



**GEMEINDE FAHRENZSHAUSEN -  
LANDKREIS FREISING**

**Bebauungsplan „Amperstraße“**

**Begründung**

zur Planfassung vom 18.03.2024

Projekt-Nr.: 3109.037

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Fahrenzhausen**

Hauptstraße 21

85777 Fahrenzhausen

Telefon: 08133 9302-0

Fax: 08133 9302-20

E-Mail: [gemeinde@fahrenzhausen.de](mailto:gemeinde@fahrenzhausen.de)

**Entwurfsverfasser:**

**WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Erschließung, Beschaffenheit des Plangebiets</b> .....	<b>2</b>
2.1	Lage, Erschließung und Ausstattung der Gemeinde.....	2
2.2	Lage und Beschaffenheit des Plangebiets.....	3
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Verfahren .....	4
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	5
3.3	Flächennutzungsplan .....	7
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	7
<b>4</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Umwelt- und Naturschutzes</b> .....	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes</b> .....	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes</b> .....	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Belange der Erschließung</b> .....	<b>19</b>
11.1	Verkehr.....	19
11.2	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung.....	19
<b>12</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft</b> .....	<b>20</b>
12.1	Oberflächengewässer.....	20
12.2	Überschwemmungsgebiete .....	20
<b>13</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>21</b>
<b>14</b>	<b>Umsetzung und Auswirkung der Planung</b> .....	<b>22</b>
<b>Anlagen</b> .....		<b>23</b>
	Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung.....	23

## 1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat des Gemeinde Fahrenzhausen hat in seiner Sitzung am 02.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Amperstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst, im Süden des Hauptorts Fahrenzhausen, die bestehende Bebauung entlang der Amperstraße, östlich des Auwegs und im nördlichen Teil der Drosselstraße.

Er wird im Nordosten begrenzt durch die Bundesstraße 13 (Ampertal), im Südosten durch die Grünflächen entlang der Amper, im Westen durch den Auweg und die verlängerte Drosselstraße sowie im Süden und Westen durch das Baugebiet „Am Schmiedanger“.

Er hat eine Größe von ca. 1,71 ha.

## 2 Lage und Erschließung, Beschaffenheit des Plangebiets

### 2.1 Lage, Erschließung und Ausstattung der Gemeinde

Der Hauptort Fahrenzhausen ist mit dem südöstlich liegenden Ortsteil Unterbruck (Gemarkung Fahrenzhausen) zusammengewachsen; der Ortsteil Großnöbach (Gemarkung Großnöbach) schließt sich fast unmittelbar südöstlich, auf dem anderen Ufer der Amper gelegen an. Sie bilden zusammen den Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Fahrenzhausen mit insgesamt rund 17 Ortsteilen. Dieser liegt mittig im südlichen Teil des Gemeindegebiets an der Amper, beidseitig der Bundesstraße B13.

Die B13 durchquert das Gemeindegebiet von Nord nach Süd und bindet die Gemeinde, über die in rund 6 km Entfernung gelegene Anschlussstelle Unterschleißheim, an die Bundesautobahn A92 und damit an das überregionale Verkehrsnetz an. Die A9 durchquert das Gemeindegebiet und ist über die A92 (Autobahnkreuz Neufahrn) bzw. über die B13 im Norden (Anschlussstelle Allershausen) erreichbar. Die Mittelzentren Unterschleißheim, Eching und Neufahrn b. Freising liegen rund 10 Minuten, das Oberzentrum Freising rund 15 Minuten und die Metropole München ca. 25 Minuten Fahrtzeit entfernt.

Fahrenzhausen liegt im Gebiet des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds (MVV) und ist durch mehrere Regionalbuslinien gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Direkte Busverbindungen bestehen beispielsweise zu den Regional- und S-Bahnhaltepunkten Dachau, Freising, Lohhof, Markt Indersdorf und Petershausen. Der S-Bahnhaltepunkt Lohhof der Stadt Unterschleißheim (S1 Flughafen München / Neufahrn - München – Leuchtenbergring) ist z.B. in 13 Minuten Fahrtzeit zu erreichen.

Fahrenzhausen verfügt als Grundzentrum über eine entsprechende Ausstattung an sozialer Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen:

Mehrere Kindergärten und Betreuungseinrichtungen sind in Fahrenzhausen und den Ortsteilen vorhanden, in Fahrenzhausen gibt es eine Grundschule. Die weiterführenden Klassen 5 - 9 werden in der Volksschule Haimhausen unterrichtet. Realschulen, Gymnasien und Förderschulen befinden sich in den umliegenden Mittel- und Oberzentren und sind verkehrlich mit dem ÖPNV angebunden.

Für Güter des täglichen Bedarfs sind in Fahrenzhausen u.a. Bäckereien, Metzgerei, Apotheke angesiedelt, im südlich angrenzenden Ortsteil Großnöbach befinden sich ein Lebensmittel-discounter und ein Vollsortimenter.

## 2.2 Lage und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand Fahrenzhausens, am Westufer der Amper.

An der Ostseite grenzt die Bundesstraße B 13 (Ampertal) mit begleitendem Geh- und Radwegstreifen an, welche hier die Amper und den Amper-Werkkanal quert und weiter in Richtung des Ortsteils Großnöbach führt. Die Ortsmitte und Infrastruktureinrichtungen sind vom Plangebiet aus fußläufig in rund 10 min. erreichbar

Südlich des Plangebiets grenzen der Unterbrucker Weiher und die Amperauen an, welche durch Spaziergänger und Radfahrer zur Naherholung genutzt werden. Südlich der Drosselstraße, am Nordostufer des Unterbrucker Weihers liegt zudem der Standort (Bauwagen) des Waldkindergartens Fahrenzhausen.

Von der B13 zweigen der Auweg und die Drosselstraße als Erschließungsstraßen ins Plangebiet ab, zudem erschließt die Amperstraße weitere Baugrundstücke. Gerade die Amperstraße hat einen geringen Querschnitt von nur rund 5,75 m, der Auweg wird in seinem südlichen Verlauf auf Geh- und Radweg geführt.

