht und Wasserwirtschaft sowie dem Wasserwirtschaftsamt München abgestimmt werden.

Bezüglich der ggf. erforderlichen gedrosselten Einleitung in den öffentlichen Kanal ist uns unklar, ob hiermit ein Mischwasser- oder ein Regenwasserkanal gemeint ist. Abhängig von Art und Mündung des öffentlichen Kanals könnte die Niederschlagswassereinleitung ebenfalls wasserrechtlich erlaubnispflichtig sein. Dieser Teil der Planung sollte im weiteren Verfahren noch ausführlicher beschrieben werden.

Bereits im Zuge der Aufstellung des B-Plans ist darzulegen, wie eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen kann. Hierzu reicht es nicht aus, lediglich eine Versickerung vorzuschreiben. Vielmehr ist bereits bei der Aufstellung des B-Plans zu klären, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auch tatsächlich umgesetzt werden kann. Dem Bebauungsplan sollte eine Erschließungskonzeption zugrunde gelegt werden, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen – auch außerhalb des Plangebiets – keinen Schaden nehmen.

Wir weisen auf § 37 WHG hin: Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Aufgrund der Hanglage weisen wir außerdem darauf hin, dass ggf. aus Außeneinzugsgebieten zulaufendes Wasser zu berücksichtigen ist. Es sind (technische) Vorkehrungen erforderlich, die das gesammelte Niederschlagswasser sicher ableiten, um es dann gezielt einer weiteren Behandlung und Entsorgung durch Einleitung oder Versickerung zuzuführen. Wild abfließendes Wasser aus Außeneinzugsgebieten ist zunächst kein Abwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Es sollte daher durch geeignete Maßnahmen möglichst verhindert werden, dass es in die Kanalisation bzw. in die Versickerungsanlagen gelangt. Wird bisher wild abfließendes Wasser durch neu geschaffene Strukturen umgeleitet und gelangt über befestigte und entwässerte Flächen in die Entwässerungsanlagen, unterliegt dieses Wasser ebenso dem Abwasserbegriff gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG und ist somit Gegenstand des wasserrechtlichen Verfahrens. Abflüsse aus Außeneinzugsgebieten, die in das Entwässerungssystem gelangen, sollen daher nach den maßgeblichen technischen Regeln zumindest abgeschätzt und in ihren Auswirkungen abgewogen werden.

Allgemein:

In den Unterlagen wird beschrieben, dass sich die im Planungsgebiet befindlichen Grundstücke in der Gemarkung Kirchdorf a. d. Amper befinden. Der Ortsteil Burghausen befindet sich aber vollständig in der Gemarkung Wippenhausen. Bitte prüfen Sie die eingereichten Unterlagen und die Auslegung.

Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete:

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Burghausen-Nord“ (Fl.Nrn. 509/2, 509/4 und 511/4 Gde. und Gmk. Wippenhausen sowie als Teilfläche Fl.Nrn. 767, 511/3, 510, 510/5, 502, 498, und 498/4 Gde. und Gmk. Wippenhausen) befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten noch in einem bekannten faktischen oder ermittelten (HQ100 und HQextrem) Überschwemmungsgebiet und damit auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb von

Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG. Es bestehen daher von Seiten des Arbeitsbereichs Überschwemmungsgebiete des SG 41- Bereich Wasserrecht und – wirtschaft des LRA FS grundsätzlich keine Einwände gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Burghausen-Nord“.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich im östlichen Bereich von einem wassersensiblen Bereich tangiert wird. Wassersensible Bereiche können ein erster Hinweis auf ein faktisches Überschwemmungsgebiet sein, eine hinreichend konkrete Aussage bzw. Abgrenzung eines faktischen Überschwemmungsgebiets ist hierdurch allein aber nicht ableitbar. Wir möchten vorsichtshalber aber auf folgendes hinweisen: Sollten der Gemeinde insbesondere durch fachliche Einwendungen Erkenntnisse zugehen, dass durch die Planung HQ100-relevante Rückhalteflächen betroffen sein könnten (z.B. Kenntnis über historisches Hochwasserereignis) so verlangt der BayVGH (Urteil v. 16.12.2016, 15 N 15.1201), dass die Gemeinde vor der Schlussabwägung und dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan weitere Ermittlungen und Bewertungen unter Einbeziehung fachlichen Sachverständes durchführen muss, um sicherzugehen, dass der für die Abwägung zugrunde zu legende Sachverhalt (keine Betroffenheit von HQ100-relevanten Rückhalteflächen durch die Planung) richtig ist, um die abstimmenden Gemeinderatsmitglieder hierüber in einen entsprechenden Kenntnisstand zu versetzen.

