

Gemeinde	<b>Markt Isen</b> Lkr. Erding
Bebauungsplan	<b>Bebauungsplan Pemmering West</b>
Grünordnung	Büro Max Bauer Landschaftsarchitekt Pfarrer-Ostermayr-Str. 3, 85457 Wörth
Planung	<b>PV</b> 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	Feuerstein / Bazarganipour <span style="float: right;">QS: Goe</span>
Aktenzeichen	ISE 2-54
Plandatum	15.11.2023 (Vorentwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage.....	3
2.2	Nutzungen.....	4
2.3	Eigentumsverhältnisse .....	4
2.4	Erschließung .....	4
2.5	Flora/ Fauna.....	4
2.6	Boden.....	5
2.7	Denkmäler.....	6
2.8	Wasser.....	7
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	8
3.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	8
3.3	Städtebauliche Rahmenpläne .....	9
3.4	Bodenschutz .....	9
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>11</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	12
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	13
5.5	Bauliche Gestaltung .....	14
5.6	Verkehr und Erschließung .....	14
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	15
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	17
5.9	Immissionsschutz .....	18
5.10	Altlasten, Bodenschutz.....	18
<b>6.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>19</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Markt Isen hat sich in den letzten Jahren intensiv mit der gemeindlichen Ortsentwicklungsplanung auseinandergesetzt. Im Rahmen eines Flächenmonitorings wurden verschiedene potentielle Entwicklungsflächen untersucht und bewertet.

Der Markt Isen beabsichtigt auf der ca. 3 ha großen Freifläche südwestlich von Pemmering die Ausweisung eines Wohngebietes. Ziel der Planung ist es, den dringend benötigten Wohnbedarf in Isen zu decken. Dabei sollen verschiedene Wohnformen vorgesehen werden.

Hierzu hat der Marktgemeinderat am 21.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Pemmering West“ beschlossen. Es soll eine Entwicklung mit einer offenen Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, die einen behutsamen Übergang von der vorhandenen Wohnbebauung zur freien Landschaft schaffen soll.

Da der Bereich im Flächennutzungsplan des Markt Isen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, ist eine Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um das Vorhaben zu verwirklichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Pemmering West“ erfolgt im Parallelverfahren mit der FNP-Änderung.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Pemmering. Auf einer Fläche von etwa 3,0 ha umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans die Grundstücke mit Fl.Nr. 1013 (TF), 1019 (TF), 1015/2 (TF), 1022/11, 1019/3 (TF), 1013 (TF), 1015 (TF), 1022 (TF), 1020 und 1034 (TF), alle Gemarkung Mittbach.

Der Geltungsbereich wird im Südosten durch den Eschenweg und im Südwesten durch vorhandene, lockere Wohnbebauung entlang des Ahornwegs begrenzt. Die angrenzenden Grundstücke sind Bestandteil des Bebauungsplans „Pemmering – Nord“, in dem ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Im Norden, Osten und an der südlichsten Grenze erstreckt sich die freie Flur mit landwirtschaftlicher Nutzung. Die für die Bebauung gegenständliche Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand und hat ein leichtes Gefälle nach Norden hin.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018 und eigene Darstellung, Stand 29.11.2023

## 2.2 Nutzungen

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind unbebaut und werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Im Südosten schließt ein Allgemeines Wohngebiet an. Zukünftig wird das Gebiet ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet genutzt.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes liegen im Privateigentum verschiedener Eigentümer.

## 2.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzenden öffentlichen Straßen Eschenweg und Ahornweg verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Die innere Erschließung muss bei der Planung und Ausführung geschaffen werden (siehe Kapitel 5.6).

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 505, mit der Haltestelle Pemmering, in rd. 400 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

## 2.5 Flora/ Fauna

Innerhalb des Plangebiets befinden sich fast ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Lediglich zwischen Fl.Nr. 1020 und 1022 befindet sich ein kleines Feldgehölz in einem relativ jungem Entwicklungsstadium ohne Nester oder Höhlen. Im Nordosten grenzt ein Ausläufer des Loipfinger Baches mit Gewässerbegleitgehölz

an das Planungsareal. Der bisherige Ortsrand ist insbesondere im Westen mit einer lockeren Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken relativ gut ausgeprägt. Kartierte Biotope oder andere wertvolle Flächen werden nicht in die Planung einbezogen.

Zur Prüfung der Auswirkungen von Vorhaben auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten, hat die Gemeinde Isen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt, die 2021 vom Agrarbiologen J. Rüegg durchgeführt wurde (Bericht vom November 2021). Genauere Informationen zu diesem Punkt sind unter 5.7.3 sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 2.6 Boden

### 2.6.1 Bodenaufbau und Versickerungsfähigkeit

Bei den Böden handelt es sich im Plangebiet fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Altmoräne (aus einer Altmoräne/ aus Altmoränen) und älteren Bodenresten, meist mit Lößlehmüberdeckung. Es handelt sich dabei um schwach staunassen, mittelgründigen Lehm Boden, häufig mit Kryoturbar eingemischtem Interglazialboden. Das Grundwasser liegt im allgemeinen tiefer als 20 dm unter GOF. Die Durchlässigkeit ist gering bis mittel.

blau: 76b Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

hellbraun: 38 Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Altmoräne, Lösslehm) über tiefem Kieslehm bis Lehm Kies (Altmoräne)