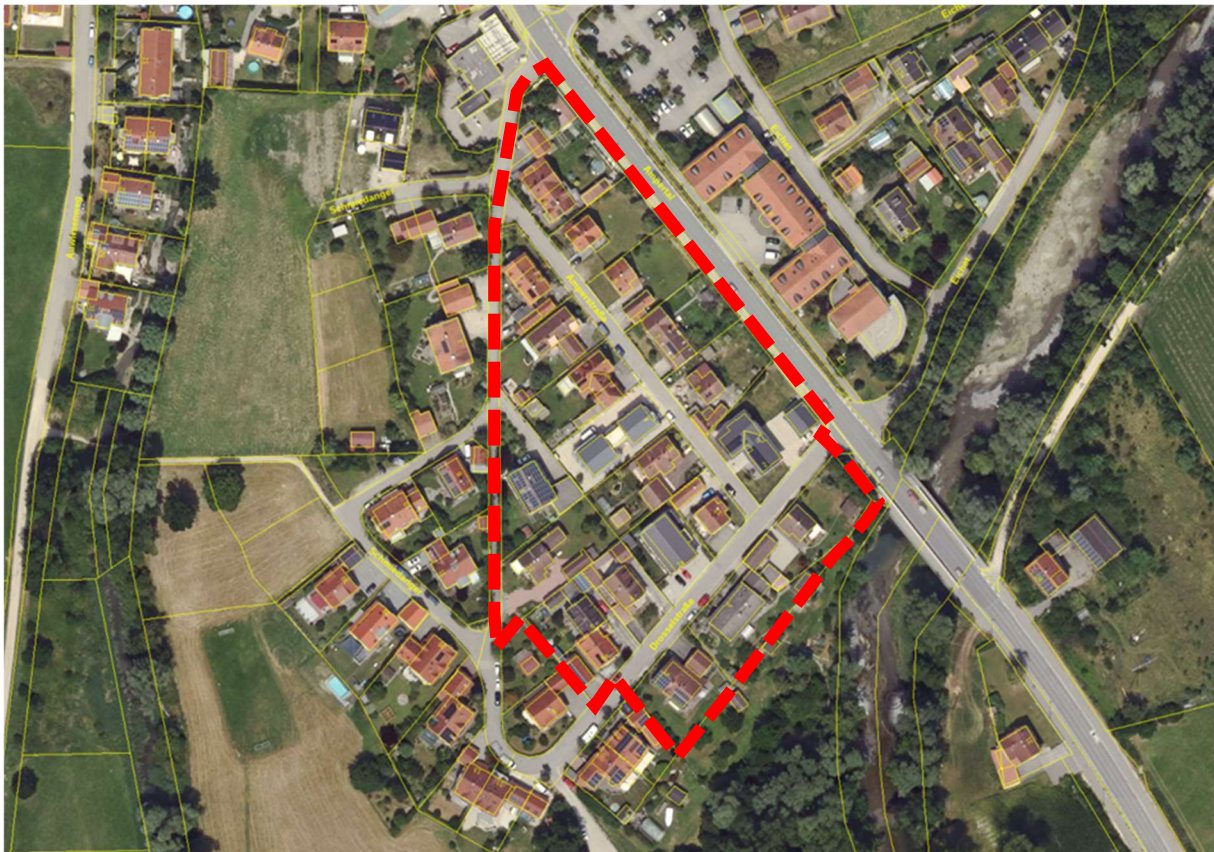


Abbildung 1: Luftbildübersicht - Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand September 2023, mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (rote Balken-Linie), ohne Maßstab

Die hierüber erschlossenen Baugrundstücke Fl.Nrn. Flurstück(e) 168/3, 168/5, 168/7, 168/8, 168/9, 168/10, 168/12, 168/13, 168/14, 168/15, 168/16, 168/17, 168/19, 168/20, 168/22,

168/23, 168/47, 169/1, 169/3, 169/4, 169/5, 169/10, 169/32, alle in der Gemarkung Fahrenzhausen, sind mit Wohngebäuden (Einzel- und Doppelhäuser) bebaut. Im Geltungsbereich liegen zudem die Fl.Nr. 168/18 (Amperstraße) und Teilflächen der Fl.Nr. 168/4 (Drosselstraße).

Die Wohngebäude sind ein- bis zweigeschossig, mit Satteldächern in unterschiedlichen Dachneigungen errichtet. Die Bebauung wirkt aufgrund der stark variierenden Dachneigungen, Anbauten und der Gestaltung der Fassaden gestalterisch heterogen.

Die z.T. großen Gartenbereiche sind mit üblichen Siedlungsgehölzen bestockt, ortsbildprägende größere Bäume oder Gehölzgruppen sind nicht vorhanden.

Westlich und südlich schließt sich das Baugebiet „Schmiedanger I“ mit bestehender Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) an. Das Baugebiet ist ebenfalls über die Drosselstraße und den Auweg an die Haupterschließung „Ampertal“ (B13) angebunden.

Im Osten grenzt die Amper mit begleitenden Grünflächen und Gehölzen an. Bei den südöstlich auf der Fl.Nr. 169 gelegenen Gehölzen handelt es sich teilweise um Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Die hier bereits bestehenden Gebäude liegen jedoch außerhalb der Baumwurfzone von 25 Metern.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 455,50 – 456,00 m ü. NHN.

### **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da sich der Geltungsbereich ausschließlich auf Teile des bebauten Innenbereichs Fahrenzhausens beschränkt und die Planung eine geordnete Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zum Ziel hat.

Die Größe des Nettobaulandes (Allgemeines Wohngebiet) beträgt ca. 1,54 ha, so dass bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,35 von einer zulässigen Grundfläche von maximal ca. 5.400 m<sup>2</sup> ausgegangen werden kann. Damit liegt die Grundflächengröße deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, welche gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 die Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist.

Durch den Bebauungsplan wird ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7b 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.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von

der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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 dem aktuellen Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Frist der Veröffentlichung im Internet bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Veröffentlichung im Internet notwendig machen würden.

Daher orientiert sich die Dauer der Veröffentlichung im Internet (ggf. mit vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen) an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen.

### 3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Fahrenzhausen ist im **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2023, nicht-amtliche Lesefassung Stand 01.06.2023) als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2023, 2.2.5 G)

Durch die geordnete Nachverdichtung bereits bebauter Flächen wird dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 2023, 3.2 Z: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen“) in besonderem Maße nachgekommen.

Im **Regionalplan** der Region München (Stand Inkrafttreten 01.04.2019) wird Fahrenzhausen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Mittelzentren Neufahrn und Unterschleißheim (zentrale Doppelorte) beträgt ca. 9-12 km. Das nächste Oberzentrum Freising liegt in ca. 15 km Entfernung, die Metropole München liegt ca. 20-25 km entfernt.

