



GEMEINDE FAHRENZHAUSEN

Landkreis Freising

Bebauungsplan „Im Leger“ – 1. Änderung“

Begründung

zur Planfassung vom 06.10.2025

Projekt-Nr.: 3109.042

Auftraggeber:

Gemeinde Fahrenzhausen

Hauptstraße 21

85777 Fahrenzhausen

Telefon: 08133 93020

Fax: 08133 930220

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:

Dipl.-Ing. (FH) Judith Mildner, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage und Erschließung	5
3.2	Beschaffenheit	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
5	Ziele und Zwecke der Planung	10
6	Festsetzungen	11
6.1	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	11
6.2	Grünordnerische Festsetzungen	11
6.3	Geländeveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen	12
6.4	Weitere Festsetzungen	13
7	Umwelt-, Natur- und Artenschutz	13
7.1	Umweltschutz	13
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
7.2.1	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	14
7.2.2	Nachweis der Ausgleichsfläche (n)	15
7.3	Artenschutz	16
8	Weitere fachliche Belange	17
8.1	Hochwasserschutz, Oberflächenabfluss	17
8.2	Denkmalschutz	18
8.3	Klimaschutz	19
8.4	Boden- und Grundwasserschutz	20
9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	21
9.1	Ableitung Außenbereichswasser	21
10	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	21

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Parzellarkarte und Kennzeichnung des Plangebiets	6
Abb. 2:	Ausschnitt aus der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplans	7
Abb. 3:	Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung Plangebiets	9
Abb. 4:	Ausschnitt Bebauungsplan „Im Leger“, Planzeichnung	10

Abb. 5:	Blick über das Plangebiet mit Ruderalflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen	16
Abb. 6:	Hochstaudenfluren um Plangebiet (Zwergholunder)	17
Abb. 7:	Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut.....	18

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	15
Tab. 2:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	19
Tab. 3:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	19

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Fahrenzhausen hat in seiner Sitzung am 17.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Leger“ – 1. Änderung beschlossen.

Mit der Planung sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines Regenrückhaltebeckens im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs geschaffen werden. Dieses dient dem effektiven Schutz des vorhandenen Baubestands vor wild abfließendem Außengebietswasser.

2 Bauleitplanung

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Fläche wird weiterhin als Grünfläche, mit den wesentlichen Bestandteilen Spielplatz, Pflanzgebote und Ausgleichsfläche festgesetzt. Lediglich deren Anordnung und Größe werden verändert, um den wasserwirtschaftlichen Belangen ausreichend Fläche für die Umsetzung einräumen zu können. Daher kann die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen liegen vor:

- es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, begründet;
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter;
- im Umkreis des Plangebiets ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 Satz 1 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.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Durchführung der Beteiligungsverfahren

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl

einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten. Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung (ggf. und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 sparsam umgegangen werden. Da es mit der Änderung eines bestehenden Bebauungsplans keine Erweiterung des Baugebiets verbunden ist, führt die Planung zu keinem weiteren Flächenverbrauch im bislang unbeplanten Außenbereich. Mit der Planänderung werden demnach die allgemeinen Bestrebungen des Flächensparens unterstützt.

Die Planung dient ferner dazu, dass noch nicht bebaute Grundstücke ohne weiteres Risiko bei Starkregenereignissen bebaut werden können. Insofern stärkt die Planung die Nutzungsintensivierung des bereits beplanten Bereichs.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Fahrenzhausen liegt im Südwesten des Landkreises Freising und im nördlichen Teil der Region 14 München. Neben dem Hauptort Fahrenzhausen gehören noch 16 weitere Ortsteile und Weiler etc. zur ländlich geprägten Gemeinde.

3.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden wird es durch Grundstücke mit Doppelhausbebauung und Privatgärten begrenzt. Auch im Westen schließt das Plangebiet an bestehende Bebauung mit Privatgarten an.

Das Plangebiet ist über die Straße „Im Leger“, die im Osten sowie im Westen an die Kreisstraße FS 6 angebunden ist, vollständig erschlossen. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine Bushaltestelle mit Anschluss an die Regionalbuslinien 615 (Viehbach/Höchenberg - Sickenhausen – Freising) und 693 (Hohenkammer - Kammerberg – Lohhof). Die Ortsmitte (Schulstraße) ist fußläufig in rund 10 Minuten zu erreichen.

3.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet wird im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt, die teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegen. Im Südosten befinden sich Gehölzstrukturen, während sich in südwestlicher Richtung Wiesenflächen anschließen.



