GEMEINDE FAHRENZSHAUSEN - LANDKREIS FREISING

Bebauungsplan „Amperstraße“

Begründung

zur Planfassung vom 11.12.2023

Projekt-Nr.: 3109.037

Auftraggeber: **Gemeinde Fahrenzhausen**

Hauptstraße 21
85777 Fahrenzhausen
Telefon: 08133 9302-0
Fax: 08133 9302-20
E-Mail: 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

Bearbeitung:
René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsgrundlagen ... 2

2 Lage und Erschließung, Beschaffenheit des Plangebiets ... 2

2.1 Lage, Erschließung und Ausstattung der Gemeinde ... 2

2.2 Lage und Beschaffenheit des Plangebiets ... 3

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 4

3.1 Verfahren ... 4

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung ... 4

3.3 Flächennutzungsplan ... 6

3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne ... 7

4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden ... 7

5 Anlass und Ziel der Planung ... 7

6 Inhalt des Bebauungsplans ... 8

7 Klimaschutz und Klimaanpassung ... 12

8 Belange des Umwelt- und Naturschutzes ... 14

9 Belange des Denkmalschutzes ... 14

10 Belange des Immissionsschutzes ... 14

11 Belange der Wasserwirtschaft ... 16

12 Flächenbilanz ... 17

13 Umsetzung und Auswirkung der Planung ... 17

Anlagen ... 18

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung ... 18

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 Bundestraße 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. Er 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 Unterschließheim, 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 Lebensmitteldiscounter 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.

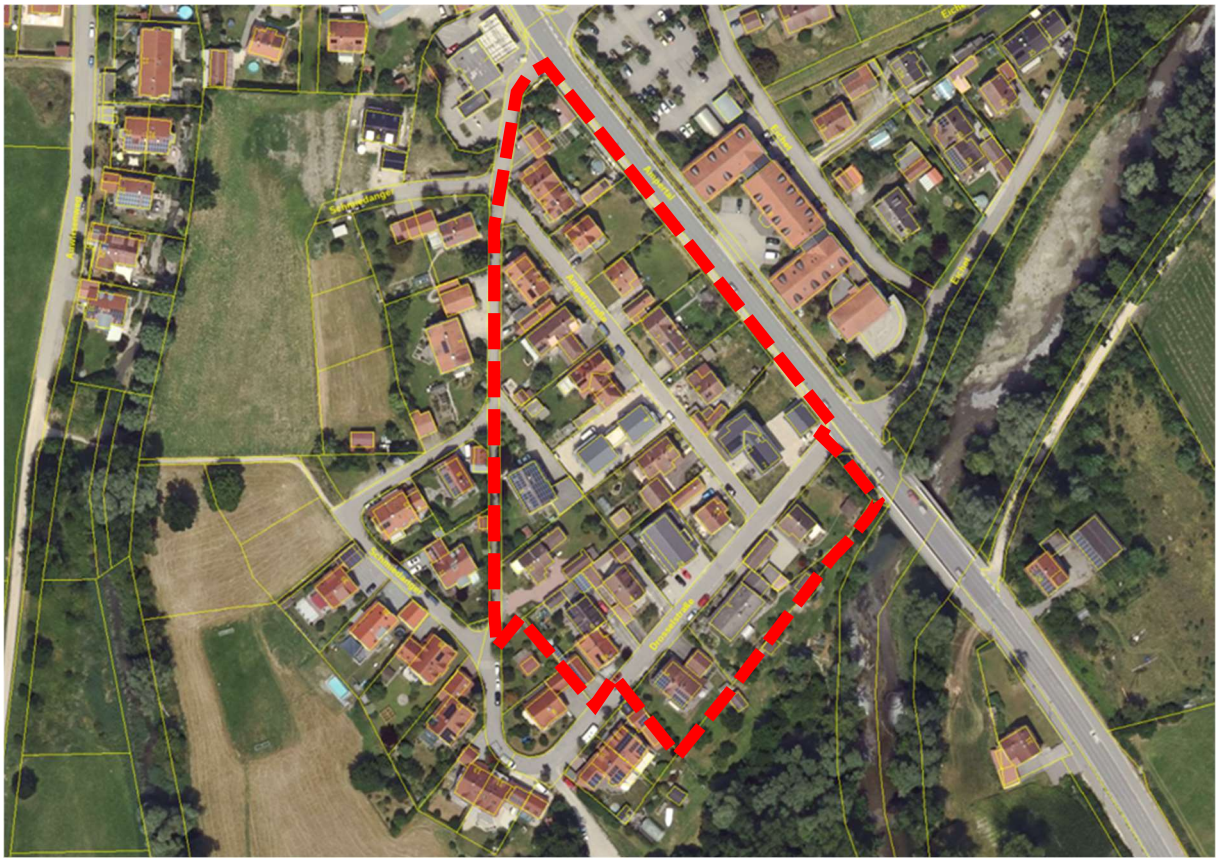

Abbildung 1: Luftbildübersicht - Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand September 2023, mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (rote Balken- Linie), ohne Maßstab

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 vorhaben.

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.

