

Markt	Isen Lkr. Erding
Bauleitplan	Flächennutzungsplan 28. Änderung Haager Straße Süd
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Krimbacher, Beregowskaia
Aktenzeichen	ISE 1-43
Plandatum	21.06.2022 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Bedarfs- und Standortprüfung	3
3.	Plangebiet	5
3.1	Lage.....	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Immissionen	5
3.4	Flora/ Fauna.....	6
3.5	Boden.....	6
3.6	Grund- und Schichtwasser	6
3.7	Naturschutz	7
3.8	Sonstiges	7
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	7
4.2	Belange des Umweltschutzes	8
5.	Planinhalte	8
6.	Eingriff, Ausgleich	8
7.	Klimaschutz, Klimaanpassung	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Markt Isen verzeichnet ein stetiges Bevölkerungswachstums und damit einhergehend eine steigende Nachfrage nach Wohnraum sowie nach Flächen für soziale Infrastruktur. Insbesondere besteht ein Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Angeboten für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf und geförderter Wohnungsbau. Die im Jahr 2015 durchgeführte Baurechtserhebung hat aufgezeigt, dass im Siedlungsbestand oder auf Bauerwartungsland gemäß Darstellung des Flächennutzungsplans keine Flächen in ausreichendem Umfang für die Entwicklung der angestrebten Nutzungen zur Verfügung stehen.

Aus diesem Grund sind im erforderlichen Maß Siedlungserweiterungen erforderlich. Im Rahmen eines Strukturkonzepts wurden 2017 verschiedene Standorte untersucht und bewertet. Im Ergebnis wurde beschlossen, eine Fläche am südöstlichen Ortsrand für Wohnzwecke und soziale Nutzungen zu entwickeln. Der nördliche Bereich dieser Fläche wird mit der 28. Flächennutzungsplanänderung und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „südliche Manhartstraße“ überplant, vorrangig ist hier Wohnnutzung vorgesehen. Im südlichen Bereich der Fläche sind neben Wohnnutzung auch ein Kinderhaus, Gebäude mit sozialer Nutzung sowie mit Wohnnutzung verträgliches Gewerbe vorgesehen. Da der Bereich im Flächennutzungsplan des Markt Isen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, sollen mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der oben genannten Ziele geschaffen werden. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan „Haager Straße Süd“ aufgestellt.

Die Erstellung der Flächennutzungsplanänderung wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen. Mit der Erstellung des Umweltberichts wurde das Büro Bauer Landschaftsarchitekten beauftragt.

2. Bedarfs- und Standortprüfung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Insbesondere erfordert auch das Landesentwicklungsprogramm in Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Des Weiteren sind vor der Neuausweisung neuer Bauflächen vorrangig Flächen zu nutzen, die im Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind.

Es ist Ziel des Markt Isen, insbesondere Angebote für Personengruppen mit besonderem Wohnraumbedarf zu schaffen. Durch vereinzelte Nachverdichtung von Baulücken kann dies nicht im erforderlichen Maß geschehen, zumal sich diese aufgrund von Besitzverhältnissen den Steuerungsmöglichkeiten des Marktes entziehen. Auch für die erforderliche Errichtung eines Kinderhauses sind größere zusammenhängende Flächen nötig.

Der Markt Isen hat im Jahr 2015 durch den Planungsverband Äußerer Wirtschafts-

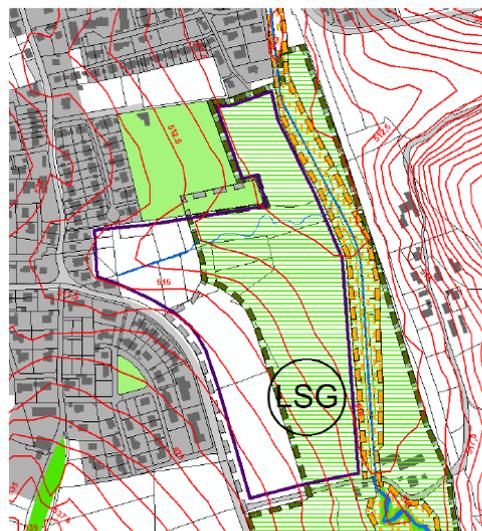
raum München eine Baurechtserhebung zur Ermittlung unbebauter Bauflächen im Siedlungsbereich sowie Potentialflächen gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan erstellen lassen. Nach Prüfung der Flächen durch den Markt Isen hat sich ergeben, dass im Siedlungsbereich keine zusammenhängenden Flächen für eine bauliche Entwicklung im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen. Ebenso befinden sich die noch unbebauten Potentialflächen des Flächennutzungsplans im Privatbesitz, eine Entwicklungsabsicht besteht nicht.

Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Böden gedeckt werden. Im Rahmen von Voruntersuchungen zur Fortschreibung des Strukturkonzeptes des Marktes Isen im Sommer 2017 wurde daher nach neuen Standorten für eine künftige Entwicklung gesucht.

Der Bereich östlich der ED23 an der südlichen Ortseinfahrt wurde aufgrund seiner Topographie und seiner direkten Anbindung an den Siedlungskörper des Hauptortes Isen für eine Bebauung empfohlen. Auch durch den Landkreis Erding wurde das Gebiet im Rahmen der Herausnahme einer süd-östlich gelegenen Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“, positiv bewertet. Es wird Bebauung entlang der ED23 außerhalb wassersensibler Bereiche angeregt, um die Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt, das Landschaftsbild sowie Arten und Biotope zu begrenzen. Der nördliche Bestandteil dieser Fläche ist Gegenstand der 28. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplans „südliche Manhartstraße“, der südliche Bestandteil Teil der vorliegenden 28. Flächennutzungsplanänderung sowie des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Haager Straße Süd“.

Neue Standorte / Alternativstandorte

Standort 7 Ergebnis



- Landschaftsbild Nahbereich ●
- Fernwirkung, Einsehbarkeit ●
- Erholung ●
- teilweise Arten und Biotope ●
- teilweise wassersensibler Bereich ●
- Topographie ●
- Raumordnung (Anbindung, Zersiedelung) ●
- teilweise schlechte Erschließbarkeit ●

Empfehlung: lediglich zwei bis dreizeilige Bebauung entlang ED23 außerhalb wassersensibler Bereiche, ansonsten Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf den Wasserhaushalt, das Landschaftsbild und Arten und Biotope

Abb. 1 Ergebnis der Voruntersuchung zur Fortschreibung des Strukturkonzeptes des Marktes Isen für den Standort

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich an der südlichen Ortseinfahrt nach Isen. Auf einer Fläche von etwa 2,0 ha umfasst der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung die Grundstücke Fl.Nrn. 820/2, 820/4, 820/5 und 820/6, Gemarkung Westach, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 800 und 802, Gemarkung Westach.

Der Geltungsbereich ist im Westen durch die Haager Straße begrenzt, über die Anbindung an den überörtlichen Verkehr besteht. Westlich der Haager Straße befinden sich Wohnhäuser sowie gewerblich genutzte Grundstücke und die freiwillige Feuerwehr. Östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an. Die nördlich angrenzenden Grundstücke sind Bestandteil der 28. Flächennutzungsplanänderung, die Wohnbauflächen darstellt.

Das Gelände fällt von der Haager Straße Richtung Norden und Osten stark ab.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2018

3.2 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende Haager Straße (ED23) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Die innere Erschließung ist herzustellen.

3.3 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen durch Verkehr von der ED23 ein. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung durch Möhler + Partner Ingenieure AG (Bericht Nr. 700-6594 vom 14.02.2022) werden die Anforderungen der DIN 18005 an Allgemeine Wohngebiete überschritten. Auf Ebene des Bebauungsplans sind Maßnahmen zum Schallschutz festzusetzen.

3.4 Flora/ Fauna

Wird im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

3.5 Boden

3.5.1 Bodenaufbau und Versickerungsfähigkeit

Das Plangebiet liegt gemäß Geologischer Karte von Bayern, M 1 : 5.000 im Bereich grundeiszeitlicher Moränenböden am Übergang zum tertiären Hügelland, dessen Morphologie von Kuppen und Mulden geprägt ist.

Zur weiteren ortsspezifischen Beurteilung der Bodenverhältnisse wurden durch das Grundbaulabor München Bohrungen durchgeführt und in einem Geotechnischen Gutachten dokumentiert (Projektnr. P21573, 10.01.2022).

Die Bodenproben ergaben eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden, sodass eine Regenwasserversickerung nicht infrage kommt.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist vom Grundstück in den östlich gelegenen Schinderbach abzuleiten. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer (TREN OG) sind zu beachten.