Abb. 1: Luftbild mit Parzellarkarte¹ und Kennzeichnung des Plangebiets

Das Gelände liegt im Norden auf einer Höhe von ca.470 m ü. NHN (Nordost) bis 475 m ü. NHN (Nordwest) und fällt nach Süden auf ca. 468 m ü. NHN (Südost) bis 466 m ü. NHN (Südwest) hin ab.

Das nördliche Flurstück Nr. 258/1 befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet „Ampertal im Landkreis Freising“ mit der Nr. LSG-00546.01.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Zur Anpassung an den Klimawandel wird im Landesentwicklungsprogramm folgender Grundsatz dargestellt:

- 1.3.2 (G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Ferner ist Fahrenzhausen im Landesentwicklungsplan Bayern (LEP 2023) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung: BayernAtlas; abgerufen im Juni 2025

- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Das Landesentwicklungsprogramm betont ferner die bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung und räumt als Zielvorgabe der Innenentwicklung Vorrang ein.

Die Vorgaben der Landesplanung werden bei der 1. Änderung des Bebauungsplans beachtet.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 14 München ist Fahrenzhausen als Grundzentrum dargestellt. Das nächstgelegene Oberzentrum Freising ist circa 18 km entfernt.

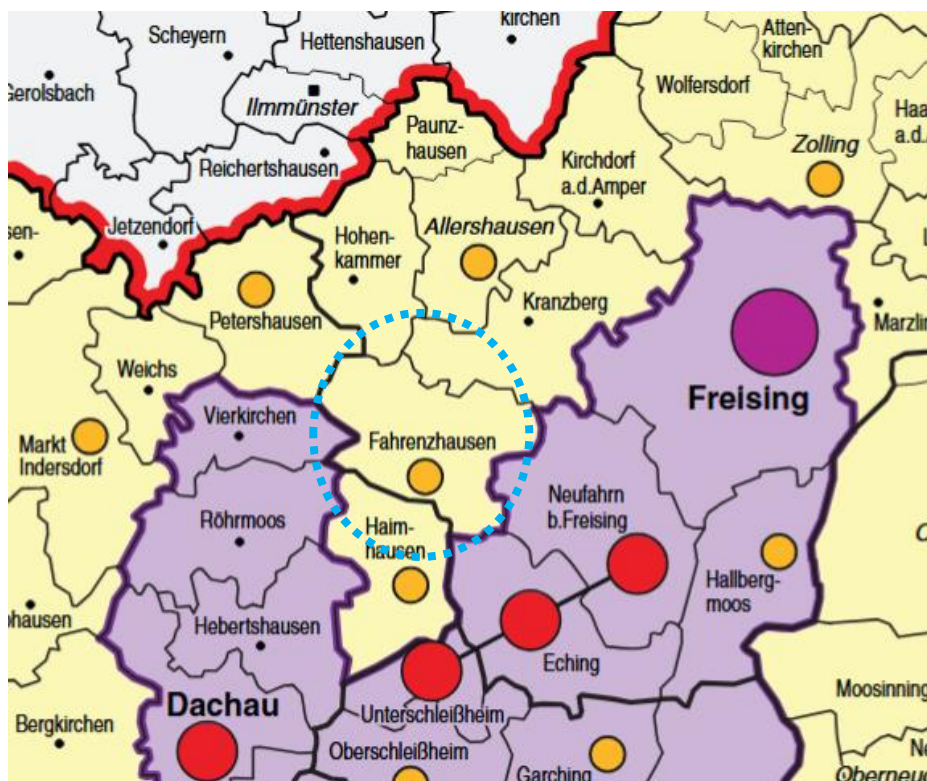


Abb. 2: Ausschnitt aus der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplans²

Im Hinblick auf Klimawandel und Lebensgrundlagen formuliert der Regionalplan folgende Zielsetzungen und Grundlagen:

A I 4.2 (G) Freiflächen und ihre Funktionen sollen erhalten und geschützt werden.

² Planungsverband Region München, Regionalplan Karte 1 „Raumstruktur“ vom 25.02.2019 ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets

- A I 4.3 (Z) Klimatisch bedeutsame Freiflächen und wichtige Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse sind zu erhalten.

Bezüglich der natürlichen Lebensgrundlagen enthält der Regionalplan die nachfolgend genannten Grundsätze:

- 1.1.4 (G) Bei der räumlichen Entwicklung sollen die klimatischen Gebietseigenschaften berücksichtigt werden.

- B I 2.2.5 (G) Der Wasserrückhalt in der Fläche soll durch die Speichermedien Boden und Vegetation verbessert werden

Ferner verfolgt folgendes Ziel die Ordnung der allgemeinen Siedlungsentwicklung in der Region München.