Abwägungsbeschluss: **16 : 0**

Der Gemeinderat bedankt sich für die Stellungnahme des LRA Freising, SG41 Wasserrecht vom 20.10.2025.

Die Gemeinde Kirchdorf hat am 30.04.2026 einen Sickertest auf dem Grundstück durchführen lassen. Dieser kam zu einem positiven Ergebnis. Das Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück versickert werden. Die Abteilung Wasserrecht im LRA Freising wurde per E-Mail über das Ergebnis des Sickertests informiert, und das Niederschlagswasser soll daher auf dem Grundstück versickert werden und nicht in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden. Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserentsorgung werden dementsprechend angepasst.

Das Schmutzwasser wird weiterhin in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet.

Der Hinweis zum wassersensiblen Bereich östlich des Geltungsbereichs wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde sind in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich keine historischen Hochwasserereignisse bekannt. Im betreffenden Bereich, östlich des Geltungsbereichs, besteht derzeit außerdem eine gliedernde Durchgrünung der Bebauung, die ein ungehindertes Abfließen des Niederschlagswassers an dieser Stelle gewährleistet.

Die Gemarkung wird redaktionell in Gemarkung Wippenhausen angepasst.

16. Landratsamt Freising, Naturschutz, vom 07.10.2025

Eingriffsregelung

Die Gemeinde Kirchdorf an der Amper plant die zweite Änderung des Bebauungsplanes Burghausen Nord. In der ersten rechtskräftig verabschiedeten Fassung des Bebauungsplanes wurden auf den Flurnummern 509/2 und 509/4 der Gemarkung Wippenhausen die für das Vorhaben notwendigen Ausgleichsflächen festgesetzt. Hierbei wurde als Zielzustand die Etablierung einer extensiv genutzten Wiese samt zweischüriger Mahd beschlossen. Die Fläche ist aktuell noch nicht im Ökoflächenkataster gemeldet.

Grundsätzlich ist der aktuelle Zustand der Fläche unklar, nachdem das Vorhaben im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird und so keine Zustandserhebung notwendig ist. Die Flächen sollen nun im Rahmen der BPlan-Änderung überbaut werden. Durch die Renaturierung des Hirschbaches wurden Ökokontoflächen geschaffen, von denen nun der notwendige Kompensationsbedarf abgebucht werden soll. Dabei wird die Kompensationsverpflichtung von den Flächen des Bebauungsplanes auf das Ökokonto übertragen.

Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete direkt durch das Vorhaben betroffen. Jedoch grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Ampertal“, sowie ein im Norden biotopkartierter Gehölzbestand an die relevante Fläche. Die Berücksichtigung der Belange der Schutzgebiete während der Bauzeit im Rahmen von Vermeidungsmaßnahmen sind daher zwingend notwendig.

Um eine naturschutzrechtlich und -fachlich vollständige Planung zu gewährleisten, sind folgende Aspekte in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu konkretisieren:

Eingriffsregelung

- Die Ausgleichsfläche ist klar zu benennen und in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu integrieren. Dadurch wird sichergestellt, dass der Kompensationsbedarf vollständig erbracht werden kann. Handelt es sich um eine Fläche des Renaturierungsprojektes „Hirschbach“ ist keine weitere fachliche Konkretisierung hinsichtlich der Umsetzung der Kompensation notwendig. Muss der Ausgleich anderweitig erbracht werden, so ist Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde zur fachlichen Abstimmung aufzunehmen.

- Zur Meldung im Ökoflächenkataster ist Kontakt mit Frau Schemmer (gabriele.schemmer@kreisfs.de) aufzunehmen.
- Die Pflanzung der Bäume ist nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen.
- Nachtbaustellen sind zu unterlassen.