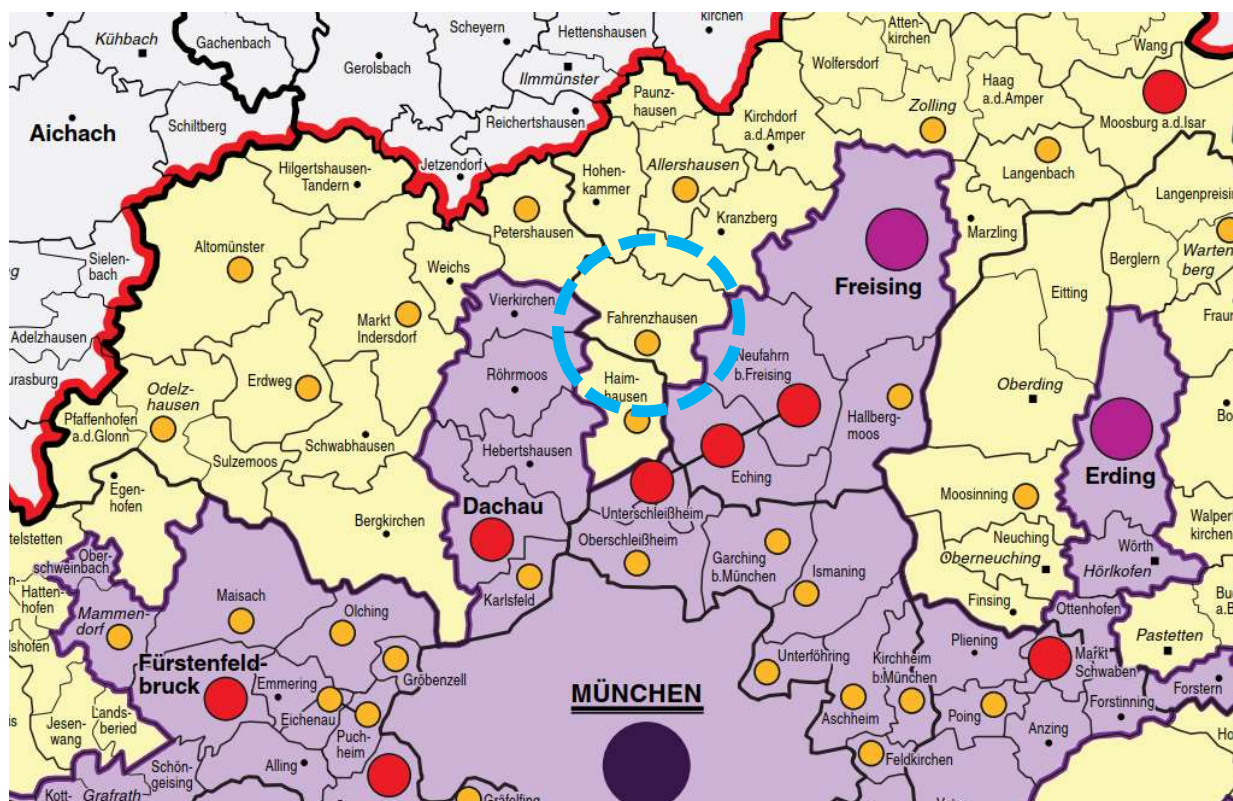


Abbildung 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region München, i.d.F. vom 25.02.2019, ohne Maßstab mit Kennzeichnung der Gemeinde Fahrenzhausen (blau)

Folgende relevante Grundsätze (G) und Ziele (Z) nennt der Regionalplan München zum Punkt Siedlung und Freiraum (B II):

- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. (G 1.2)
- In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig. (Z 2.3)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. [...] (Z 4.1)
- [...] Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. [...] (Z 4.6.1)

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Es sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete durch die Planung betroffen. In den in Karte 2 – Siedlung und Versorgung – dargestellten regionalen Grünzug „Ampertal“ entlang der Amper und das dem Flusslauf folgende überörtliche und regionale Biotopverbundsystem, welche unmittelbar an der Ostseite an das Plangebiet angrenzen, wird nicht eingegriffen.

Ebenso wird nicht in das ebenfalls an der Ostseite angrenzende Landschaftsschutzgebiet "Ampertal im Landkreis Freising" (LSG-00546.01), wie in Karte 3 – Landschaft und Erholung – dargestellt, eingegriffen.

Die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung für ein bereits bestehendes Wohngebiet stehen dementsprechend mit der Regionalplanung der Region München in Einklang.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fahrenzhausen als Allgemeines Wohngebiet – WA - dargestellt.

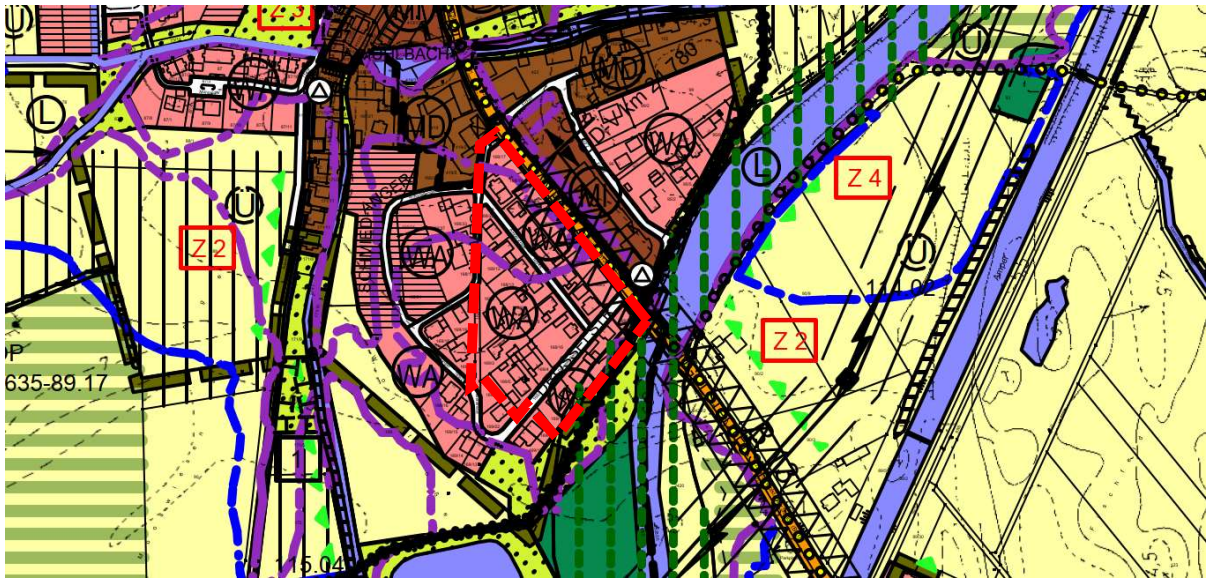


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung – Sachlicher Teilflächennutzungsplan für regenerative Energien) der Gemeinde Fahrenzhausen, i.d.F. vom 06.05.2013, mit Kennzeichnung (rote Strichlinie) des Plangebiets, ohne Maßstab

Westlich und südlich liegt das bestehende Baugebiet „Schmiedanger“ (WA), östlich der Hauptstraße und nördlich grenzen Dorf- und Mischgebietsflächen (MD und MI) an. Im Südosten schließt sich der Flusslauf der Amper mit Grünflächen, FFH- und Landschaftsschutz-Gebiet an.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen somit auch weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplans, eine Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

### 3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet selbst liegt im unbepflanzten Innenbereich, westlich und südlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Schmiedanger I“, in der Fassung vom 27.03.1995, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 20.09.1995, an.

Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet WA fest. Es werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen (I+D und II) zugelassen.



## 4 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 Fahrenzhausen trägt dem Grundsatz der Wiedernutzbarmachung/Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans deutlich Rechnung. Eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen geht mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht einher. Vielmehr wird durch Schaffung von weiterem Wohnraum im Innenbereich die Ausweisung neuer Bauflächen samt Erschließungsflächen im Außenbereich vermieden.

Das bereits bestehende Baurecht wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisiert und geordnet. Durch die weit gefassten Baugrenzen wird eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, unter Nutzung der bereits vorhandenen Verkehrerschließung und der technischen Infrastruktur.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird somit gewährleistet.

## 5 Anlass und Ziel der Planung

Nachdem in dem bereits vollständig mit Einzel- und Doppelhäusern bebauten Bereich vermehrt Bauanfragen zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern gestellt wurden, hat sich der Gemeinderat entschieden, durch die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplans hier die schrittweise Nachverdichtung des Wohngebiets zu steuern. Neben der optimalen Ausnutzung der z.T. großen Grundstücke durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, soll durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Zahl der zulässigen Wohneinheiten die Nachverdichtung hier nachbarschaftsverträglich und unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließungssituation maßvoll erfolgen.