- B II 2.2 (Z) Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3)

Die Vorgaben der Regionalplanung sind bereits im Ursprungsbebauungsplan ‚Im LeGER‘ eingeflossen und werden in der 1. Änderung ergänzt und in der Planung berücksichtigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fahrenzhausen (mit integriertem Landschaftsplan) ist der westliche Teil des Geltungsbereichs als landwirtschaftliche Fläche, der östliche Teil als Grünfläche dargestellt. Seitens der Landschaftsplanung ist zudem für die Fläche für die Landwirtschaft „die standortgerechte Grünlandnutzung erhalten oder entwickeln“ mit grüner Balkenschraffur oder auch „Grünland auf ackerbaulich genutzten Flächen anstreben“ (stehende schwarze Schraffur) dargestellt. Entlang des Ortsrands soll eine Ortsrandeingrünung angestrebt werden.

Als Zielsetzung bzw. Maßnahme wird mit Z4 die Aussage getroffen, dass die Grünlandnutzung in grundwasserbeeinflussten Standorten zu erhalten und zu entwickeln sei. Eine Extensivierung der Nutzungen ist aus Biotopschutz und Grundwasserschutz zu empfehlen (S. 97 Begründung zum FNP).

Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist ebenfalls dargestellt.

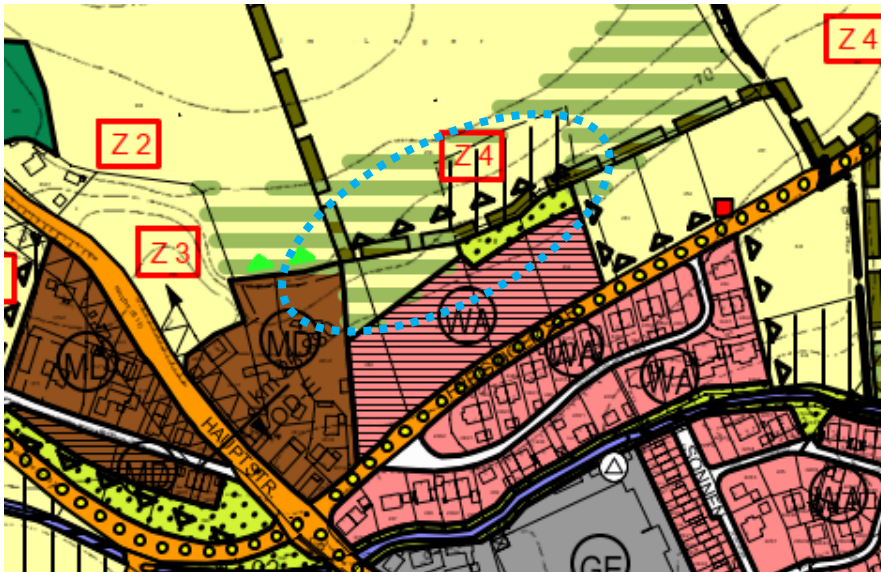


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung Plangebiets³

Die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung haben keine Auswirkungen auf die planerischen Aussagen des Gesamtlächennutzungsplans. Insofern entspricht die Bebauungsplanänderung den Zielvorgaben; eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Bebauungsplan „Im Leger“

Der Bebauungsplan „Im Leger“ wurde im Jahr 2016 aufgestellt und schafft Baurecht für insgesamt 36 Parzellen zur Errichtung von Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Für jede Parzelle ist die Errichtung eines Garagenstellplatzes sowie eines zusätzlichen Stellplatzes auf dem Grundstück vorgesehen. Das Plangebiet ist inzwischen vollständig erschlossen. Die Grundstücke sind zwischenzeitlich weitgehend bebaut.

Im Norden des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche mit begleitender Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese Fläche dient als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche und soll gemäß der Planung mit einem Kinderspielplatz ausgestattet werden. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücken die Anpflanzung von Hecken zur Ausbildung einer gestalterischen Ortsrandeingrünung festgesetzt. Zur Erzielung einer angemessenen Durchgrünung des Quartiers wurden darüber hinaus Pflanzgebote sowohl für den öffentlichen Straßenraum als auch für private Grundstücksflächen festgelegt.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die Straße „Im Leger“, welche an zwei Stellen an die südlich verlaufende Kreisstraße angebunden ist. Zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrslärmimmissionen ausgehend von der Kreisstraße ist entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der südlich angrenzenden Parzellen

³ Genehmigte Fassung vom 06.05.2013, ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Plangebiets

eine Lärmschutzwand vorgesehen. Zwischen Lärmschutzwand und Kreisstraße verläuft ein kombinierter Geh- und Radweg.