Schutzgebiete

- Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet weist eine große Dichte an verschiedenen besonders und streng geschützten Vogelarten auf, dessen Jagdreviere sich mit dem Wirkraum des Vorhabens überschneiden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Fällung, sowie die Durchführung des Vorhabens außerhalb der Vogelschutzzeit nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG anzusetzen.

- Baustelleneinrichtungsflächen sind im Vorfeld klar zu benennen und vor Baubeginn bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Die Beeinträchtigung von naturschutzfachlich wertvollen Strukturen, sowie Flächen soll dadurch vermieden werden.

Abwägungsbeschluss:

15 : 0 (Hr. Steininger abwesend)

Der Gemeinderat bedankt sich für die Stellungnahme des LRA Freising, Untere Naturschutzbehörde vom 07.10.2025.

Die zu verlegende Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes wird vom Ökokonto des Renaturierungsprojektes „Hirschbach“ abgebucht.

Zur Meldung der Ausgleichsflächen im Ökoflächenkataster wird Kontakt mit Frau Schemmer aufgenommen.

Es wird im Bebauungsplan ergänzt, dass die Pflanzung der Bäume nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen ist. Außerdem wird ergänzt, dass Nachtbaustellen zu unterlassen sind.

Die Fällung von Bäumen sowie die Durchführung des Vorhabens ist außerhalb der Vogelschutzzeit anzusetzen. Vor Baubeginn sind die Baustelleneinrichtungsflächen der Unteren Naturschutzbehörde zu melden. Beeinträchtigungen von naturschutzfachlich wertvollen Strukturen und Flächen sollen dadurch vermieden werden.

Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

17. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg / Erding, Bereich Landwirtschaft, Dr.-Ulrich-Weg 4, 85435 Erding, vom 15.10.2025

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Kirchdorf a.d. Amper „Burghausen Nord“

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
für die Beteiligung am o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt zur „2. Änderung des Bebauungsplanes“ eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab. Wie in ihrer Begründung aufgeführt verteilt sich in der Gemarkung Wippenhausen der gesamte Geltungsbereich auf die Fl.Nr. 509/2, 509/4 und 511/4 sowie auf Teilflächen der Fl.Nr. 767, 511/3, 510, 510/5, 502,498 und 498/4. Das Planungsgebiet beläuft sich auf eine Größe von ca. 0,34 ha, dort sollen zwei Doppelhäuser und ein Spielplatz entstehen.

Landwirtschaftliche Belange:

Im rechtmäßigen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Ausgleichsfläche sowie als Wiese dargestellt. Die Bodenschätzung am geplanten Standort liegt bei sL3D 65/69, was eine sehr gute Bonität bedeutet und gleichzeitig einen ungeeigneten Standort für Wohnbebauung darstellt. Wir weisen darauf hin, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes diese wertvollen landwirtschaftlich genutzten Flächen für immer verloren gehen. Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

Forstfachliche und waldrechtliche Belange:

Von den vorgelegten Planungen ist kein Wald im Sinne der Waldgesetze (Art. 2 BayWaldG i. V. m. § 2 BWaldG) betroffen. Aus waldrechtlicher und forstfachlicher Sicht ergeben sich insofern keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Dr. Florian Zormaier
Forstdirektor

Abwägungsbeschluss: 16 : 0

Der Gemeinderat bedankt sich für die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg / Erding, Bereich Landwirtschaft und Bereich Forsten, vom 15.10.2025.

Der Gemeinderat Kirchdorf a. d. A. ist sich dem Verlust an landwirtschaftlicher Fläche bewusst und hat sich unter Abwägung aller wirtschaftlichen und ökologischen Punkte für die Änderung Burghausen Nord entschieden.

Der Gemeinderat bedankt sich für den Hinweis, dass es sich bei dem Boden um eine sehr gute Bodenqualität handelt. Unter dem Punkt 10. Bodenmanagement in der Begründung wird der Punkt aufgeführt, dass der bei Bauarbeiten anfallende unbelastete Oberboden (Mutterboden) schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen ist.