Weitere Festsetzung sollen eine neu hinzukommende Bebauung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, des Hochwasserschutzes und Klimaschutzes nachhaltig entwickeln. Die Nachverdichtung der bestehenden Bebauung im bebauten Innenbereich, unter Ausnutzung bereits vorhandener verkehrlicher und technischer Erschließung, fußläufig zur Ortsmitte gelegen wird grundsätzlich begrüßt.

## 6 Inhalt des Bebauungsplans

Als zulässige **Art der Nutzung** wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlich vorhandenen Nutzung und den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sollen nicht zulässig sein. Sie passen sich nach Auffassung der Gemeinde Fahrenzhausen nicht in die Struktur des Baugebiets ein, vor allem werden aufgrund der bestehenden beengten Erschließungssituation Konflikte mit der bestehenden Wohnnutzung aufgrund des aus diesen Nutzungen resultierenden erhöhten Verkehrsaufkommens befürchtet.

Zentrale Festsetzung des Bebauungsplans ist die Begrenzung der **Zahl der zulässigen Wohneinheiten** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs – BauGB. Die Gemeinde Fahrrenzhausen ist bestrebt, durch die Regelungen hierzu eine mit dem vorhandenen Bestand und der vorhandenen Verkehrserschließung verträgliche Nutzungsdichte zuzulassen. Es soll in zentraler Lage, in fußläufiger Erreichbarkeit der Ortsmitte und Infrastruktureinrichtungen, die Schaffung von weiterem Wohnraum ermöglicht werden, ohne durch zu hohe Dichten die bestehende Wohnqualität nachhaltig zu beeinträchtigen. Daher wird festgesetzt, dass pro volle 175 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig ist. Dies entspricht bereits realisierten Neubauten im Plangebiet und lässt auf den übrigen Baugrundstücken die Errichtung weiterer Wohneinheiten zu. Um, bei großen Grundstücken bzw. bei der Zusammenlegung von Grundstücken die Entstehung großer Mehrfamilienhäuser zu verhindern, die sich nicht mehr in die lockere bauliche Struktur einpassen würden, wird die max. Anzahl von Wohnungen auf 5 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Zusammengebaute Gebäude auf einem Grundstück zählen als ein Wohngebäude.

Als **Maß der baulichen Nutzung** werden als maximal zulässige **Zahl der Vollgeschosse** zwei (II) Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht den vorhandenen Bestand. Entweder wurden die Gebäude mit zwei Vollgeschossen und flach geneigtem Dach ausgebildet oder mit Erdgeschoss und einem als Vollgeschoss ausgebautem Dachgeschoss (mit steilem Dach) errichtet.

Zudem wird eine höchstzulässige **Grundflächenzahl GRZ** von 0,35 festgesetzt. Dies entspricht in etwa den Werten jüngst zugelassener Neubauten und lässt auf den weiteren Grundstücken (ermittelte GRZ – nur für Hautgebäude gem. digitaler Flurkarte - bei ca. 0,16) bauliche Erweiterungen zu. Es wird darauf hingewiesen, dass die GRZ als Summe der Grundflächen des Hauptgebäudes und der Grundflächen der mit dem Hauptgebäude verbundenen Anlagen (wie Wintergärten, Schwimmbäder, Terrassen am Hauptgebäude, Balkone, Loggien, Erker, Arkaden, Passagen, Laubengänge, oberirdische Außentreppen, Lichtschächte, Hausingangstreppen und dergleichen) zu ermitteln ist.

Die höchstzulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,6 überschritten werden. Von der üblichen Regelung des § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO (Überschreitung von 50%) wird abgewichen, da etwa mit erforderlichen Stellplätzen für zusätzliche Wohneinheiten ein höherer Bedarf an Anlagen gem. § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO einhergeht. Die Errichtung von Tiefgaragen erscheint aufgrund der Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und der vermuteten hohen Grundwasserstände nur wenig praktikabel.

Die zulässigen **Wandhöhen WH** werden auf max. 6,20 m festgesetzt, dies entspricht den max. vorhandenen Wandhöhen und ermöglicht die Errichtung von zwei Vollgeschossen (ohne ein zusätzlich mit Kniestock ausgebautes Dachgeschoss). Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante OK Rohfußboden RFB im Erdgeschoss EG bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut, bzw. OK der Attika. Da die vorhandenen Sockel im Baugebiet unterschiedlich ausgeprägt sind, wird zusätzlich die sichtbare Wandhöhe, gemessen vom geplanten Gelände (tiefegelegener Geländepunkt), an allen Gebäudeseiten auf max. 6,50 m begrenzt.

Um die Kubatur der Gebäude angesichts der zulässigen weiten Spanne an Dachneigungen zu begrenzen, wird zusätzlich eine max. zulässige **Firsthöhe FH** mit 9,20 m festgesetzt. Diese

ist ebenfalls ab der Oberkante OK RFB im EG zu messen und orientiert sich an den Firsthöhen der Bestandsgebäude.

Die **OK des Fertigfußbodens** (FFB) im EG muss mindestens bei 455,85 m ü. NHN liegen, um hinsichtlich möglicher Überschwemmungen durch die Amper einen ausreichenden Freibord zu gewährleisten. Sie darf 456,10m ü. NHN nicht überschreiten, um angesichts der ebenen Ausprägung des Plangebiets die Höhenentwicklung der Gebäude sowie unnötige Geländeauffüllungen zu begrenzen (siehe auch Kapitel 11 - Belange der Wasserwirtschaft).

Die **Baugrenzen** werden nunmehr mit durchgehenden Baufenstern, mit Abständen zur Verkehrsfläche bzw. zur freien Landschaft bestimmt. Damit können Vorgartenbereiche zu Erschließungsstraßen hin von Bebauung freigehalten werden. Durch ein Heranrücken künftiger Bebauung an die B13 im Nordwesten, über die bestehende faktische Baugrenze (bisherige Gebäudeflucht der Bestandsgebäude hinaus) werden hier auf den Bestandsgrundstücken neue Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, sofern die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt werden.

Auf die Geltung der **Abstandsflächensatzung** der Gemeinde Fahrenzhausen in jeweils aktueller Fassung wird hingewiesen, durch die Einhaltung der Werte werden entsprechende Abstände zur Nachbargrundstücken gesichert.

Als zulässige **Bauweise** wird, wie im Bestand vorhanden, die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Um zu kleinteilige Neuparzellierungen zu vermeiden, wird die **Mindestgrundstücksgröße** für eine Einzelhausbebauung auf 520 qm, die Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhausbebauung auf 820 qm (mindestens 410 qm je Doppelhaushälfte bei Realteilung) festgesetzt.

**Stellplätze** sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung herzustellen. **Garagen und Carports** sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Garagen und Carports zulässig, um die Vorgartenzonen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen hin von Bebauung freizuhalten. Angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze vor Zufahrten von Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten, um gerade bei beengten Verhältnissen im Straßenraum ein verkehrssicheres Rückwärts-Ausfahren zu gewährleisten. Ebenfalls zur Sicherung der Vorgartenzonen wird festgesetzt, dass **Nebenanlagen** gem. § 14 BauNVO zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten müssen. In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen (Grundstücke an die B13 angrenzend) dürfen sie ohne seitlichen Abstand errichtet werden. Somit können hier durch Nebenanlagen auch lärm-schützende Effekte für die angrenzenden Gartenbereiche erzielt werden.