Für den Umgang mit dem anfallenden Regenwasser wurden im Bebauungsplan Trassen für Rigolenversickerungen sowie die Lage von Versickerungsschächten vorgesehen, um eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken zu ermöglichen und die Entwässerungssituation städtebaulich zu ordnen.



Abb. 4: Ausschnitt Bebauungsplan „Im Leger“, Planzeichnung⁴

Die Planänderung betrifft ausschließlich den Teilbereich im Norden, der bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzt war. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Leger“ werden nicht verändert und behalten ihre Gültigkeit. Damit bleibt insbesondere die bauplanungsrechtliche Situation auf den Privatgrundstücken unverändert.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Ziel, das südlich des Geltungsbereichs gelegene Baugebiet wirksam vor wild abfließendem Außenbereichswasser der angrenzenden Ackerflächen zu schützen. Bereits in der Vergangenheit kam es bei Starkregenereignissen wiederholt zu Abschwemmungen, bei denen Schlamm und Wasser unkontrolliert in das Wohngebiet gelangten.

⁴ Fassung vom 01.08.2016, ohne Maßstab

Hintergrund hierfür ist die zunehmende Problematik starker Niederschlagsereignisse in Verbindung mit der topographischen Lage des Gebiets am Hang. Mit der Erschließung des Plangebiets und der Bebauung wurden im Norden zudem starke Abgrabungen durchgeführt. Die Zufahrten und Garagen südlich der Straße führen teilweise hangabwärts. Die Straßenverkehrsfläche trägt mit ihrem Ausbaustandard wenig zur Lenkung von Oberflächenwasser bei.

Um die Situation zu verbessern, soll im Nordwesten des Flurstücks 260/38 ein Regenrückhaltebecken errichtet werden. Damit das Außengebietswasser vollständig dem Becken zugeleitet werden kann, ist eine Mulden-Damm-Kombination geplant, welche die Grünfläche bis nach Nordosten in der topographisch erforderlichen Lage durchzieht.

Damit einher geht die Anpassung der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche, wie sie im Ursprungsbebauungsplan bereits vorgesehen war. Der Spielplatz wird südlich der Mulden-Damm-Kombination angeordnet und soll über einen Fußweg von Osten und Westen aus erreichbar sein. Damit wird das bestehende Straßen- und Wegenetz verbessert. Der Spielplatz wird naturnah gestaltet, d.h. auf versiegelnde Elemente soll verzichtet werden, heimische oder ortstypische Baumaterialien, Pflanzen und Ansäen werden eingesetzt etc. Die Bevölkerung soll an der Planung beteiligt werden.

Die Pflanzmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden in die geringer genutzten Randbereiche im Osten und Westen verlagert. Damit wird sichergestellt, dass sie der Pflanzen und Tierwelt zugutekommen und trotz der Nähe zum Spielplatz in diesem Sinne hochwertig entwickelt werden können. Ferner ist im Süden eine Heckenpflanzung zur Sicherung der Böschung und zur Abgrenzung des Spielbereichs vorgesehen.

6 Festsetzungen

6.1 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

In die öffentliche Grünfläche wird im Westen eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses, konkret ein Regenrückhaltebecken, gemäß der erläuterten Zielsetzung integriert. Ferner ist eine Geländemodellierung als Mulde-Damm-Anlage zur Lenkung des Wasserabflusses zulässig.

Um sicherzustellen, dass die Anlagen dauerhaft und regelmäßig gepflegt und unterhalten werden, sind sie von den auf eine naturnahe Entwicklung abzielenden Mahd-, Pflege- und Unterhaltungsvorgaben ausgenommen.

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnung regelt die Nutzung und Gestaltung der öffentlichen Fläche gemäß der o. g. Zielsetzung differenziert. Gleichzeitig sollen der nachfolgenden Freiflächenplanung für die Ausgleichsflächen und Randbereiche sowie der Planung des

Spielplatzes ausreichend Gestaltungsspielräume offen gehalten werden. Die Gemeinde hat hierzu bereits qualifizierte Fachplaner beauftragt, mit denen die Inhalte des Bebauungsplans im Vorfeld abgestimmt wurden.

Alle grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude.

Alle Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Die öffentlichen Grünflächen sind als kräuterreiche Wiesenfläche (Regiosaatgut Herkunftsregion "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion"; Anteil Blumen 70%, Anteil Gräser 30%) anzulegen und als solche dauerhaft zu pflegen. Fußwegeverbindungen in wasserdurchlässiger Bauweise und Geländemodellierungen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind zulässig. Sie sind 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig zu entfernen. Bei der Unterhaltung der Fläche ist der Einsatz von Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht gestattet.