Die Empfehlung, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

18. Wasserwirtschaftsamt, Heßstraße 128, 80797 München, vom 22.10.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Beteiligung in dem im Betreff genannten Verfahren. Gemäß der Begründung Ziffer 9.3 soll das anfallende Regenwasser im Baugebiet separat gesammelt werden. Niederschlagswasser soll vorzugsweise auf dem Grundstück versickert werden. Ist dies nicht realisierbar soll das Niederschlagswasser aus den Straßenflächen und Bauparzellen in Zisternen zurückgehalten werden und gedrosselt zum öffentlichen Kanal abgeleitet werden.

Dem WWA München ist im OT Burghausen nur ein Schmutzwasserkanal, nicht jedoch ein Regenwasserkanal bekannt, ein Bescheid für einen Regenwasserkanal liegt dem WWA München nicht vor. Wir nehmen daher an, dass ggf. Regenwasser in einen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden soll.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Einer Einleitung von aus Neubaugebieten anfallendem Niederschlagswasser in einen Schmutzwasserkanal kann demnach aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich nicht zugestimmt werden.

Eine funktionierende Niederschlagswasserbeseitigung ist Bestandteil einer ordnungsgemäßen Erschließung und sollte im Bebauungsplan abschließend geregelt sein. Dazu muss keine vollständig ausgearbeitete Entwässerungsplanung vorliegen. Es sollte den potentiellen Bauherren aber eine eindeutige und auch funktionierende Lösungsvariante angeboten werden. Dafür sollten auch die entsprechenden Flächen für Versickerung oder Rückhaltung zur Verfügung stehen und im Bebauungsplan dargestellt werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Vor-Ort-Versickerung – wenn sie denn aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist – zu bevorzugen.

Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds für das auf dem Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswasser ist vor Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans durch eine entsprechende Untersuchung sicher zu stellen.

Wir empfehlen Ihnen folgendes Vorgehen:

Falls Ihnen im Planungsgebiet keine detaillierten Kenntnisse zur Untergrundbeschaffenheit vorliegen, dann sollten Sie ein geeignetes Fachbüro mit der Untersuchung beauftragen. Je nach Untergrundbeschaffenheit kann dann entschieden werden ob eine Versickerung in Mulden möglich ist oder ob eine gedrosselte Ableitung in ein Oberflächengewässer notwendig ist. Möglich ist auch eine Kombination von Versickerung und Ableitung.

Das Wasserwirtschaftsamt München stimmt dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nur unter der Bedingung zu, dass bis zur zweiten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB eine Baugrunduntersuchung stattgefunden hat und darauf aufbauend ein Konzept zum Umgang mit dem Niederschlagswasser im Trennsystem erarbeitet und den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsbeschluss: 16 : 0

Der Gemeinderat bedankt sich für die Stellungnahme des WWA München vom 20.10.2025.

Die Gemeinde Kirchdorf a. d. A. hat am 30.04.2026 einen Sickertest auf dem Grundstück durchführen lassen. Dieser kam zu einem positiven Ergebnis. Das Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück versickert werden. Das WWA München wurde per E-mail über die Ergebnisse des Sickertests in Kenntnis gesetzt.

Das Niederschlagswasser soll daher auf dem Grundstück versickert werden und nicht in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden. Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserentsorgung werden dementsprechend angepasst.

Das Schmutzwasser wird weiterhin in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet.

D) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

19. Bürgergemeinschaft:

Stellungnahme / Einwände zur 2. Bebauungsplanänderung „Burghausen Nord“

Ziffer 1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes

Die Flurstücke 509/3 und 705 befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung. Die Flurstücke fehlen in der Begründung zur 2. Bebauungsplanänderung. Die betroffenen Flurstücke sind im Lageplan teilweise nicht vorhanden oder erkennbar.

Ziffer 4. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Die zwei Doppelhäuser gehören nicht in zur Kategorie kleinerer und mittlerer Wohnungsgrößen. Hier wird kein bezahlbarer Wohnraum für Personen mit niedrigen oder mittleren Einkommensklassen geschaffen. In Nörting wird momentan ein größeres Baugebiet geplant. Hier kann die wachsende Nachfrage abgedeckt werden. Die Innenentwicklung und die

Änderung des Bebauungsplanes auf private Nachverdichtungsanträge hin sind keine ausreichende Rechtfertigung.

