

Gemeinderatssitzung vom 01.07.2024:

## **1 Bericht des federführenden Kommandanten über das Hochwasser 2024**

### **Sachverhalt**

Der federführende Kommandant berichtet über das Hochwasser Anfang Juni 2024. Die Präsentation ist dem Tagesordnungspunkt als Anlage beigefügt.

## **2 Bebauungsplan Amperstraße - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

### **Sachverhalt**

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen öffentlicher Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

1. Die Bürger und folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt haben keine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben:

Bürger:

- Keine Stellungnahmen eingegangen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bau- und Planungsreferat Freising
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz - Kreisgruppe Freising
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Gemeinde Eching
- Gemeinde Haimhausen
- Gemeinde Kranzberg
- Gemeinde Petershausen
- Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern –
- Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd

➔ Kenntnisnahme – Kein Beschluss erforderlich

2. Folgende Bürger bzw. Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme ohne Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan abgegeben:

Bürger:

- Keine Stellungnahmen eingegangen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

- Bayerischer Bauern Verband (Schreiben vom 30.04.2024)
- Gemeinde Hohenkammer (Schreiben vom 26.04.2024)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 17.05.2024)
- IHK für München und Oberbayern (Schreiben vom 06.05.2024)
- Landratsamt Freising, Gesundheitsamt (Schreiben vom 22.04.2024)
- Landratsamt Freising, Naturschutz (Schreiben vom 11.04.2024)

- Landratsamt Freising, Tiefbau (Schreiben vom 15.04.2024)
- Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 12.04.2024)
- Regionaler Planungsverband München (Schreiben vom 07.05.2024)

➔ Kenntnisnahme - Kein Beschluss erforderlich

3. Folgende Bürger bzw. Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit Anregungen oder Bedenken abgegeben:

Bürger:

- Keine Stellungnahmen eingegangen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

- a) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 11.04.2024)
- b) Landratsamt Freising, Altlasten (Schreiben vom 10.05.2024)
- c) Landratsamt Freising, Immissionsschutz (Schreiben vom 15.04.2024)
- d) Landratsamt Freising, Wasserrecht (Schreiben vom 02.05.2024)
- e) Staatliches Bauamt Freising – Servicestelle München (Schreiben vom 13.05.2024)
- f) Wasserwirtschaftsamt München (Schreiben vom 03.05.2024)

#### a) Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 11.04.2024)

Landwirtschaftliche Belange:

Die Landwirtschaft ist nicht betroffen.

Forstwirtschaftliche und waldrechtliche Belange:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 26.01.2024 mit dem Aktenzeichen AELF-EE-L2.2-4612-102-2-2. Diese behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Abwägungsvorschlag:

Die vorgebrachte Stellungnahme des Amts für Ernährung Landwirtschaft und Forsten ist zur Kenntnis zu nehmen. Die genannte Stellungnahme vom 26.01.2024 wurde vom Gemeinderat Fahrenzhausen in seiner Sitzung am 18.03.2024 behandelt und abgewogen.

#### b) Landratsamt Freising – SG 41 Altlasten (Schreiben vom 10.05.2024)

Eine erneute Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme vom 29.12.2023 behält ihre Gültigkeit.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamts Freising – SG 41 Altlasten – ist zur Kenntnis zu nehmen. Die genannte Stellungnahme vom 29.12.2023 wurde vom Gemeinderat Fahrenzhausen in seiner Sitzung am 18.03.2024 behandelt und abgewogen.

#### c) Landratsamt Freising – Immissionsschutz (Schreiben vom 14.05.2024)

Straßenverkehrslärm

Aufgrund der vorherrschenden Straßenverkehrslärmimmissionen durch die B13 auf das Plangebiet wird eine Verschiebung der Baugrenze in Richtung Straße aus der Sicht der UIB äußerst kritisch gesehen. Gemäß schalltechnischem Gutachten liegen die Beurteilungspegel dort nachts mit 61,3 dB(A) im gesundheitsschädlichen Bereich. Die vorliegenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können dem Gutachten entnommen werden.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die um 3 dB(A) abgesenkten Auslösewerte zur Lärmsanierung an Bundesfernstraßen für Allgemeine Wohngebiete tags 67 dB(A) und nachts 57 dB(A) betragen. Diese werden tags teilweise um 2 dB(A) und nachts teilweise um 4 dB(A) überschritten.