Die öffentlichen Grünflächen unterliegen teilweise der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Intensiv genutzte Teilflächen sind von den o.g. Mahd-, Pflege- und Unterhaltungsvorgaben ausgenommen.

An der südlichen Grenze des Planungsumgriffs ist eine Fläche von 100 m Länge und 4 m Breite mit einer mind. zweireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern und Beerensträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Heckensträucher hat 1,0 m zu betragen; Beerensträucher dürfen auch singulär gepflanzt werden. Es sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden.

Die öffentliche Grünfläche soll von einem Fußweg durchquert werden, der jedoch nur unverbindlich dargestellt ist. Die genaue Lage ergibt sich aus den nachfolgenden Planungen.

Ein Teil der Flächen wird als Ausgleichsflächen festgesetzt (s.u.).

6.3 Geländeänderungen, Stützmauern, Einfriedungen

Die bereits durchgeführten Geländeänderungen haben die natürliche Ausgangslage deutlich verändert und dabei bodenrechtliche Spannungen außer Acht gelassen. Insofern soll auf der öffentlichen Grünfläche sensibel mit Geländeänderungen umgegangen werden. Im Vordergrund der Planung steht eine landschaftsgerechte Ausbildung von Böschungen, die das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt und zudem eine praktikable Pflege der Flächen erleichtert. Andererseits zeichnet sich bereits ab, dass weitere Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden, denen der Bebauungsplan nicht entgegen stehen soll.

Daher darf das Gelände zur Lenkung des Wasserabflusses und für Anlagen und Nutzungen im Sinne der Zweckbestimmung "Spielplatz", z.B. zur Errichtung von Spielgeräten, Aufenthaltsbereichen etc., aufgefüllt oder abgegraben werden. Vom vorhandenen Gelände darf dabei um max. + / - 1,0 m abgewichen werden. Stützmauern sind nicht zulässig.

Einfriedungen und Absturzsicherungen, z.B. am RRB, Böschungsoberkanten etc., sind mit einer Höhe von max. 1,30 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Zäune sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit von mindestens 10 cm). Davon ausgenommen sind notwendige Sockelmauern zur Lenkung des Wasserabflusses.

6.4 Weitere Festsetzungen

Die Wendeanlage am nördlichen Ende der Stichstraße im Osten des Plangebiets ragt in ihrer Umsetzung etwas über die ursprünglich geplante Fläche hinaus. Hier wird der Bebauungsplan entsprechend angepasst und die bereits versiegelte Fläche als Verkehrsfläche festgesetzt.

Der von dieser Wendeanlage aus nach Osten führende Weg soll erhalten bleiben und wird daher als öffentlicher Weg gesichert. Er dient der Vernetzung mit den landwirtschaftlichen Außenbereichsflächen wird häufig zur wohnortnahen Erholung genutzt. In Richtung Westen kann die Parzelle dagegen aufgelöst werden. Der Weg ist vor Ort kaum erkennbar bzw. mit Abgrabung der Privatgrundstücke ungünstig unmittelbar an der Hangkante gelegen. Er soll zukünftig in die öffentliche Grünfläche integriert werden.

7 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

7.1 Umweltschutz

Die Umsetzung der Planung hat den Verlust von Ackerfläche, Intensivgrünland sowie Ruderalflächen und Hochstaudenfluren zur Folge, welche durch intensive Nutzung sowie die angrenzende Bebauung vorbelastet sind und insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Durch das Vorhaben werden keine Flächen dauerhaft versiegelt. Der Bau des naturnahen begrünten Regenrückhaltebeckens sowie der Mulde zur Sammlung des Niederschlagswassers führen zu einer geringfügigen Veränderung des Landschaftsbildes, welche allerdings durch die vorgelagerten Bebauungen abgeschirmt wird. Bauzeitlich kann es zu einer Beeinträchtigung von Tieren und Pflanzen kommen. Die Auswirkungen enden mit der Beendigung der Maßnahmenumsetzung, die Flächen sind künftig begrünt und teilweise extensiv gepflegt. Daher sind die Auswirkungen durch das Vorhaben von untergeordneter Bedeutung.

Im Planungsumgriff befindet sich auf den Fl.Nrn. 258/1 und 256, Gmkg. Fahrenzhause, das Landschaftsschutzgebiet "Ampertal im Landkreis Freising" (LSG-00546.01). Die Planung berücksichtigt die Schutzzwecke des LSG insbesondere im Bereich der Ausgleichsflächen durch die Schaffung von Hecken sowie nährstoffarmen Grünlandstandorten und stimmt damit mit den Zielen des Landschaftsschutzgebiets überein.