Die Herstellung der Ausgleichsfläche wie im rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehen wäre eine sinnvolle und zielgerichtete Entwicklung.

Die Begründungen für die Änderung des Bebauungsplanes ist nicht nachvollziehbar.

Ziffer 6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Bei der festgesetzten Wandhöhe von 4,60 m und der Ausgangshöhe von 453,85 m in Parzelle 3 und 4 ist eine Abgrabung/Auffüllung von 2 m zulässig. Dies kann dazu führen, dass zwei Vollgeschosse und ein Keller entstehen, die an der nordwestlichen Gebäudekante eine Wandhöhe von etwa 7,25 m erreichen könnten. Die Wandhöhe auf der Nordseite muss auf 6,00 m im Mittel begrenzt werden. Die Abgrabung zur südlichen Grundstücksgrenze könnte durch eine Stützwand abgefangen werden. Das ist in der Bebauungsplanänderung nicht reglementiert. Analog verhält es sich mit den Parzellen 1 und 2. Es ist weiterhin nicht ausgeschlossen, dass die auf Parzelle 3 zu errichtenden Stellplätze mit einer Stützwand zur östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Generell fehlt die Schnittdarstellung zu den anliegenden Gebäuden. Die Höhenlagen zum Bestand sind nicht erkennbar. Die Anliegenden Gebäude werden durch die neuen Gebäude zusätzlich verschattet. Das führt zu einer Entwertung ihrer Grundstücke. Die Stellplätze werden definitiv über dem bestehenden Gelände errichtet werden müssen. Leider sind hier keine Höhen festgesetzt, dass wird für die zukünftigen Bauwerber zu Problemen führen. Dürfen an den Grundstücksgrenzen zur Kirchbergstraße Zäune errichtet werden? Es müssen die Sichtdreiecke auf die bevorrechtigten Straßen dargestellt werden. Die Sichtdreiecke müssen dann auch von Bewuchs freigehalten werden. Die schematische Schnittdarstellung lässt keine Rückschlüsse auf eine ordentliche Bestandsvermessung zu. Eine Bestandsvermessung für das zukünftige Baugelände mit der Erschließung an die Kirchbergstraße ist unumgänglich, um hier konfliktfreie Planungen realisieren zu können. Es fehlen auch die Schnittdarstellungen mit Höhenangaben zu den angrenzenden Gebäuden.

Ziffer 8. Verkehrliche Erschließung

Die geplante Erschließung der Stellplätze über die Kirchbergstraße ist nicht ortstypisch. Die Stellplätze werden üblicher Weise vorwärts angefahren. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass die Fahrzeuge wieder rückwärts in die Kirchbergstraße ausfahren müssen. Die Straße ist an den geplanten Stellen sehr abschüssig (ca. 9 %) und unübersichtlich, so dass es hier zu Konflikten kommen kann. Für die Stellplätze in Parzelle 3 besteht keine Wendemöglichkeit. Die Fahrzeuge werden ebenfalls rückwärts in die Kirchbergstraße einfahren. Zum Ausparkvorgang wird die komplette Fahrbahnbreite der Kirchbergstraße benötigt. Hier entsteht eine Gefährdungsgrundlage die mit den verantwortlichen Behörden abzuklären ist. Die Zufahrtsrampe soll 6% Gefälle auf keinen Fall überschreiten. Die Fahrbahnbreite soll 3,50 m breit werden. Hier fehlen ebenfalls die Hinweise/Festsetzungen im Bebauungsplan. Auf den Parzellen 2 und 4 sind Stellplätze mit Carport an der Grundstücksgrenze zur Kirchbergstraße geplant. Hier können keine Sichtbeziehungen in die Kirchbergstraße hergestellt werden. Die Anwohner fahren im Blindflug in die Kirchbergstraße ein. Bitte hier die Carports so anordnen das auch die Sicht in die Kirchbergstraße gewährleistet ist. Wir bekommen sonst die gleiche Situation wie in Thalhausen. Die Fahrzeuge werden dann auf der Straße abgestellt. Die Kirchbergstraße hat auf der östlichen Seite einen Mehrzweckstreifen, der auch als Gehweg genutzt wird. Der Höhengleich Mehrzweckstreifen bietet den zukünftigen Anwohner keinen ausreichenden Schutz da die Straße sehr schmal ist und häufig von Fahrzeugen überfahren wird. Die geplante Erschließung der Gebäude mit Fahrzeugen oder Fußgängern ist unverantwortlich. Die gesamte Erschließung muss noch einmal mit den Verkehrsbehörden und der Polizei geprüft werden. Ein Verkehrssicherheitsaudit wäre hier empfehlenswert.