Die Gemeinde Fahrenzhausen hat im Rahmen der Abwägung den Belang Schallschutz gegenüber anderen Belangen abgewogen. Für die Einhaltung der Innenpegel hinsichtlich Straßenverkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Wir empfehlen bei der Festsetzung Nr. 14.1, 1. Spiegelstrich den Verweis auf das schalltechnische Gutachten herzustellen. Ansonsten wird nicht klar, welcher Anhang gemeint ist. Außerdem empfehlen wir beim ersten Spiegelstrich den Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu fordern (siehe Gutachten, Seite 13 unter passive Schallschutzmaßnahmen).

Wir empfehlen bei der Festsetzung Nr. 14.1, 3. Spiegelstrich grundsätzlich auf einen nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) abzustellen. Dieser Wert wird auch in der DIN 18005 genannt.

Gewerbelärm

In der Festsetzung Nr. 14.2, 2. Spiegelstrich wird die Möglichkeit angeführt, dass vor den markierten Fenstern verglaste Vorbauten Loggien errichtet werden können. Aus fachlicher Sicht wird in Frage gestellt, ob dadurch sichergestellt wird, dass diese nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden und somit kein Immissionsort nach A.1.3 TA Lärm entsteht. Wir empfehlen nur die Alternative mit den nicht offenbaren Festverglasungen zuzulassen.

Hinweis Nr. 17

Wir empfehlen folgende Formulierung: (..) unter Berücksichtigung weiterer Vorbelastung (z.B. Wärmepumpe) eingehalten werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamts Freising – SG 41 Immissionsschutz – ist zur Kenntnis zu nehmen.

Die Gemeinde Fahrenzhausen hat im Rahmen ihrer Planungshoheit die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV abgewogen. Für die Einhaltung der Innenpegel bezüglich des Straßenverkehrslärms sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Nach Rücksprache mit dem Gutachterbüro sollte den Empfehlungen der Unteren Immissionsschutzbehörde nachgekommen und die Festsetzungen zum Immissionsschutz 14.1 redaktionell wie folgt geändert/ergänzt werden:

#### 14.1 Verkehrsgeräusche

- *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 den Fassaden bzw. Bereichen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  gleich oder größer 61 dB(A) ist, ist der Nachweise der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu führen (vgl. schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 223095 / 3 vom 19.02.2024, Ingenieurbüro Greiner).*
- *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 in der schalltechnischen Untersuchung, 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 45 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird) der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden Beurteilungspegel für die Nachtzeit an den Gebäudefassaden aufgrund der Verkehrsgeräusche sind in der schalltechnischen Untersuchung, Anhang A auf Seite 4 dargestellt.*

Bezüglich des zu Festsetzung 14.2 von der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgebrachten Vorschlags (zum Schutz vor einwirkenden Gewerbegeräuschen, nur nicht offenbaren Festverglasungen und keine Fenster, die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen zuzulassen), wird vom Gutachter angeregt, bei der bisherigen Festsetzung zu bleiben. Die Bewohner sind damit in der Eigenverantwortung, die Fenster auch nur zu Reinigungszwecken zu öffnen.

Vom Gutachter wird vorgeschlagen, den ersten Absatz in Hinweis 17 zu Wärmepumpen wie folgt redaktionell zu ergänzen:

*17. Wärmepumpen müssen den Stand der Lärminderungstechnik erfüllen. Sie sind so aufzustellen und zu betreiben, dass die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Nachtzeit am benachbarten Immissionsort (0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines Aufenthaltsraumes) eingehalten werden.*

#### d) Landratsamt Freising – SG 41 Wasserrecht (Schreiben vom 02.05.2024)

Der Arbeitsbereich Gewässerausbau/Niederschlagswasserbeseitigung teilt mit:

Der Hinweis zur Genehmigungspflicht von Anlagen im 60 m Bereich der Amper wurde in den Bebauungsplan aufgenommen und der 60 m-Bereich in der Planung dargestellt. Dies ist zu begrüßen.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Der Bebauungsplan sieht u.a. Dachbegrünungsmaßnahmen und sickerfähige Befestigungen vor. Dies ist zu begrüßen.

In die Begründung wurden Erläuterungen zur Sickerfähigkeit des Bodens und einem ausreichenden Grundwasserabstand für Versickerungsanlagen aufgenommen.

Laut Beschlussbuchauszug vom 18.03.2024 wurde die Festsetzung Nr. 14 „Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern“ aus den Festsetzungen des Bebauungsplans gestrichen. Stattdessen wurde ein Hinweis auf die Versickerung gemäß NwFreiV und TRENGW aufgenommen.