In den **gestalterischen Festsetzungen** werden im Wesentlichen Festsetzungen zu Dächern und deren Eindeckungen sowie Dachaufbauten getroffen. Damit soll die bauliche Entwicklung im Gebiet ermöglicht, jedoch grundsätzliche gestalterische Rahmenbedingungen im Hinblick auf den vorhandenen Gebäudebestand eingehalten werden.

Es werden als **Dachform** Satteldächer mit über die Gebäudelängsseite verlaufendem First und einer Dachneigung zwischen 10-50°, Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° sowie begrünte Flachdächer (Stärke der durchwurzelbaren Substratauflage mindestens 5 cm) zugelassen. Die Satteldächer entsprechen dem vorhandenen Bestand im Baugebiet. Angesichts der bereits vorhandenen, sehr flach geneigten Satteldächer sollen nun auch Pultdächer und begrünte Flachdächer zugelassen werden, welche sich nach Auffassung der Gemeinde Fahrenzhausen in den Bestand einfügen.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten sind **Dachaufbauten** in Form von Gauben, Quer- und Zwerchgiebeln nur bei einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Sie sind mit Satteldach oder abgeschlepptem Pultdach auszubilden. Die Summe ihrer Breite je Dachseite darf max. 1/2 der Länge des Dachs betragen. Der First von Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes des Dachs liegen. Dachaufbauten haben untereinander sowie zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Dacheinschnitte (Dachloggien) sind unzulässig.

Im Sinne der Ausnutzung der solaren Strahlungsenergie wird festgesetzt, dass **Photovoltaik- und Solarenergieanlagen** auf Dachflächen zulässig sind. Sie sind, im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche (also auf der Dachhaut aufliegend) auszuführen. Um auch bei flach geneigten oder Flachdächern eine Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen, sind bei Dachflächen mit einer Dachneigung von unter 10° Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auch aufgeständert in abweichenden Neigungen zulässig. Sie müssen jedoch einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,8 m einzuhalten; ihre max. zulässige Höhe über der Dachhaut (Oberkante Substratschicht bei begrünten Dächern) wird auf 0,60 m begrenzt. Bei begrünten Dächern sind sie zwingend aufgeständert zu errichten. Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen und auszuführen, dass keine Blendwirkungen auf benachbarte Grundstücke und Straßen ausgehen.

Als **Dacheindeckungen** sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben naturrot, ziegelrot, braun und grau sowie extensive Dachbegrünungen (Stärke der durchwurzelbaren Substratauflage mindestens 5 cm) zulässig. Untergeordnete erdgeschossige Anbauten (Wintergärten) und Überdachungen dürfen auch mit Glas und Trapezblech eingedeckt werden. Flach- und Pultdächer von Garagen und Carports sind, wenn das Dach nicht als Dachterrasse genutzt wird, zwingend mit extensiver Dachbegrünung (Stärke der durchwurzelbaren Substratauflage mindestens 5 cm) zu errichten. Als Eindeckung für Dachgauben ist die gleiche Dacheindeckung wie die des Hauptdachs oder eine Eindeckung mit Trapezblech zu verwenden

**Aneinandergebaute Gebäude** (Doppelhaushälften, Grenzgaragen) sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu errichten.

Hinsichtlich der Festsetzungen zu **Einfriedungen** der Baugrundstücke werden diese entlang öffentlicher Verkehrsflächen ausschließlich als offene Einfriedungen (offene Zäune mit Lattung aus Holz oder Stabgitter) sowie als Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen, jeweils mit einer maximalen Höhe von 1,10 m über Gelände zugelassen. Die straßenseitige Verkleidung von Einfriedungen, etwa durch Sichtschutzmatten, Textilstreifen u.ä. ist unzulässig. Damit soll dem offenen Vorgartencharakter der Siedlung Rechnung getragen und eine bedrängende Wirkung auf den Straßenraum vermieden werden. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, zu angrenzenden privaten Grundstücken hin, dürfen neben den genannten offenen Einfriedungen auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern errichtet werden. Ihre Höhe wird auf max. 1,4 m über der Geländeoberkante begrenzt. Sie sind sockellos mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Entlang der nordwestlich angrenzenden Bundesstraße B13 (Ampertal) sind darüber hinaus geschlossene Einfriedungen (Lärmschutzwand) mit einer Höhe von 2,0 m Höhe über Oberkante des angrenzenden Gehwegs zulässig. Diese sind teilweise bereits vorhanden und können dazu beitragen, die Freibereiche der angrenzenden Baugrundstücke weiter vor Lärmimmissionen des Verkehrs abzuschirmen. Um straßenseitig eine ansprechende Gestaltung zu

erzielen, sind sie straßenseitig mit Holz zu verschalen und/oder mit Kletterpflanzen zu begrünen

**Geländeänderungen** sind grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Daher sind sie nur zur Angleichung des Geländes der Baugrundstücke an die Oberkante der angrenzenden Straßenoberfläche zulässig, um Zufahrten, Stellplätze und Hauszugänge zu errichten. Entlang der höher liegenden B13 sind Geländeänderungen unzulässig. Darüber hinaus sind auf den Baugrundstücken Geländeänderungen durch Auffüllungen zur Herstellung barrierefreier Hauseingänge und zur Anlage von an das Hauptgebäude anschließenden Terrassen bis max. auf Höhe der OK FFB im EG zulässig. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig; es werden jedoch Lichtschächte vor Kellerfenstern bis zu einem Abstand von max. 0,75 m zur Fassade zugelassen.

Böschungen sind mit einer max. Neigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) auszubilden, Stützmauern sind mit einer max. sichtbaren Höhe von 0,5 m zulässig. Die Ober- und Unterkante von Böschungen sowie Stützmauern müssen zu benachbarten Grundstücken grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Gemeinsame Auffüllungen oder Abgrabungen an der Grundstücksgrenze, bzw. gemeinsam (kommun) auf der Grenze errichtete Stützmauern werden zugelassen.

Die Festsetzungen zur **Grünordnung** werden in den Bebauungsplan aufgenommen, um bei einer nunmehr zulässigen Nachverdichtung ein Durchgrünung des Baugebiets weiterhin zu sichern. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird die Pflanzung mind. eines Obstbaums oder heimischen Laubbaums festgesetzt. Für Pflanzungen im Bereich von stark befestigten Flächen (z.B. am Straßenraum und im Bereich von Stellplätzen) dürfen auch standortgerechte und klimaresistenten Laubbäume verwendet werden.

Schnitthecken aus Nadelgehölzen (heimisch oder fremdländisch) oder Kirschlorbeer sind unzulässig, da diese oftmals bedrängende Wirkungen auf den Straßenraum entfalten und auf ökologischer Sicht (kein Nahrungshabitat für Vögel und Insekten) wenig wertvoll sind.