Ziffer 13.2 Planungskonzept

Es kann nicht sein, dass für die Verfehlungen der Eigentümer die auf den festgesetzten Grünflächen Carports und Gartenhäuser errichtet haben, der Bebauungsplan geändert, und somit die wahrscheinlich nicht genehmigten Bauvorhaben legalisiert werden sollen. Die Ortseingrünung hat seine ursprüngliche Wirkung verloren.

Ziffer 13.6 Eingriffsregelung

Für die Bebauungsplanänderung „Burghausen Nord“ im beschleunigten Verfahren ist die Verhältnismäßigkeit nicht gegeben. Der Bebauungsplan kann nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Allgemeines:

1. Der Lageplan auf der Homepage der Gemeinde Kirchdorf ist im verkleinerten Maßstab eingestellt worden. Ein entsprechender Hinweis fehlt. Ein Maßstabsgetreue Ausdruck kann nicht erzeugt werden.

2. Der Bebauungsplan „Burghausen Nord“ ist nicht gemäß den Festsetzungen hergestellt worden:

2.1 Der Fußweg der über die Kirchbergstraße in die Straße Zur Leiten führt, weicht erheblich von der festgesetzten Lage ab. Zwischen der Kirchbergstraße 11 und dem festgesetzten Gehweg sollte ein Grünstreifen mit Baum entstehen.

2.2 Die festgesetzten Ausgleichsflächen mit den Bäumen auf den Flurstücken 509/2, 509/4 und 765 wurden nie hergestellt. Das Baugebiet „Burghausen Nord“ konnte nur mit den festgesetzten Ausgleichsflächen realisiert werden. Es ist unverantwortlich ausgerechnet diese Flächen zum Schutz von Natur und Umwelt nicht herzustellen. In der Regel werden zuerst die Ausgleichsflächen errichtet und dann die Bebauung.

Die Ausgleichsflächen für die Flurstücke 509/2 und 509/4 sollen jetzt mit der 2. Bebauungsplanänderung auf der gemeindlichen Ökofläche „Renaturierung des Hirschbaches“ verbucht werden. Die gemeindliche Ökofläche dient als Ausgleichsfläche für Bauplanungsvorhaben der Gemeinde. Mit der 2. Bebauungsplanänderung soll Bauland für einen privaten Bauwerber geschaffen werden. Es kann nicht sein, dass die Gemeindebürger für die Ausgleichsflächen eines privaten Bauwerbers zur Verfügung stellten und die Kosten für das Bebauungsplanverfahren tragen soll. Da besteht der Verdacht, dass die Ausgleichsfläche absichtlich nicht hergestellt wurde um die Fläche später in Bauland umzuwidmen.

Mit freundlichen Grüßen



Abwägungsbeschluss: 16 : 0

Der Gemeinderat bedankt sich für die Stellungnahme aus der Bürgerschaft vom 18.10.2025 und nimmt in den folgenden Ausführungen zu den Punkten Stellung.

Ziffer 1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes

Der Gemeinderat bedankt sich für den Hinweis und wird die Teilflächen der Flurstücke 509/3 und 705 (Verkehrsflächen) in die Begründung mit aufnehmen und die Flurstücknummern im Lageplan deutlicher darstellen.

Ziffer 4. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Der Gemeinderat hat sich unter Berücksichtigung aller Faktoren für die Änderung des Bebauungsplanes entschieden. Die baurechtlichen Voraussetzungen für vier Doppelhaushälften zu schaffen, verfolgen das städtebauliche Ziel den Ortsteil Burghausen aufzuwerten und zu verdichten. Familienfreundliche Doppelhaushälften gehören zu mittleren Wohnungsgrößen. Die Nachfrage gerade im ländlichen Raum nach dieser Wohnform ist sehr hoch. Dieser Nachfrage kann mit der Änderung entgegengekommen werden und stellt eine nachvollziehbare Begründung dar.