Es ist grundsätzlich zu empfehlen, eine geplante Versickerung auch rechtlich als Festsetzung abzusichern statt nur eines Hinweises.

Der Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete teilt mit:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Amperstraße betrifft folgenden Geltungsbereich: Fl.Nrn. 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 und 169/32 Gde. und Gmk. Fahrenzhausen sowie die Fl.Nrn. 168/18 und 168/4 T Gde. und Gmk. Fahrenzhausen.

Der Großteil des Geltungsbereichs befindet sich im ermittelten und faktischen Überschwemmungsgebiet der Amper. In faktischen Überschwemmungsgebieten gilt für die Bauleitplanung grds. das allgemeine Erhaltungsgebot des § 77 Abs. 1 Satz 1 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 §§ a Abs. 7, 2 Abs. 3 BauGB in Bezug auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Insbesondere der materielle Gehalt des § 78 Abs. 2 WHG ist 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. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, 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. Von der Aufstellung ist damit kein Außenbereich betroffen und es handelt sich somit nicht um die Ausweisung „neuer“ Baugebiete i.S.d. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG. Die Ausweisung des Bebauungsgebiets über die Aufstellung des Bebauungsplans Amperstraße wäre damit auch bei einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Amper zulässig. Somit bestehen auch gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Amperstraße der im faktischen Überschwemmungsgebiet der Amper keine Einwände.

In der Begründung auf Seiten 9 und 13 wird das Überschwemmungsgebiet der Amper als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet bezeichnet, was korrigiert werden sollte. Die vorläufige Sicherung ist bereits vor einiger Zeit ausgelaufen und eine Festsetzung noch nicht erfolgt.

Im Entwurf zum Bebauungsplan sowie unter Punkt 12.2 der Begründung ist dies dagegen bereits korrigiert und die Punkte aus der Stellungnahme vom 16.01.2024 übernommen.

Es bestehen von Seiten des Fachbereichs Überschwemmungsgebiete des SG 41- Bereich Wasserrecht und -wirtschaft des Landratsamtes Freising keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Amperstraße.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamts Freising – SG 41 Wasserrecht – ist zur Kenntnis zu nehmen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird auf den Beschluss des Gemeinderats vom 18.03.2024 verwiesen. Zwar ist davon auszugehen, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und der ausreichenden Grundwasserflurabstände möglich ist, eine Festsetzung zur Pflicht der Versickerung auf den Grundstücken kann aber nur erfolgen, wenn die Versickerungsfähigkeit eindeutig gegeben ist (z.B. Nachweis durch Bodengutachten und oder Sickertest). Dies kann durch die Gemeinde Fahrenzhausen im bereits bebauten Bereich auf den privaten Grundstücken nicht veranlasst oder durchgesetzt werden, so dass hier, abweichend zur üblichen Vorgehensweise, die Versickerung nicht zwingend auf den Grundstücken festgesetzt wird. Durch die Festsetzung 11.8 („Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter

*Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen und Abgrabungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie den vorgesehenen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen.“)* wird gewährleistet, dass sich Bauwerber mit der Thematik der Niederschlagswasserbeseitigung auseinandersetzen müssen. Auf die zu beachtenden NwFreiV und TRENGW wird hingewiesen, die entsprechenden Regelungen sind einzuhalten. Für den unwahrscheinlichen Fall, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nach den Umständen des Einzelfalles nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist, wird zudem auf die TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) hingewiesen.

In der Begründung sollten, wie vorgeschlagen, auf Seiten 9 und 13 die Bezeichnung des Überschwemmungsgebiets der Amper redaktionell korrigiert werden.

#### e) Staatliches Bauamt Freising – Servicestelle München (Schreiben vom 13.05.2024)

Grundsätzlich besteht seitens des Staatlichen Bauamts Freising Einverständnis mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Amperstraße“. Die Anbauverbotszone und die Ortsdurchfahrtsgrenzen sind im aktuellen Plan nun dargestellt.

Ich weiß jedoch daraufhin, dass unsere Stellungnahme vom 01.02.2024 (siehe Anhang) aus dem vorherigen Verfahrensschritt weiterhin zu beachten ist.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising – Servicestelle München - ist zur Kenntnis zu nehmen. Die genannte Stellungnahme vom 01.02.2024 wurde vom Gemeinderat Fahrenzhausen in seiner Sitzung am 18.03.2024 behandelt und abgewogen.