3.5.2 Altlasten

Gemäß Geotechnischem Gutachten (Grundbaulabor München, Projektnr. P21573, 10.01.2022) wurden keine sensorisch auffälligen Böden festgestellt. Die umwelttechnische Untersuchung der Bodenproben ergab keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch nach Bundesbodenschutzgesetz für eine Nutzung als Hausgärten oder Park- und Freizeitanlagen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge des Aushubs sensorisch auffällige Böden, z. B. lokale Verfüllungen aus landwirtschaftlicher Nutzung bis 6 m Tiefe, angetroffen werden. Diese sind vollständig zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 zu Haufwerken mit maximal 250 m³ aufzuhalten. Alternativ zur Haufwerksbildung ist gemäß LfU Merkblatt „Beprobung von Boden und Bauschutt“ (Nov. 17) eine Schurfbeprobung (In-situ-Beprobung) ausreichend, wenn die Belastungen im Bereich < Z 1.2 liegen und eine Aushubüberwachung stattfindet. Zur Klärung der Entsorgungswege ist das Material gemäß Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT) bzw. der Deponieverordnung (DepV) zu deklarieren.

3.6 Grund- und Schichtwasser

Bei am 07.01.2022 durchgeführten Bohrungen (Grundbaulabor München, siehe Bericht Projektnr. P21573, 10.01.2022) wurde Schichtwasser in einer Tiefe zwischen 1,3 m und 2,2 m unter Geländeoberkante angetroffen. Das Grundwasser ist erst in größeren Tiefen zu erwarten. Bei Hochwasser- und Starkregenereignissen ist mit einem Anstieg des Schichtwassers bis nahe an die Geländeoberfläche zu rechnen.

3.7 Naturschutz

Das Plangebiet liegt großflächig im Landschaftsschutzgebiet LSG-00506.01 „Isental und südliche Quellbäche“.

3.8 Sonstiges

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, vorläufig gesicherte und festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche bekannt, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler).

Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Unter Verweis auf die zusätzliche Dokumentation der übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Umweltbericht ([wird im Verfahren ergänzt](#)) sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Planungsziele des Marktes Isen, insbesondere einer ressourcenschonenden Siedlungsstruktur, gegeben:

- Erfüllung des landesplanerischen Zieles der Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten: Die Fläche wird im Zusammenhang mit dem auf Grundlage der 28. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans „Südliche Manhartstraße“ geplanten Wohngebiets entwickelt und ist an den Siedlungsbestand von Isen unmittelbar angebunden.
- Erfüllung des landesplanerischen Grundsatzes einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Verhältnismäßigkeit von Neuausweisung und Siedlungsbestand: Mit einer Größenordnung von etwa 2 ha handelt es sich um keine Ausweisung, die weit über den örtlichen Bedarf hinausgeht (unter Mitberücksichtigung vorhandener Baulücken)
- Erfüllung des landesplanerischen Grundsatzes der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen durch Nutzung bereits vorhandener Verkehrswege und Erschließungspotenziale: Die Abwicklung von Neuverkehr ist problemlos und ohne eine zusätzliche Lärmbelastung bestehender Quartiere möglich (siehe Bebauungsplan).
- Erfüllung der Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung bezüglich des landesplanerischen Zieles der Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Der Markt Isen verfügt über keine Potenziale der Innenentwicklung, die vorrangig zu besiedeln sind.
- Erfüllung des landesplanerischen Zieles der Vermeidung von Zersiedelung und bandartiger Siedlungsstruktur: Bei der Abgrenzung der Entwicklungsfläche wurden die strukturellen örtlichen Gegebenheiten aufgegriffen. Eine

spornartige Entwicklung ist nicht zu vermuten.

- Die Verträglichkeit mit umgebenden Nutzungen ist gegeben. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Geruchs- und Geräuschemissionen kommen, die zu dulden sind. Weiterhin ist nicht von Emissionskonflikten auszugehen.

4.2 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen des Verfahrens wird eine *Umweltprüfung* (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert.

5. Planinhalte

Der Geltungsbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 2,0 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Darstellung des Flächennutzungsplans von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ geändert. Gemäß der Zielsetzung, ein Kinderhaus zu errichten, wird im nördlichen Teilbereich die Signatur „Kindergarten/-krippe“ sowie „Spielplatz“ ergänzt.

Entlang der ED23 wird eine „wichtige Fuß- und Radwegverbindung“ dargestellt, gemäß dem Ziel, eine Verbindung zu dem nördlich angrenzend geplanten Wohngebiet zu schaffen.

6. Eingriff, Ausgleich

Durch die 28. Flächennutzungsplanänderung sind Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG zu erwarten, für die gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz gemäß § 1a BauGB zu entscheiden ist. Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

7. Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit 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.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Markt

Isen, den

.....

Irmgard Hibler, Erste Bürgermeisterin