Ziffer 6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen typische Hanghäuser, die sich mit der Geschossigkeit, Dachneigung und möglichen Wandhöhen bestmöglich in die Topografie des Geländes und des Gemeindebildes einfügen.

Die Festsetzung einer zulässigen Höhe von 2 m für Abgrabung und Auffüllung entsprechen der allgemeinen Festsetzung zur Realisierung sinnvoller Hanghäuser, die in den natürlichen Hangverlauf integriert werden sollen. Die Gemeinde will verhindern, dass der natürliche Hangverlauf durch Aufschüttungen zerstört wird und somit der Charakter des Ortes verloren geht. Stützwände auszuschließen widerspricht der Idee der Hanghäuser, da diese ggf. notwendig für eine sichere Ausführung sind. Die Stützwände sind auf 2 m Höhe begrenzt.

Die Schnittdarstellung zeigt eine mögliche Darstellung der geplanten Gebäude. Eine Darstellung der anliegenden Gebäude mit möglicher Verschattung ist nicht erforderlich. Die Darstellung im Schnitt zeigt eine Beispielbebauung. Eine explizierte Darstellung einer möglichen Verschattung der umliegenden Gebäude ist nicht geboten.

Die Darstellung der Stellplätze zeigt nur einen Vorschlag. Die Stellplätze können auch an einer anderen Stelle realisiert werden. Diesen Punkt wird der Gemeinderat zur Verdeutlichung nachrichtlich in die Festsetzungen durch Text unter Punt C 1.3 auf dem Lageplan mit aufnehmen.

Es müssen keine Sichtdreiecke für jede Aus- bzw. Einfahrt von privaten Grundstücken dargestellt werden. Die Darstellung eines Sichtdreieckes für das sichere Abbiegen in die Kirchbergstraße ist nicht notwendig, denn die Fahrzeuge biegen aus einer bevorrechtigten Straße ab. Die Grundstückseinfriedung mit Zäunen ist möglich. Aufgrund der Verortung der Bushaltestellen und der Sicherheit der Fußgänger, insbesondere der Kinder, wird eine Festsetzung zur Einfriedung nachrichtlich festgelegt. Die Zäune auf der Verkehrsseite der Parzellen dürfen max. 80 cm Höhe betragen.

Das Gelände wurde von dem Ingenieurbüro Franz Lohr ordnungsgemäß vermessen. Die Höhenlinien mit einem Abstand von 0,25 m wurden im Lageplan dargestellt. Die Höhenlinie mit einem Abstand von 1 m wurden im Lageplan und im Schnitt beschriftet, wie es der üblichen Darstellung auf Bauleitplänen entspricht. Zudem wurde der natürliche Höhenverlauf im Bestand im Schnitt aufgezeigt.

Ziffer 8. Verkehrliche Erschließung

Der Gemeinderat verweist auf den Punkt C 1.3 des Lageplanes, in dem es heißt, dass die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchdorf in der jeweiligen Fassung einzuhalten ist. Weitere Angaben zu einer ortstypischen Erschließung der Stellplätze gibt es nicht. Die Lage der Stellplätze wird im Baugenehmigungsverfahren bestimmt und überprüft. Die Darstellung der Stellplätze zeigt nur einen Vorschlag. Die Stellplätze können auch an einer anderen Stelle realisiert werden. Diesen Punkt wird der Gemeinderat zur Verdeutlichung nachrichtlich in die Festsetzungen durch Text unter Punt C 1.3 auf dem Lageplan mit aufnehmen.

Die Angabe, dass Zufahrtsrampen 6% Gefälle auf keinen Fall überschreiten soll, bezieht sich nicht auf private Zufahrten für Fahrzeuge. Die Angabe kommt aus der Norm DIN 18040-1, die gewährleisten soll, dass von allen Rollstuhlmodellen eine Rampe/Rollstuhlrampe sicher befahren werden kann.

Eine übliche Neigung von Zufahrten im privaten Bereich liegt bei 15%. Kann aber auch bei besonderen Grundstücksverhältnissen bis zu 20% möglich sein.