Im Hinblick auf den Bodenschutz wird festgesetzt, dass befestigte Flächen (z.B. für Stellplätze, Zufahrten, Abstellflächen am Straßenraum, Fußwege, etc.) versickerungsfähig zu gestalten sind (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Rasen- oder Sickerfugen, usw.). Dies trägt maßgeblich auch zur Grundwasserneubildung, zur Retention von Niederschlagswasser und zur Kühlung von Baugebieten durch Verdunstung bei. Daher wird auch festgesetzt, dass gereihte offene Stellplätze (4 oder mehr Stellplätze nebeneinander, 3 oder mehr Stellplätze hintereinander) durch Grünstreifen und Baumpflanzungen zu gliedern sind. Zwischen den Stellplätzen ist ein mindestens 2,0 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit mindestens einem heimischen oder standortgerechten und klimaresistenten Laubbaum je 4 Stellplätze gem. Artenliste und Mindestpflanzqualität zu bepflanzen.

Die **Vorgartenzone** der Baugrundstücke ist im Sinne der Durchgrünung des Baugebiets mit ökologischer und klimaverbessernder Funktion als Garten- und Grünfläche anzulegen. Daher wird zudem festgesetzt, dass Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen grundsätzlich unzulässig sind. In der Vorgartenzone sind nur offene Stellplätze zulässig, Carports, Garagen und Abstellräume sind unzulässig. Werden offene Stellplätze in der Vorgartenzone errichtet, so sind sie zwingend mit stark durchgrünten Befestigungen (z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, etc.) zu errichten. Max. 80% der Straßenfrontlänge der Vorgartenzone dürfen durch Stellplätze oder Zufahrten befestigt werden. In der Vorgartenzone eines Baugrundstücks ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Das Baugebiet ist bereits an die bestehende Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücken breitflächig zu versickern. Es gilt das **Versickerungsgebot**, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Zufahrten von den privaten Grundstücken zur angrenzenden B13 werden ausgeschlossen.

## 7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel, soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sup>2</sup> - Ausstoßes und die Bindung von CO<sup>2</sup> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Das Gebiet liegt innerhalb des vorläufig gesichteten Überschwemmungsgebiets der Amper, also in einem Bereich, der im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen durch Überschwemmungen gefährdet ist. Das Gebiet ist jedoch bereits bebaut und erschlossen - vorausschauend zur Sicherung vor Überflutung der Gebäude wird Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss auf mindestens 455,85 m ü. NHN und damit mindestens 0,3 m über der ermittelten Höhe des HQ100 festgesetzt. Durch das Wasserwirtschaftsamt München wird z. Z. ein Hochwasserschutz entlang der Amper geplant, so dass das Gebiet künftig vor Überschwemmungen gesichert ist.

Mit der Planung werden darüber hinaus keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. Das Gebiet erfüllt keine klimatische Ausgleichs- oder Treibhausgas-Senkenfunktion, wie etwa Feuchtgebiete oder Wald.

Die nachfolgende Tabelle fasst weitere Planungsziele des Bebauungsplans mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
<p><b>Hitzebelastung</b>                      (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nunmehr verbindliche Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima</li> <li>- generelle Zulässigkeit von extensiven Dachbegrünungen, verbindliche Festsetzung von extensiver Dachbegrünung für Flachdächer und für Garagen und Nebengebäuden mit flachen Dächern</li> <li>- Ausschluss von Schottergärten</li> <li>- offene Stellplätze mit gliedernden Grünstreifen, Überstellung der Stellplätze durch Laubbäume, Verwendung besonders stark durchgrünter Befestigung</li> <li>- Mindestdurchgrünung der an den Straßenraum angrenzenden Vorgartenzone</li> </ul>
<p><b>Extreme Niederschläge</b>                      (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung von Mindesthöhen der OK FFB im Erdgeschoss mit ausreichend Freibord über Höhe Wasserspiegel HQ100</li> <li>- Konkrete Festsetzungen zu Zulässigkeit von Geländeänderungen, damit Sicherung der Gebäude vor Oberflächenwasser besser möglich</li> <li>- Hinweis auf Oberflächenwasser und wasserdichte Ausführung von Kelleröffnungen, etc.</li> <li>- Gründächer mit Retentionsfunktion</li> <li>- Verwendung durchlässiger Beläge für befestigte Flächen</li> </ul>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
<p><b>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</b>                      (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zulässigkeit flexibler Dachneigungen und Baukörperstellungen zur optimalen, individuellen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie</li> <li>- Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen</li> <li>- Zulässigkeit kompakterer Baukörper durch größere Wandhöhen und flachere Dächer ohne Dachaufbauten</li> <li>- Lage des Gebiets mit ÖPNV-Anschluss</li> </ul>
<p><b>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung</b>                      (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zulässigkeit und teils verbindliche Festsetzung von Gründächern zur CO<sub>2</sub>- Bindung</li> <li>- konkretere Festsetzung zur Pflanzung von Laubgehölzen auf privaten Grundstücken</li> <li>- Lage des Gebiets mit fußläufiger Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur und Versorgungsinfrastruktur</li> <li>- Lage des Gebiets mit ÖPNV-Anschluss</li> </ul>

## 8 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer

Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutz-rechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan wird zudem kein neues Baurecht geschaffen.

Wesentliche Gehölzbestände im Baugebiet sind nicht vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten. Artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen sind in der bestehenden Wohnbebauung nicht zu erwarten.

## 9 Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmäler, auch unter Ensembleschutz stehende, oder landschaftsprägende Denkmäler, sind von der Planung nicht betroffen. Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

## 10 Belange des Immissionsschutzes

Im Nordosten, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend verläuft die stark befahrene Bundesstraße B 13. Zudem liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich zweier Gewerbebetriebe, der Europa Möbel Verwaltungs- GmbH (Ampertal 8) und der Esso Tankstelle (Ampertal 1).

Daher waren die Verkehrsgeräuschemissionen innerhalb des Plangebietes aufgrund der Bundesstraße B 13 zu ermitteln und diese anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu beurteilen.

Zudem war zu prüfen, ob aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Plangebietes eingehalten werden können und, bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte, erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Grundrisorientierungen, verglaste Vorbauten, Festverglasungen, etc.) gegen die Gewerbegeräusche auszuarbeiten.

Daher wurde das Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, Germering, mit der Durchführung einer Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) beauftragt.

Die Ergebnisse der Untersuchung (Bericht Nr. 223095 / 3 vom 19.02.2024) liegen als Anlage der Begründung bei. Zusammenfassend kommt der Gutachter hinsichtlich der Verkehrsgeräusche und der Gewerbegeräusche zu folgenden Ergebnissen und folgendem Fazit:

### **Verkehrsgeräusche**

#### Bestandsbebauung:



*Im Untersuchungsgebiet ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts.*

*Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) werden um bis zu 11 dB(A) und nachts um bis zu 13 dB(A), die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete in Höhe von 59 / 49 dB(A) tags / nachts - als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen - um bis zu 7 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts überschritten. Ab der dritten Baureihe werden die Immissionsgrenzwerte im Wesentlichen eingehalten.*

*mögliche Bebauung gemäß Baugrenze:*

*An der festgesetzten Baugrenze werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um 13 – 14 dB(A) tags und 15 – 16 dB(A) nachts überschritten.*

*Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete beträgt bis zu 10 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts.*

*Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind die unter Punkt 5.3 genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten.*