Durch Regelungen in der vorliegenden Satzung (Festsetzungen, Hinweise) sowie im Ursprungsbebauungsplan, welcher in den Bereichen außerhalb der Bebauungsplanänderung weiterhin Gültigkeit besitzt, wird der Eingriff so gering wie möglich

gehalten. Durch die Bebauungsplanänderung findet keine Neuversiegelung statt, öffentliche Grünflächen werden ihrer Nutzung entsprechend naturnah gestaltet.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.2.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Gemäß § 14 BNatSchG sind die mit der Umsetzung der Satzung verbundenen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Leger“, mit der die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Realisierung eines Regenrückhaltebeckens geschaffen werden sollen. Das Rückhaltebecken liegt im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche des Ursprungsbebauungsplans, welche noch nicht umgesetzt wurde. Daher erfolgt eine Neubilanzierung des gesamten Eingriffs des Ursprungsbebauungsplans gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Dezember 2021). Die Flächengrößen, Ausgangszustände sowie Vermeidungsmaßnahmen wurden aus der bestehenden Bilanzierung übernommen, da hier keine Änderungen vorliegen. Die gewählte Vorgehensweise wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt.

Die Umsetzung des Bebauungsplans „Im Leger“ hatte den Verlust einer Ackerfläche zur Folge, welche insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild hat.

Die öffentlichen Grünflächen sowie Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (Becken, Mulden) wurden in der Bilanzierung nicht mit einbezogen, da die Flächen weiterhin unversiegelt und begrünt vorliegen und aus naturschutzfachlicher Sicht keine Verschlechterung aus der Nutzungsänderung resultiert. Zudem erfolgt eine Ansaat als kräuterreiche Wiese unter Ausschluss von Düngung und chemischen Pflanzenschutzmitteln.

Durch geeignete Festsetzungen kann die Eingriffsintensität vermindert werden, welche als Planungsfaktor angerechnet werden können. Die Festsetzungen stammen aus dem Ursprungsbebauungsplan und behalten auch nach der Bebauungsplanänderung weiterhin ihre Gültigkeit.

Konkret handelt es sich hierbei um die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf privaten Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze, Festsetzung Nr. 13.2, Ursprungsbebauungsplan). Zudem sind Garagen- und Carportwände mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen (Festsetzung Nr. 7.4, 10.4, Ursprungsbebauungsplan). Öffentliche und private Grünflächen sind naturnah zu gestalten durch eine festgesetzte Anzahl an Gehölzpflanzungen sowie bereichsweise extensiver Ansaat und Pflege (Festsetzung Nr. 10.1, 10.2, 10.3 Ursprungsbebauungsplan, Festsetzung Nr. 3.2 BP "Im Leger" - 1. Änderung). So können die Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser

sowie Klima reduziert und eine Verminderung des Kompensationsbedarfs um 15 % angesetzt werden.

Tab. 1: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Eingriffsberechnung				
Ausgangszustand/Bezeichnung (BNT)	Geltungsbereich BPI m ²	Ausgangszustand = Wertpunkte (WP)	Eingriffsfak- tor = GRZ (0,3 - 1)	Ausgleichs- bedarf (WP)
A11	15.288	2	0,3	9.173
Summe [WP]				9.173
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	Angabe in %	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasser- aufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung Nr. 13.2, Ursprungsbebauungsplan	5	
Begrünung von Garagen- und Carportwänden	Ökosystemleis- tungen, Klimaschutz	Festsetzung Nr. 7.4, 10.4 Ursprungsbebauungsplan	5	
naturnahe Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen durch Festsetzung von Gehölzpflanzungen sowie bereichsweise extensiver Ansaat und Pflege	Ökosystem- leistungen	Festsetzung Nr. 10.1, 10.2, 10.3 Ursprungsbebauungsplan, Festsetzung Nr. 3.2 BP "Im Leger" - 1. Änderung	5	
Summe max 20%			15	
Summe [WP] - Planungsfaktor = Summe Ausgleichsbedarf [WP]				7.797

Durch das geplante Vorhaben entsteht unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen ein Ausgleichsbedarf von **7.797 Wertpunkten**.

7.2.2 Nachweis der Ausgleichsfläche (n)

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf Teilflächen der Fl.Nr. 258/1, Gmkg. Fahrenzhausen erbracht. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Fahrenzhausen. Es werden folgende Entwicklungsziele angestrebt:

Ausgangszustand nach BNT			Prognosezustand nach BNT		Ausgleichsmaßnahme		
Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	Fläche in m ²	Aufwertung	Ausgleichs- umfang in WP
Acker (A11)	2	G212	Blühstreifen (mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland)	8	244	6	1.464
Acker (A11)	2	O21	Lesesteinriegel	10	40	8	320
Acker (A11)	2	B112	Mesophile Gebüsche/Hecken	10	630	8	5.040
Artenarme Säume und Staudenfluren (K11)	4	B112	Mesophile Gebüsche/Hecken	10	273	6	1.638
Summe Ausgleichsumfang [WP]							8.462

Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Fazit

Im Sinne des § 14 BNatSchG sowie Art. 6 BayNatSchG werden Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe bezeichnet.

