

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

27.09.2022 (Entwurf)
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	Boden.....	6
3.5	Grund- und Schichtwasser	6
3.6	Sonstiges	6
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	7
4.2	Landschaftsschutzgebiet.....	8
5.	Planinhalte	9
6.	Klimaschutz, Klimaanpassung	9

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Markt Isen verzeichnet ein stetiges Bevölkerungswachstum 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. 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 Isen entziehen. Neben einer unsicheren zeitlichen Entwicklung ist im Zuge von Nachverdichtungsprozessen auf privaten Grundstücken nicht davon auszugehen, dass Wohnkonzepte für Personengruppen mit besonderem Wohnraumbedarf entwickelt werden. Selbiges gilt für die erforderliche Errichtung eines Kinderhauses, für das zudem größte-

re zusammenhängende Flächen nötig sind.

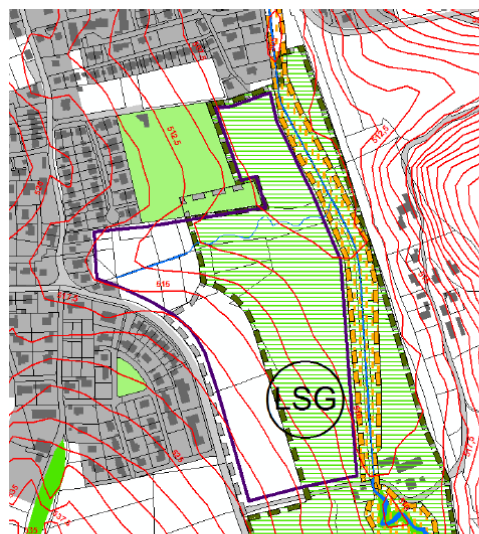
Der Markt Isen hat im Jahr 2015 durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München eine Baurechtserhebung zur Ermittlung unbebauter Bauflächen im Siedlungsbereich sowie Potentialflächen gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan erstellen lassen. Nach Prüfung der Flächen durch den Markt Isen hat 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 Strukturkonzepts 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 südöstlich gelegenen Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“, positiv bewertet. Es wird eine 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 des Grundstücks Fl.Nrn. 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 29. 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 Boden

3.4.1 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.

3.4.2 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.

3.5 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.

3.6 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. ge-

schützte 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 sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Teilfortschreibung 01.06.2023) sowie Regionalplan München (RP, Planungsregion 14, 01.04.2019) für die Planungsziele des Marktes Isen, insbesondere einer ressourcenschonenden Siedlungsstruktur, gegeben:

- Erfüllung des landesplanerischen Zieles der Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (LEP 3.3): 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 (LEP 1.1.2) und der Verhältnismäßigkeit von Neuausweisung und Siedlungsbestand (LEP 3.1.1): Mit einer Größenordnung von etwa 2 ha handelt es sich um keine Ausweisung, die weit über den örtlichen Bedarf hinausgeht (unter Mitberücksichtigung vorhandener Baulücken, siehe Kapitel 2)
- Erfüllung des landesplanerischen Grundsatzes der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen (LEP 3.1.1) 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 (LEP 3.2): Der Markt Isen verfügt über keine Potenziale der Innenentwicklung, die vorrangig zu besiedeln sind (siehe Kapitel 2).
- Erfüllung des landesplanerischen Zieles der Vermeidung von Zersiedelung und bandartiger Siedlungsstruktur (LEP 3.3): 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.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird insbesondere das Ziel verfolgt, Wohnraum für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf sowie geförderten Woh-

nungsbau bereitzustellen. Dies erfolgt im Sinne einer integrierten Siedlungsentwicklung und des Harmonisierungsgebots gemäß LEP 3.1.1.

4.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet LSG-00506.01 „Isental und südliche Quellbäche“. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Erding, Untere Naturschutzbehörde, wird eine Befreiung von den Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung gem. § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG angestrebt. Dafür müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Geringfügige Bebauung zur Ortsabrundung
- Tangiert das LSG nur am Rand
- Zeigt Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung Schutzgebiet auf
- Schutzzweck muss weiterhin erreichbar sein
- Überwiegendes, öffentliches Interesse
- Keine vernünftigen und zumutbaren Varianten außerhalb des LSG

Diese Voraussetzungen werden vom Markt Isen als erfüllt eingeschätzt und im Folgenden begründet:

Das überwiegende öffentliche Interesse ergibt sich aus dem dringenden Bedarf an Wohnraum, insbesondere für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (behindertengerechtes Wohnen), sowie an öffentlichen Einrichtungen in Form eines Kinderhauses. Wie in Kapitel 2 erläutert bestehen für die Verwirklichung dieser angestrebten Nutzungen keine vernünftigen Alternativflächen.

Die bauliche Entwicklung findet am Rand des Landschaftsschutzgebietes statt und stellt quasi eine Abrundung zwischen dem bereits besiedelten Bereich westlich der Haager Straße und dem Siedlungsbereich an der Manhartstraße dar. Durch die Festsetzungen des parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplans „Haager Straße Süd“ wird die bauliche Entwicklung in das Landschaftsschutzgebiet hinein auf maximal 85 m, im Norden lediglich bis zu etwa 17 m, begrenzt. Dies wird als nicht erheblich eingeschätzt. Des Weiteren wird durch die Festsetzungen ein Abschluss der baulichen Entwicklung in den Grenzen des Geltungsbereichs aufgezeigt, eine weitere Entwicklung in Richtung des Landschaftsschutzgebietes ist nicht vorgesehen. Insbesondere sehen die festgesetzten Verkehrsflächen keinen zukünftigen Anschluss Richtung Osten vor und das Gebiet wird durch eine Randeingrünung eingegrenzt.

Der Abstand zum FFH-Gebiet entlang des Schinderbachs weist nach Realisierung der Planung noch mindestens 100 m auf, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der Talraum bleibt weitgehend unverbaut und auch die Sichtbeziehung von der Haager Straße ins Tal wird durch die neue Bebauung nur geringfügig verstellt. Der Schutzzweck des LSG „Isental und südliche Quellbäche“ bleibt demzufolge weiterhin erreichbar.

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. Aufgrund der hohen Verkehrslärmpegel an der Kreisstraße ED23 (s. Kapitel 3.3) wird entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs das Planzeichen „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ dargestellt.

6. 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