#### f) Wasserwirtschaftsamt München (Schreiben vom 03.05.2024)

Zum betreffenden Bebauungsplanentwurf haben wir uns bereits mit Schreiben vom 24.01.2024 geäußert.

Wir weisen erneut darauf hin, dass es sich bei dem Überschwemmungsgebiet um ein ehemals vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet handelt.

Die Signatur unter den Hinweisen ist zwar mittlerweile in Hochwassergefahrenfläche HQ 100 umbenannt worden – unter Ziffer 10 der Hinweise taucht jedoch weiterhin der Begriff „vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet“ auf. Wir empfehlen den Begriff in „berechnetes Überschwemmungsgebiet“ zu verändern.

Ebenso möchten wir nochmal daran erinnern, dass selbst nach Fertigstellung eines Hochwasserschutzsystems, welches auf HQ100-Ereignisse (Bemessungshochwasser) ausgelegt ist, weiterhin das Risiko für seltenere, extreme Hochwasserereignisse besteht.

Wir schlagen vor, folgenden Warnhinweis in den Hinweisen aufzunehmen:

„Bei extremen Hochwasserereignissen kann ein Wasserstand über 455,85 m ü. NHN und damit eine großflächige Überflutung des Bebauungsplanbereiches nicht ausgeschlossen werden. Jeder, der im überschwemmungsgefährdeten Bereich wohnt, muss damit rechnen, dass sein Grundstück überflutet werden kann.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München ist zur Kenntnis zu nehmen. Die genannte Stellungnahme vom 24.01.2024 wurde vom Gemeinderat Fahrenzhausen in seiner Sitzung am 18.03.2024 behandelt und abgewogen.

In den Hinweisen unter Nr. 10 sollte, wie vorgeschlagen, der Begriff „vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet“ in „berechnetes Überschwemmungsgebiet“ redaktionell korrigiert werden.

Ebenso sollte der Anregung nachgekommen werden, die Hinweise im Bebauungsplan um folgenden Hinweis redaktionell zu ergänzen:

*„Bei extremen Hochwasserereignissen kann ein Wasserstand über 455,85 m ü. NHN und damit eine großflächige Überflutung des Bebauungsplanbereiches nicht ausgeschlossen werden. Jeder, der im überschwemmungsgefährdeten Bereich wohnt, muss damit rechnen, dass sein Grundstück überflutet werden kann.“*

## **Beschluss**

3a)

Die vorgebrachte Stellungnahme des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen. Auf den Beschluss des Gemeinderats in der Sitzung am 18.03.2024 wird verwiesen.

3b)

Die Stellungnahme des Landratsamts Freising – SG 41 Altlasten – wird zur Kenntnis genommen. Auf den Beschluss des Gemeinderats in der Sitzung am 18.03.2024 wird verwiesen.

3c)

Die Stellungnahme des Landratsamts Freising – SG 41 Immissionsschutz – wird zur Kenntnis genommen.

Festsetzungen zum Immissionsschutz 14.1 wird redaktionell wie folgt geändert/ergänzt:

### **14.1 Verkehrsgeräusche**

- *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 den Fassaden bzw. Bereichen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  gleich oder größer 61 dB(A) ist, ist der Nachweise der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu führen (vgl. schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 223095 / 3 vom 19.02.2024, Ingenieurbüro Greiner).*
- *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 in der schalltechnischen Untersuchung, 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 45 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 in der schalltechnischen Untersuchung, Anhang A auf Seite 4 dargestellt.*

Der erste Absatz in Hinweis 17 zu Wärmepumpen wird wie folgt redaktionell ergänzt:

*17. Wärmepumpen müssen den Stand der Lärminderungstechnik erfüllen. Sie sind so aufzustellen und zu betreiben, dass die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Nachtzeit am benachbarten Immissionsort (0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines Aufenthaltsraumes) eingehalten werden.*

3d)

Die Stellungnahme des Landratsamts Freising – SG 41 Wasserrecht – wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird auf den Seiten 9 und 13 die Bezeichnung des Überschwemmungsgebiets der Amper redaktionell korrigiert.

3e)

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising – Servicestelle München – wird zur Kenntnis genommen. Auf den Beschluss des Gemeinderats in der Sitzung am 18.03.2024 wird verwiesen.