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 m² ausgegangen werden kann. Damit liegt die Grundflächengröße deutlich unter 20.000 m², 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.

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.

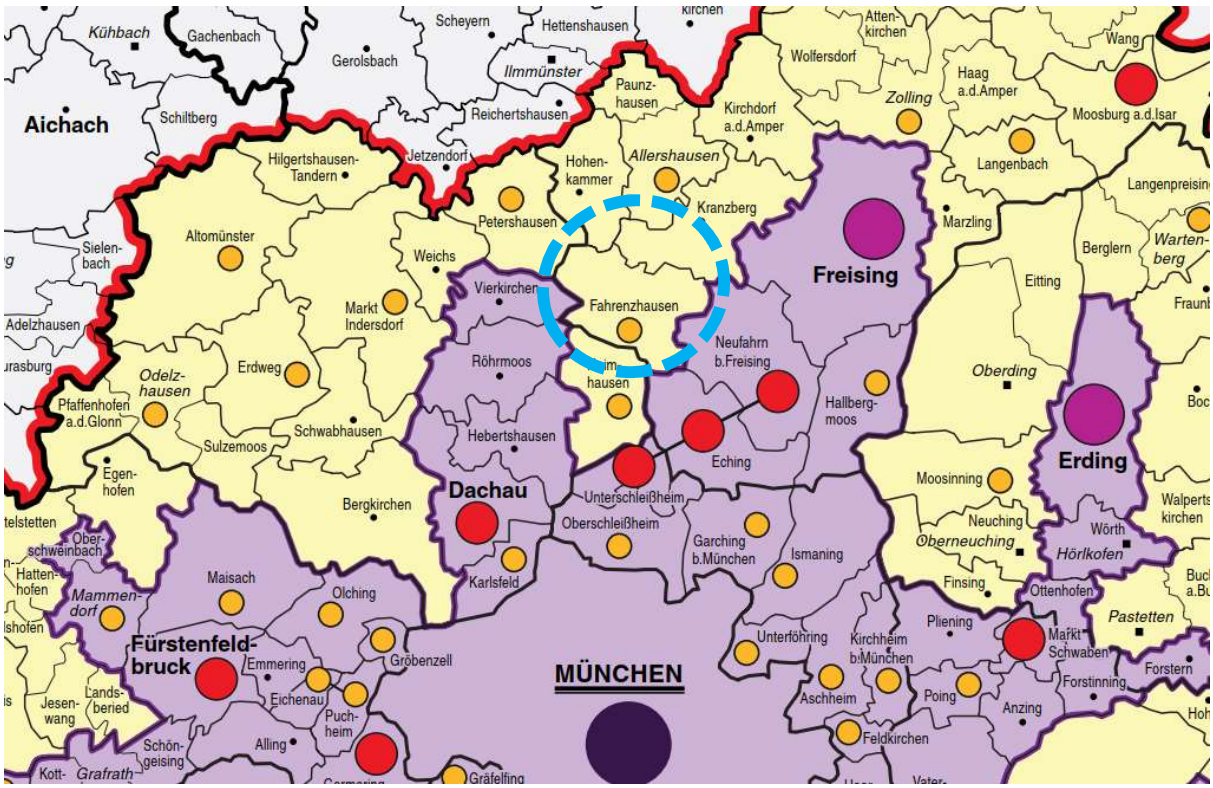

Abbildung 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region München, i.d.F. vom 25.02.2019, ohne Maßstab mit Kennzeichnung der Gemeinde Fahrenzhausen (blau)

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.