**Gewerbegeräusche**

*Bestandsbebauung:*

*An der bestehenden Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 55 dB(A) tags im direkten Einwirkungsbereich der Tankstelle.*

*Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA-Gebiete in Höhe von 55 dB(A) tags wird an der Bestandsbebauung im Nahbereich der Tankstelle eingehalten und um 7 dB(A) im übrigen Bebauungsplangebiet unterschritten. Nachts herrscht Betriebsruhe.*

*Bauraum in Norden des Plangebietes:*

*Die Überprüfung der schalltechnischen Situation der möglichen Bebauung gemäß der Baugrenze des Bebauungsplanentwurfes [1] im Norden des Plangebietes wurde mittels eines Beispielgebäudes durchgeführt. Hier ergeben sich während der Tageszeit Beurteilungspegel von 57 dB(A) an der Nordwestfassade aufgrund des Betriebes der Tankstelle. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA-Gebiete wird während der Tageszeit um bis zu 2 dB(A) überschritten.*

*Für die geplante Wohnbebauung sind die im folgenden genannten Schallschutzmaßnahmen notwendig, um die schalltechnische Verträglichkeit entsprechend den Anforderungen der TA Lärm sicherzustellen (vgl. Abbildung, Anhang A, Seite 4):*

- *Geeignete Grundrissplanung, die an den rot markierten Gebäudefassaden in allen Geschossen keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorsieht. Dort sind soweit möglich ausschließlich Fenster von Nebenräumen (Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser, Laubengänge) vorzusehen.*
- *Ist diese Grundrissplanung nicht an allen rot markierten Fassaden möglich, so sind dort vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (Loggien) zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Durch diese Vorbauten muss gewährleistet werden, dass die Immissionsrichtwerte vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eingehalten werden. Alternativ*

*sind auch nicht offenbare Festverglasungen anstelle der Fenster und Vorbauten möglich (Öffnung nur zu Reinigungszwecken).*

### **Fazit**

*Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Amperstraße“ in Fahrenzhausen, sofern die genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend berücksichtigt werden.*

Gemäß der DIN 18005 ist Belang des Schallschutzes bei der, in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange, als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen - zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Das planungsgegenständliche Gebiet ist ein seit langen Jahren bebautes Wohngebiet in der Ortsmitte Fahrenzhausens. Die vorhandene Bebauung ist durch die, von den bestehenden Verkehrswegen ausgehenden Emissionen erheblich vorbelastet. Aufgrund der zentralen Lage, in fußläufiger Erreichbarkeit zu vorhandener sozialer und Versorgungs-Infrastruktur ist das Gebiet aus städtebaulicher Sicht in hohem Maße für eine Nachverdichtung geeignet. Dies trägt als Maßnahme der Innenentwicklung dazu bei, andernorts keine neuen Flächen in Anspruch zu nehmen und der starken Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Neuer Wohnraum kann kostengünstiger errichtet werden, da eine verkehrliche und technische Erschließung bereits vorhanden ist und keine Kosten für eine Neuerschließung anfallen.

Hinsichtlich des Heranführens von schutzbedürftiger Wohnbebauung an bestehende Verkehrswege und des Abweichens von den Orientierungswerten der DIN 18005 wurde geprüft, welche Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. das Errichten von Lärmschutzwänden) kommen zwar in Betracht, jedoch kann deren durchgehende Umsetzung bauplanungsrechtlich nur bedingt gesteuert werden. Das Gebiet ist bereits bebaut, die Gemeinde Fahrenzhausen verfügt über keine Flächen, auf denen sich eine durchgehende Lärmschutzwand errichten ließe. In Teilbereichen wurde von Anliegern (Fl.Nrn. 168/17 und 168/19) bereits eine Schallschutzwand zur B13 hin errichtet. Wie aus den Raster-/ Gebäudelärmkarten der schalltechnischen Untersuchung ersichtlich, kann hiermit eine geringfügige Reduzierung der Schallimmissionen erreicht werden. Auch für benachbarte Grundstücke wird die Errichtung von Lärmschutzwänden zur B13 hin durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu zulässigen Einfriedungen explizit zugelassen.

Angesichts der bereits vorhandenen offenen Bebauung scheidet eine anderweitige Anordnung und Gliederung der Gebäude ("Lärmschutzbebauung") aus. Daher wurden die vom Gutachter empfohlenen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **Verkehrsgerausche**

- Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgerausche sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend den Bayerischen Technischen Baubestimmungen sind einzuhalten.

- An Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV während der Tageszeit wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort können ebenso verglaste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, auch um einen ausreichenden Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone /Terrassen) gewährleisten zu können.

Die höchsten zu erwartenden Beurteilungspegel für die Tageszeit an den Gebäudefassaden aufgrund der Verkehrsgeräusche sind im Anhang A auf Seite 3 dargestellt.

- An Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV während der Nachtzeit wird ebenfalls eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort können ebenso verglaste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Alternativ ist dort für alle Schlaf- und Kinderzimmer (dies gilt generell für alle Fassadenabschnitte, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird) der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, wird der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen bereits ab nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) empfohlen.

Die höchsten zu erwartenden Beurteilungspegel für die Nachtzeit an den Gebäudefassaden aufgrund der Verkehrsgeräusche sind im Anhang A auf Seite 4 dargestellt.

### **Gewerbegeräusche**

Aufgrund der einwirkenden Gewerbegeräusche sind an der geplanten Wohnbebauung die im folgenden genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten, um die schalltechnische Verträglichkeit entsprechend den Anforderungen der TA Lärm sicherzustellen:

- An den markierten Gebäudefassaden (auf Markierungen in der Planzeichnung verweisen) sind in allen Geschossen keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig. Dort sind ausschließlich Fenster von Nebenräumen (Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser, Laubengänge) vorzusehen.
- Ist diese Maßnahme nicht an allen markierten Fassaden möglich, so sind dort vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (Loggien) zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Durch diese Vorbauten muss gewährleistet werden, dass die Immissionsrichtwerte vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eingehalten werden. Alternativ sind auch nicht öffnende Festverglasungen anstelle der Fenster und Vorbauten möglich (Öffnung nur zu Reinigungszwecken).

## 11 Belange der Erschließung

### 11.1 Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Nordosten unmittelbar an die Bundesstraße B13 (Ampertal), der Auweg im Norden und die Drosselstraße im Osten schließen das Plangebiet hieran an. Die Amperstraße verbindet die beiden Erschließungsstraße und erschließt, parallel zur B13 verlaufend das Gros der Grundstücke.

Das Bauleitplangebiet befindet sich straßenrechtlich innerhalb und außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze der B13. Der Erschließungsbereich (OD-E) beginnt nordwestlich der Einmündung der Drosselstraße auf Höhe der Fl.Nr. 168/5 nach Nordwesten Richtung Ortsmitte hin, der Verknüpfungsbereich (OD-V) verläuft ab hier Richtung Südosten. Entlang des straßenrechtlichen Verknüpfungsbereich gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist (wie auch die Ortsdurchfahrtsgrenze mit OD-E und OD-V) im Bebauungsplan als planzeichnerischer Hinweis dargestellt und betrifft im Wesentlichen die Fl.Nr. 168/3.

### 11.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits vollumfänglich erschlossen, die bebauten Grundstücke sind an die bestehende Energie- und Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den privaten Baugrundstücken versickert.