3f)

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München wird zur Kenntnis genommen. Auf den Beschluss des Gemeinderats in der Sitzung am 18.03.2024 wird verwiesen.

In den Hinweisen unter Nr. 10 wird der Begriff „vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet“ in „berechnetes Überschwemmungsgebiet“ redaktionell korrigiert.

Zudem wird folgender Hinweis unter Nr. 10 redaktionell ergänzt:

*„Bei extremen Hochwasserereignissen kann ein Wasserstand über 455,85 m ü. NHN und damit eine großflächige Überflutung des Bebauungsplanbereiches nicht ausgeschlossen werden. Jeder, der im überschwemmungsgefährdeten Bereich wohnt, muss damit rechnen, dass sein Grundstück überflutet werden kann.“*

**Einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18 Persönlich beteiligt 0**

### **3 Bebauungsplan Amperstraße - Satzungsbeschluss**

#### **Sachverhalt**

Nachdem die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange behandelt und abgewogen worden sind und entsprechend der gefassten Einzelbeschlüsse, nur kleinere redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet werden, kann nunmehr der Satzungsbeschluss nach §10 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

Durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses kann der Bebauungsplan Amperstraße im Anschluss durch die Verwaltung in Kraft gesetzt werden.

## **Beschluss**

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Amperstraße“ mit den heute beschlossenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen in der Fassung vom 01.07.2024 gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Amperstraße“ in der Fassung vom 01.07.2024 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18 Persönlich beteiligt 0**

<b>4</b>	<b>Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Weng Mitte 1“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Weng für die Grundstücke Fl.Nrn. 765 und 770 jeweils Gemarkung Großnöbach</b>
----------	--

## **Sachverhalt**

Der Gemeinderat der Gemeinde Fahrenzhausen beabsichtigt gemäß den Vorgesprächen sowie der Beratungen im Workshop 2024 einen Bebauungsplan für die beiden gemeindlichen Grundstücke mit den Fl.Nr. 765 und 770 jeweils Gemarkung Großnöbach im Ortsteil Weng aufzustellen und diesen mit hoher Priorisierung zu bearbeiten.

Bei den beiden Grundstücken handelt es sich um eine ehemalige Betriebsfläche der Firma EON, welche an die Gemeinde Fahrenzhausen veräußert wurde. Laut den ALKIS-Daten des Vermessungsamtes errechnet sich für die Grundstücke Fl.Nr. 770 mit 5.379 m<sup>2</sup> und Fl.Nr. 765 mit 5.397 m<sup>2</sup> eine überplante Gesamtgrundfläche von 10.776 m<sup>2</sup>.

Die Fläche kann aufgrund Ihrer Lage bauplanungsrechtlich als eine Baulücke des Innenbereichs betrachtet werden. Somit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, welcher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind oder
2. 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Sollte die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans z.B. „Weng Mitte 2“ im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang erfolgen, wäre § 13a Abs. 1 Satz 2 (siehe oben) zu berücksichtigen, da somit die 20.000 m<sup>2</sup> mit den beiden Bebauungsplänen überschritten werden würden. Angesichts des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes wäre es gegebenenfalls auch zwingend erforderlich eine SAP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchzuführen. Hierzu wird eine Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Freising erfolgen.

Aktuell ist im Flächennutzungsplan nur für die Fl.Nr. 770 Gemarkung Großnöbich als Wohngebiet bzw. Mischgebiet Dorf (MD) ausgewiesen. Somit ist auch eine gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplans zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) oder einem reinen Wohngebiet (WR) erforderlich.

Der Gebäudebestand auf der Fl.Nr. 770 Gemarkung Großnöbich sowie das angrenzende Landschaftsschutzgebiet im Osten der Fläche sind zu berücksichtigen.

Sofern seitens des Gemeinderates mit den Ausführungen der Verwaltung Einverständnis besteht, wird empfohlen, den Aufstellungsbeschluss für das Grundstück nicht nach dem ursprünglichen Eigentümer zu benennen und eine Bezeichnung wie z.B. „Weng Mitte 1“ zu wählen.

### **Beschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Fahrenzhausen beabsichtigt eine Überplanung der beiden gemeindlichen Grundstücke Fl.Nr. 765 und 770 jeweils Gemarkung Fahrenzhausen mit einer Gesamtgröße von 10.776 m<sup>2</sup> zu Wohnbauzwecken und fasst hiermit nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Weng Mitte 1“ im beschleunigten Verfahren.