Durch die Eingriffe im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans „Im Leger“ – 1. Änderung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 7.797 Wertpunkten. Der Ausgleich wird über im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsflächen erbracht.

Der Eingriff ist vollständig kompensiert.

Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 665 Wertpunkten.

7.3 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung durch das Büro WipflerPLAN am 04.08.2025. Es wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundes-Naturschutzgesetz) eintreten. Die Planfläche beherbergt Ackerflächen, Intensivgrünland, Ruderalflächen sowie artenarme Hochstaudenfluren (Reinbestände von Zwergholunder).

Aufgrund der Kulissenwirkung umliegender Bebauungen ist im Plangebiet kein Vorkommen von Offenlandbrütern anzunehmen, da diese einen Mindestabstand von ca. 100 m zu stark frequentierten Straßen und vertikalen Strukturen einhalten.

Weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund der Lebensraumausstattung nicht zu erwarten.



Abb. 5: Blick über das Plangebiet mit Ruderalflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen



Abb. 6: Hochstaudenfluren um Plangebiet (Zwergholunder)

In der Artenschutzkartierung Bayern sind keine Fundpunkte im direkten Geltungsbereich bzw. im näheren Umfeld des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung verzeichnet.

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

8 Weitere fachliche Belange

8.1 Hochwasserschutz, Oberflächenabfluss

Laut dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt⁵ befindet sich das Untersuchungsgebiet nicht in einer Hochwassergefahrenfläche sowie in keinem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Der südliche Bereich des Geltungsbereichs und das komplette Baugebiet beiderseits der Straße „Im Leger“ ist aus Richtung der Amper kommend als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Von Norden in Richtung Süden ist entsprechend dem Gelände ein potenzieller Fließweg bei Starkregen hinterlegt.

In wassersensiblen Bereichen kann es aufgrund von Nähe zu Bachläufen, hochanstehendem Grundwasser, mangelnder Versickerungsfähigkeit des Untergrundes o. dgl. zu hydrologisch bedingten Einflüssen auf das Bauvorhaben kommen. Im Unterschied zu ausgewiesenen oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind jedoch für wassersensible Bereiche keine konkreten Überschwemmungsrisiken wie z.B. HQ100 oder HQextrem definiert.

Potenzielle Fließwege bei Starkregen definieren die rein topografisch ermittelte Fließrichtung des Wassers bei Regen. In diesen Bereichen ist also im Starkregenfall die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass ein konzentrierter Oberflächenabfluss stattfindet.

⁵ <https://www.umweltatlas.bayern.de>; aufgerufen am 01.07.2025



Abb. 7: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut⁶

Die in der Hinweiskarte dargestellten potenziellen Fließwege entsprechen dem lokal verfügbaren Wissen mit üblichen Abweichungen aufgrund der Datengenauigkeit (Topographie). Aufgrund der Abgrabungen findet der Abfluss großflächig von Norden kommend über die Privatgrundstücke und die Straße „Im Leger“ statt. Derartig problematische Ereignisse haben in den letzten Jahren häufig stattgefunden und zu entsprechenden Schwierigkeiten bzw. Schäden im Baugebiet geführt.

Zum Schutz der angrenzenden Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregenerignissen sollen nun geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Die Grundstücke sollen in Zukunft vor wild abfließendem Außenbereichswasser sowie Schlamm geschützt werden, soweit es aufgrund der bereits geschaffenen Tatsachen möglich ist (s.o.).

Zudem sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Tiefgaragenzufahrten, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

8.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler 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.

⁶ Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt Hinweiskarte, März 2025, ohne Maßstab, Norden ist oben

8.3 Klimaschutz

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 CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Der Zweck der vorliegenden Planung lässt sich mit Starkregenereignissen in Verbindung bringen und bekommt vor dem Hintergrund der zu erwartenden Entwicklungen beim Klimawandel eine besondere Bedeutung. Insofern dient der Bebauungsplan auch der Klimafolgen-Anpassung und dem Schutz vorhandener Infrastruktur und privaten Sachgütern.