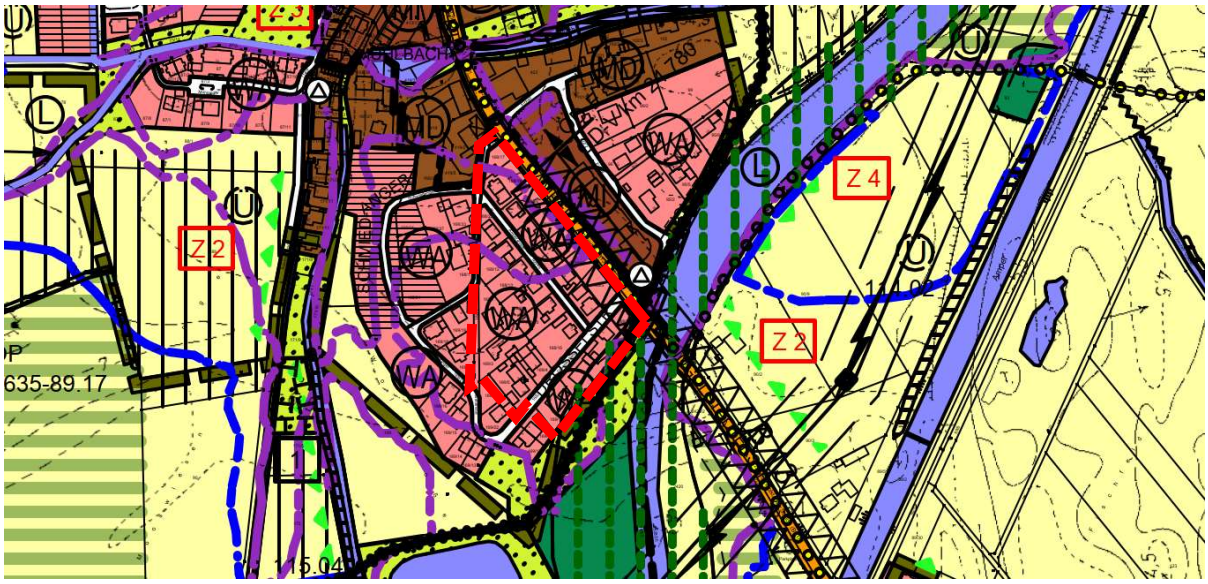

Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung – Sachlicher Teilflächennutzungsplan für regenerative Energien) der Gemeinde Fahrenzhausen, i.d.F. vom 06.05.2013, mit Kennzeichnung (rote Strichlinie) des Plangebiets, ohne Maßstab

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 unbeplanten 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 Verkehrserschließung 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 Fahrenzhausen 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 m² 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, Hauseingangstreppen 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 ermöglich 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 (tiefgelegener 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 zuätzlich 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 Erschließungsstraße 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 lärmschützende 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 ruhige 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

Geländeveränderungen 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 Geländeveränderungen unzulässig. Darüber hinaus sind auf den Baugrundstücken Geländeveränderungen 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 m² 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^2 - Ausstoßes und die Bindung von CO^2 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**
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	- nunmehr verbindliche Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima - generelle Zulässigkeit von extensiven Dachbegrünungen, verbindliche Festsetzung von extensiver Dachbegrünung für Flachdächer und für Garagen und Nebengebäuden mit flachen Dächern - Ausschluss von Schottergärten - offene Stellplätze mit gliedernden Grünstreifen, Überstellung der Stellplätze durch Laubbäume, Verwendung besonders stark durchgrünter Befestigung - Mindestdurchgrünung der an den Straßenraum angrenzenden Vorgartenzone
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Festsetzung von Mindesthöhen der OK FFB im Erdgeschoss mit ausreichend Freibord über Höhe Wasserspiegel Ü-Gebiet - Konkrete Festsetzungen zu Zulässigkeit von Geländeveränderungen, damit Sicherung der Gebäude vor Oberflächenwasser besser möglich - Hinweis auf Oberflächenwasser und wasserdichte Ausführung von Kelleröffnungen, etc. - Gründächer mit Retentionsfunktion - Verwendung durchlässiger Beläge für befestigte Flächen
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	- Zulässigkeit flexibler Dachneigungen und Baukörperstellungen zur optimalen, individuellen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie - Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen - Zulässigkeit kompakterer Baukörper durch größere Wandhöhen und flachere Dächer ohne Dachaufbauten - Lage des Gebiets mit ÖPNV-Anschluss
Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	- Zulässigkeit und teils verbindliche Festsetzung von Gründächern zur CO_2 – Bindung - konkretere Festsetzung zur Pflanzung von Laubgehölzen auf privaten Grundstücken - Lage des Gebiets mit fußläufiger Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur und Versorgungsinfrastruktur - Lage des Gebiets mit ÖPNV-Anschluss

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 Verkehrsgeräuschimmissionen 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 (Grundrissorientierungen, verglaste Vorbauten, Festverglasungen, etc.) gegen die Gewerbegeräusche auszuarbeiten.

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

Die Ergebnisse der Untersuchung (Bericht Nr. 223095 / 2 vom 04.10.2023) liegt als Anlage der Begründung bei. Zusammenfassend kommt der Gutachter hinsichtlich der Verkehrsgeräusche und der Gewerbegeräusche zu folgenden Ergebnisse und folgendem Fazit:

Verkehrsgeräusche

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.

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

Gewerbegeräusche

Aufgrund der Unterschreitung bzw. Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Fazit

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

Entsprechend der Empfehlung des Gutachters wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans folgende Punkte zum Schallschutz aufgenommen:

- Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche 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.

11 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Amper.

Dieses wurde vom Wasserwirtschaftsamt München gem. § 46 Abs. 2 BayWG auf Grundlage eines 100-jährlichen Hochwassers (Bemessungshochwasser – HQ100) ermittelt. Die Bekanntmachung der vorläufigen Sicherung des ermittelten Überschwemmungsgebiets der Amper erfolgte am 05.08.2010 durch das Landratsamt Freising als zuständige Kreisverwaltungsbehörde im Amtsblatt des Landratsamtes Freising.

Die Regelungen des § 78 (Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete) des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG – sind entsprechend zu beachten, sie gelten gem. § 78 Abs. 8 WHG auch für vorläufig gesicherte Gebiete.

Da es sich beim gegenständlichen Baugebiet um ein bereits bestehendes Baugebiet handelt und es nicht dem Außenbereich zuzuordnen ist, ist eine Bauleitplanung hier zulässig. Gem. § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

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 für die Bemessung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets maßgeblichen 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.

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 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 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

12 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

13 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 / 2 vom 04.10.2023, Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, Germering