Der Gemeinde Fahrenzhausen liegen keine Bodengutachten oder Sickertests vor. Aufgrund der bereits praktizierten Versickerung auf den Bestandsgrundstücken wird davon ausgegangen, dass der Boden versickerungsfähig ist.

Aus der digitale Geologische Karte 1:25.000 und der nahe gelegenen Grundwassermessstelle Fahrenzhausen P6 (Messstellen-Nr.: 16612) lassen sich Rückschlüsse auf die Versickerungsfähigkeit und den Grundwasserstand im Plangebiet ziehen:

Das Plangebiet liegt gem. Kartenabruf UmweltAtlas Bayern vom 29.02.2024 im Bereich holozäner Flussschotter mit Kies (wechselnd sandig, steinig), also im Bereich versickerungsfähiger Böden.

Der Pegel Fahrenzhausen P 6 liegt etwas unterstrom in der Straße Am Eichet, zwischen 160 bis 290 m vom Plangebiet entfernt. Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) hier liegt bei 453,02 m ü. NN (Zeitraum: 01.11.2004 - 01.11.2024).

Die Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen 455,20 - 456,10 m ü. NHN. Damit ist anzunehmen, dass der MHGW im Plangebiet aufgrund seiner oberstromigen Lage in einer Entfernung zwischen 160-290 m immer noch einen Abstand von deutlichen über ein Meter zur Geländeoberkante hat, womit eine flächenhafte Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ - TRENGW und Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV möglich ist. Auf die Beachtung dieser, wie auch auf DWA-Arbeitsblatt A 138 und DWA-Merkblatt 153 wird entsprechend im Bebauungsplan hingewiesen.

Mit den Genehmigungsunterlagen für Bauvorhaben ist zudem ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan, u.a. mit Angaben zu den vorgesehenen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen.

## **12 Belange der Wasserwirtschaft**

### **12.1 Oberflächengewässer**

Östlich des Plangebiets liegt die Amper, ein Gewässer erster Ordnung.

Es wird darauf hingewiesen, dass hier für Anlagen im Sinn des § 36 WHG, die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau des Gewässers dienen und welche im 60m-Bereich der Amper errichtet werden, eine wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 20 BayWG erforderlich ist, sofern keine Baugenehmigung, bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen ist.

### **12.2 Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im ermittelten und faktischen Überschwemmungsgebiet der Amper – diese ist als Hochwassergefahrenflächen HQ100 dargestellt.

Der § 78b (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) des WHG ist entsprechend zu beachten, der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bei dem gegenständlichen Baugebiet handelt es sich um ein bereits bestehendes Baugebiet im Sinne des § 34 BauGB, es ist nicht dem Außenbereich zuzuordnen, es handelt sich somit nicht um die Ausweisung eines „neuen“ Baugebiets i.S.d. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG. Zudem ist der materielle Gehalt des § 78 Abs. 2 WHG in der Abwägung einzustellen - wäre die Ausweisung eines Baugebiets nach § 78 Abs. 2 WHG im bereits festgesetzten Überschwemmungsgebiet zulässig, muss dies im Sinne eines Erst-Recht-Schlusses auch für das faktische Überschwemmungsgebiet gelten.

Gemäß bereits genehmigter und errichteter Neubauvorhaben im Plangebiet wird nunmehr festgesetzt, dass die Oberkante (OK) des Fertigfußbodens (FFB) im Erdgeschoss (EG) mindestens bei 455,85 m ü. NHN liegen muss. Die Höhe des 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) liegt hier bei 455,55 m ü. NHN, so dass durch die Festsetzung ein ausreichender Freibord und somit eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben gegeben ist. Der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden werden also berücksichtigt.

Aktuell wird vom Wasserwirtschaftsamt München ein Hochwasserschutz entlang der Amper geplant. Dieser sieht (Stand der Planung 19.07.2021) südlich und östlich des bebauten Bereichs die Errichtung von Deichanlagen und Hochwasserschutzwänden vor. Damit kann das Plangebiet künftig vor Überschwemmung durch ein HQ100 + 15% Klimazuschlag gesichert werden. Entsprechende Retentionsflächen werden durch die Fachbehörde geplant und im Zuge der Errichtung des Hochwasserschutzes geschaffen.

Es wird zudem auf die wasserdichte Ausführung von Kellergeschossen und deren Öffnungen bis mindestens zum festgesetzten Höhenbezugspunkt (OK des FFB im EG bei mindestens

455,85 m ü. NHN), auch hinsichtlich zu erwartender hoher Grundwasserstände und möglichen Überflutungen durch Starkregenereignisse hinwiesen.

Ebenso wird darauf hingewiesen, dass gem. § 78c WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 ist verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

In faktischen Überschwemmungsgebieten gilt für die Bauleitplanung grundsätzlich das allgemeine Erhaltungsgebot des § 77 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), nach dem Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. Eine Ausnahme hiervon ist nach § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG möglich, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen und rechtzeitig notwendige Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. § 77 WHG ist als Planungsleitsatz von der Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung nach §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 BauGB in Bezug auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Für die Aufstellung des Bebauungsplans sprechend aus Sicht der Gemeinde Fahrenzhausen Gründe des Wohls der Allgemeinheit, nämlich die bauplanungsrechtliche Sicherung eines bereits bestehenden Baugebiets, in welchem eine geordnete Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung ermöglicht werden soll. Auch ohne die Überplanung besteht im gegenständlichen Gebiet ein Baurecht nach § 34 BauGB, durch welches jedoch die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Fahrenzhausen (geordnete und maßvolle Entwicklung) nicht klar umgesetzt werden können.

Hinsichtlich der nach § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist auf die laufende Planung des WWA München zum Hochwasserschutz an der Amper zu verweisen, welche nahe des Planungsbereichs die Errichtung eines Deichs und einer Hochwasserschutzwand vorsieht. Damit werden die planungsgegenständlichen Flächen hochwasserfrei gelegt und künftig ein Retentionsraumausgleich im Sinne des § 77 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG in südwestlich angrenzenden Bereichen geschaffen. Bis dahin ist für Bauvorhaben der § 77 WHG grundsätzlich zu beachten.

### 13 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von 1,71 ha werden auch weiterhin neben den Nettobauflächen (Allgemeines Wohngebiet) auch öffentliche Verkehrsflächen in folgender Größenordnung festgesetzt:

Geltungsbereich:	1,71 ha
Allgemeines Wohngebiet WA:	1,54 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,17 ha

## **14 Umsetzung und Auswirkung der Planung**

Die Gemeinde Fahrenzhausen geht davon aus, dass aufgrund bereits vorliegender Bauanfragen, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, mit einer sukzessiven Nachverdichtung im Baugebiet zu rechnen ist.

Da sich alle Grundstücke jedoch in Privateigentum befinden, kann keine verlässliche Einschätzung hinsichtlich des Realisierungshorizonts gegeben werden.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung in einem bereits erschlossenen und bebauten Baugebiet geschaffen, so dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind. Vielmehr ist mit einer Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten durch Abriss und Neuerrichtung, Um- oder Ausbau bestehender Gebäude zu rechnen.

## Anlagen

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 223095 / 3 vom 19.02.2024,  
Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, Germering