Aufgrund der aktuellen Darstellung im Flächennutzungsplan wird auch eine gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Weng durchgeführt.

Die Verwaltung wird beauftragt, Angebote für die Erstellung des Bebauungsplans einzuholen. Die Beauftragung soll stufenweise (beginnend mit der LPH 1 - Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung) erfolgen.

**Einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18 Persönlich beteiligt 0**

## **5 Platzvergabe Kindertageseinrichtungen 2024/2025**

### **Sachverhalt**

Für das Betreuungsjahr 2024/2025 können wir allen Familien einen Platz zur Verfügung stellen. Dadurch, dass das Kinderhaus St. Christophorus nun Personal gewinnen konnte, werden im Betreuungsjahr 2024/25 alle 5 Gruppen betrieben.

Sogar für die 2 Wartelistenplätze für die Krippe Bergfeld und den Kindergarten St. Christophorus wird voraussichtlich noch ein Platz möglich sein.

Zusätzlich können wir auch die geplanten Zuzüge zum 01.09.2024 mit einem Platz versorgen.

## **6 Geschäftsordnung; Bekanntmachung von Auftragsvergaben und sonstigen in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen, welche nicht mehr der Geheimhaltung unterliegen**

Sitzung des Gemeinderates am 03.06.2024:

### **1. Schützenheim Jarzt: Beschluss zur Auftragsvergabe Zimmererarbeiten**

Der Gemeinderat hat beschlossen, die Zimmererarbeiten an die Firma Ottowitz GmbH aus 85283 Niederlauterbach zu vergeben.

### **2. Neubau Rathaus: Beauftragung einer externen Projektsteuerung**

Der Gemeinderat hat beschlossen, den Auftrag an das Büro pm5 Projektmanagement GmbH, Beethovenstraße 3, 80336 München zu vergeben.

Sitzung des Gemeinderates am 13.05.2024:

1. Schützenheim Jarzt: Beschluss zur Auftragsvergabe Trockenbauarbeiten

Der Gemeinderat hat beschlossen, den Auftrag an Firma G+H Innenausbau GmbH aus Ingolstadt zu vergeben.

2. Schützenheim Jarzt: Beschluss zur Auftragsvergabe Innentüren

Der Gemeinderat hat beschlossen, den Auftrag an die Schreinerei Diemer aus Kammerberg zu vergeben.

3. Kläranlage: Beschluss zur Auftragsvergabe Baumeisterarbeiten

Der Gemeinderat hat beschlossen, den Auftrag Baumeisterarbeiten an die Firma Uhsler Baugeschäft GmbH aus Pfaffenhofen zu vergeben.

4. Kläranlage: Beschluss zur Auftragsvergabe maschinelle und EMSR-technische Ausrüstung

Der Gemeinderat hat beschlossen, den Auftrag der anlagentechnischen Ausrüstung an die Firma Kiffer GmbH aus Türkenfeld zu vergeben.

---

**7      Fahrenzhausen Zentrum - Vorstellung der Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro WipflerPlan**

---

**Sachverhalt**

Wie vom Gemeinderat am 15.01.2024 beschlossen, wurde der städtebauliche Vertrag / Erschließungsvertrag für das Bebauungsplangebiet Fahrenzhausen Zentrum – 2. Änderung in der Fassung vom 22.12.2023 mit dem Ingenieurbüro WipflerPlan geschlossen.

Frau Eva Käs vom Ingenieurbüro WipflerPlan stellt die Planungen zur Teilerschließung „Fahrenzhausen Zentrum“ vor. Die Präsentation befindet sich im Anhang zum Tagesordnungspunkt.

**Beschluss**

Der Gemeinderat nimmt die Erschließungsplanung zur Kenntnis und beschließt, dass die Teilerschließung in der vorgestellten Weise ausgeführt werden soll.

**Einstimmig beschlossen    Ja 16    Nein 0    Anwesend 18    Persönlich beteiligt 2**

2. Bgm. A. Karl und Gemeinderatsmitglied Ch. Mößmer haben an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

---

**8      Verschiedenes**

---

**8.1    Wohnen im Alter**

---

Gemeinderatsmitglied E. Stocker erkundigt sich nach den nächsten Schritten.

Bgm. S. Hartmann: Es ist vorgesehen, dass dieses Thema im Gemeinderat am 22.07.2024 weiter vorgestellt werden soll.