Es fehlen keine Hinweise/Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Fahrbahnbreite. Es sind keine Fahrbahnen definiert. Bei Zufahrten zu Garagen handelt es sich um Vorschläge. Auch die Unterteilungen der Parzellen sind vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen, s. Planzeichen für Hinweise. Auch die Erreichbarkeit von Stellplätzen wird im Baugenehmigungsverfahren überprüft.

Die öffentlichen Träger der Verkehrssicherheit und die Polizei wurden im laufenden Bauleitverfahren beteiligt. Es wurden keine Einwände zu der verkehrlichen Situation erhoben. Ein Verkehrssicherheitsaudit ist daher nicht notwendig.

Ziffer 13.2 Planungskonzept

Die Einbeziehung der Nebenanlagen in der Ortseingrünung beruht auf ausdrücklichen Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde Freising. Die dadurch entstehende Änderung der Ortseingrünung ist somit mit der Naturschutzbehörde abgestimmt, sogar über diese initiiert wurden.

Ziffer 13.6 Eingriffsregelung

Der Gemeinderat gibt an, dass das Planverfahren im Vorfeld mit dem Landratsamt Freising abgestimmt worden ist.

Allgemeines:

1. Sollte der Lageplan auf der Homepage der Gemeinde Kirchdorf nicht ausreichend sein, können die Auslegungsunterlagen in Papierform in der Gemeinde im Original abgebildeten Maßstab im Auslegungszeitraum gesichtet werden.

2. Der Bebauungsplan „Burghausen Nord“ wird geändert, die Festsetzungen können daher neu aufgestellt werden. Der Baum, der neben dem bestehenden Fußweg eingezeichnet ist, ist ein Bestandsbaum.

Die Ausgleichsfläche, die im Geltungsbereich geplant war, wird anderweitig ausgeglichen. Die Ausgleichsflächen, die auf den Flurstücken 509/2 und 509/4 eingeplant war, wird mit der 2. Bebauungsplanänderung auf der gemeindlichen Ökofläche „Renaturierung des Hirschbaches“ verbucht. Dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmt worden. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso mit diesem Vorgehen der Bürger die Kosten des Bauleitverfahren tragen soll.

Den Vorwurf, dass die Ausgleichsfläche absichtlich nicht hergestellt wurde, um die Fläche später in Bauland umzuwidmen, weist der Gemeinderat von sich.

Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0

5 Verschiedenes

5.1 Bekanntgaben

5.1.1 Klausurtagung am 10. / 11.07.2026

Der Vorsitzende informiert, dass am Freitag, um 12:30 Uhr am Rathaus abgefahren wird. Es werden Fahrgemeinschaften gebildet.

Kenntnis genommen

5.2 Anfragen

5.2.1 Hr. Ismaier: Dorffest Helfenbrunn

Herr Ismaier bittet darum, dass für das Helfenbrunner Dorffest am 18. / 19.07.2026 wieder die Fahnenmasten aufgestellt werden. Der Vorsitzende sichert dies zu.

beraten (DÜ)

5.2.2 Hr. Springer: Forststraße Hirschbach

Hr. Springer bittet um Auskunft zum Sachstand des Baues der Forststraße in Hirschbach.

Hr. Hilz antwortet, dass das eingebaute Material vor Kurzem begutachtet wurde. Hier muss noch nachgebessert werden. Seitens der Fa. Kollmannsberger wurde eine zeitnahe Fertigstellung in den nächsten 7 – 14 Tagen zugesagt.

Der Vorsitzende erläutert auf Nachfrage aus dem Gremium, dass auf Hirschbacher Flur ein neuer Forstweg gebaut wird. Es handelt sich um eine 90 % geförderte Maßnahme der Forstverwaltung. 10 % werden auf die Waldeigentümer umgelegt. Bisher gab es hier keinen öffentlichen Forstweg, der eine zeitgemäße Forstbewirtschaftung ermöglicht hätte. Der Bau der Forststraße wurde noch im alten GR beschlossen.

beraten (DÜ)

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt erster Bürgermeister Uwe Gerlsbeck um 22:05 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Kirchdorf a. d. Amper.

Für die Richtigkeit:

Uwe Gerlsbeck
Erster Bürgermeister

Florian Haider
Schriftführung