Tab. 2: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

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)	- Gehölzpflanzungen und Grünfläche mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima - Lage am Ortsrand und Luftaustausch mit benachbart gelegener Feldflur
Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Bau eines Regenrückhaltebeckens - Versiegelung auf ein Minimum reduziert
Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Bodenwasserspeicherkapazität durch naturnahe Pflege der Grünfläche erhöht - Austrocknung und Grundwasserneubildung werden durch geringen Versiegelungsgrad verbessert
Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	- Baumstandorte frei wählbar - Offene Gestaltung mit Grünstrukturen wirkt Sturmabschwächend

Tab. 3: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

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)	- Geringer Flächenverbrauch - Minimierung technischer Infrastruktur
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)	- Ausgestaltung naturnah gepflegter Flächen trägt zur CO ₂ Bindung bei

8.4 Boden- und Grundwasserschutz

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Leger“ der Gemeinde Fahrenzhausen sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das zuständige Wasserwirtschaftsamt sowie das Landratsamt Freising zu informieren.

Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

Baugrunduntersuchung

Im Rahmen einer Studie⁷ zur Vorbereitung der Planung wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens vom Grundbaulabor Aichach untersucht. Der Auftrag umfasste das Abteufen zweier Rammbohrungen nach DIN 4021 und die Durchführung bodenmechanischer Laborversuche zur Bestimmung der Wasserdurchlässigkeitswerte. Die Bohrungen fanden auf der Flurnummer 260/38 statt, nordwestlich und nordöstlich der westlichen Stichstraße, also ungefähr im Bereich des nunmehr geplanten Beckens. Aus den Ergebnissen ließ sich folgern, dass die Böden als schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig einzustufen sind und nicht für die Einrichtung von Versickerungsanlagen geeignet sind.

⁷ WipflerPLAN: Untersuchung Rückhaltung von Hangwasser im Bereich Baugebiet „Im Leger“, vom 19.02.2021, PNr. 3109.020

9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Baugebiets „Im Leger“ ist vollständig hergestellt. Für eine ausführliche Erläuterung wird daher auf den Ursprungsbebauungsplan und weitere Unterlagen verwiesen, die in der Gemeinde vorliegen und unverändert weiterhin gültig sind.

Zur Verbesserung des Abflusses von Niederschlagswasser im Straßenraum ist vorgesehen, die Straße mit weiteren Sinkkästen auszustatten. Deren Lage wurde nach ergänzender Vermessung im Sommer 2025 an den besonders kritischen Punkten und an den Tiefpunkten festgelegt. Diese Baumaßnahme kann unabhängig von der vorliegenden Bebauungsplanänderung umgesetzt werden.

9.1 Ableitung Außenbereichswasser

Es ist erforderlich das Hangwasser aus dem Einzugsgebiet durch ein Regenrückhaltebecken im Norden des Baugebiets aufzufangen und gedrosselt abzuleiten. Das Volumen des Beckens muss mindestens 250 m³ betragen, um ein 100-jährliches Niederschlagsereignis zurückhalten zu können. Zusätzlich sind Geländeanpassungen notwendig, um ein Einlauf in das Becken zu gewährleisten. Bei Einstau bis zur Höhe des Notüberlaufs kann dieses Volumen bereit gestellt werden.

Aufgrund der Hanglage ist die im Bebauungsplan ersichtliche Flächenausdehnung erforderlich, um das Volumen unterbringen zu können.

Die Ableitung erfolgt in Richtung Süden über ein Rohr DN200 unterirdisch und schließt an den vorhandenen Regenwasserkanal im Süden der Fl.-Nr. 260/39 (westlicher Stich). Über das bestehende Kanalnetz wird das Niederschlagswasser dem Rettenbach südlich der Freisinger Straße zugeleitet. Zudem ist ein Notüberlauf erforderlich, der im Havariefall das Niederschlagswasser gezielt ableitet. Zu diesem Zweck wird ein Umbau des Straßenstichs auf Fl.-Nr. 260/39 geprüft, um das Niederschlagswasser soweit möglich im öffentlichen Straßenraum halten zu können.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge sind vom vorliegenden Bebauungsplan unabhängig und sollen rechtzeitig vorgelegt werden. Aktuell vorgesehen ist eine Berücksichtigung im Rahmen der gesamtheitlichen und übergeordneten Neuordnung des Wasserrechts für die Gemeinde Fahrenzhausen, aufgeteilt in mehreren Teilgebieten.

10 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Die Planung ist von der konkreten Planungsabsicht zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens angestoßen. Insofern ist von einer zeitnahen Umsetzung auszugehen.

Mit der Planänderung sind keine Veränderung im Hinblick auf Einwohner- und Arbeitsplatzzuwachs einher.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Der Verlust an Ausgleichsflächen wird angemessen ausgeglichen.