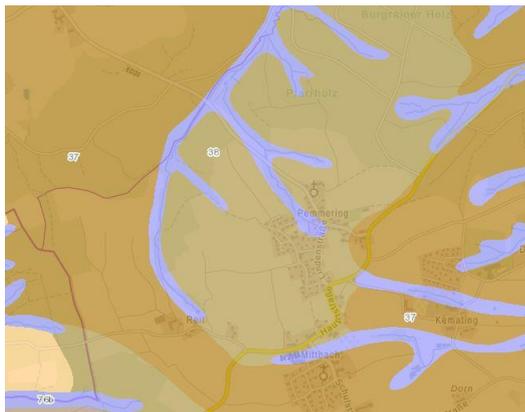


Abb. 2 Übersichtsbodenkarte, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 05.09.2022

Zur weiteren ortsspezifischen Beurteilung der Bodenverhältnisse wurden durch das Grundbaulabor München Bohrungen durchgeführt und in einem geotechnischen Gutachten dokumentiert (siehe Anlage).

Die Bodenproben ergaben eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden, sodass eine Regenwasserversickerung nicht infrage kommt. Das gesammelte Niederschlagswasser ist daher vom Grundstück abzuleiten. Sollte in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden können, so sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten des Niederschlagswassers in die Oberflächengewässer (TRENNOG) sowie DWA-A 102 zu beachten.

Aufgrund der geologischen und morphologischen Verhältnisse auf dem Bau Feld ist mit dem Zutritt von Hang- und Schichtwasser und mit oberirdischem Abfluss zu rechnen.

### 2.6.2 Altlasten

Gemäß geotechnischem Gutachten wurden keine sensorisch auffälligen Böden festgestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 2.7 Denkmäler

### 2.7.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Dennoch wird auf die Hinweispflichten nach Art. 8 BayDSchG verwiesen.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-1-7838-0206). Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Beeinträchtigungen zu befürchten.

### 2.7.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung befindet sich das Baudenkmal „Pfarrkirche St. Margareth“ (D-1-77-123-50), für die jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.

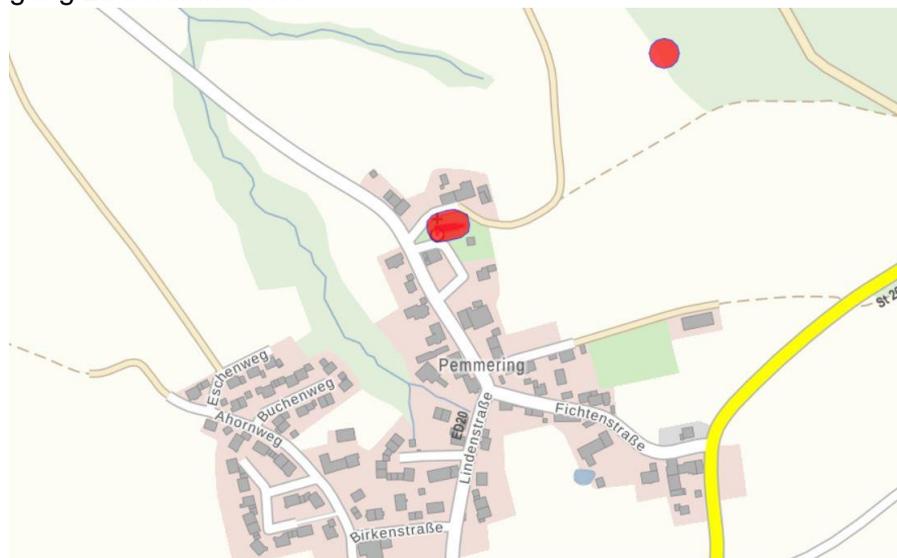


Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas, Stand 05.09.22

## 2.8 Wasser

### 2.8.1 Wassersensibler Bereich

Im Nordosten grenzt ein wassersensibler Bereich an das Plangebiet an, welches selbst jedoch nicht davon betroffen ist.



Abb. 4 Wassersensibler Bereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas, Stand 07/2022

### 2.8.2 Grund-, Hang- und Schichtwasser

Bei den am 06.05.2022 durchgeführten Bohrungen wurde Schichtwasser in einer Tiefe von ca. 2,25 m angetroffen (siehe Anlage). Grundwasser ist erst in größeren Tiefen zu erwarten.

Alle Bauvorhaben sind gegen Grund-, Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.

Unterirdische Gebäudeteile sind bis mind. 25 cm über Geländeoberkante wasserdicht zu errichten bzw. so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann bzw. schadlos aus dem Gebäude abfließen kann. Insbesondere sind Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc. wasserdicht, sowie Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das natürliche Gelände ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- und Hangschichtwasser sichern muss.

### 2.8.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Trennsystem (getrennte Kanalisation für Niederschlagswasser) abgeführt. Um den vermehrt auftretenden Starkregeneignissen zu begegnen und um eine gewisse Pufferung zu erreichen, damit das Niederschlagswasser nicht so rasch in die Kanalisation gelangt, ist jede Hauseinheit mit einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 2.500 Litern auszustatten. Es ist zusätzlich eine Regenwasserrückhaltung mit mind. 2 m<sup>3</sup> gedrosselt leerlaufendem Rückhaltevolumen zu erstellen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1977 und liegt lediglich als schwarz-weiß-Ausgabe vor.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Plangebietes als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Westlich des bestehenden, angrenzenden Wohngebietes verläuft die derzeitige Ortsrandeingrünung. Entsprechend der zukünftigen Erweiterung des Plangebietes wird eine Ortsrandeingrünung im Norden und im Westen den neuen Ortsrand begrenzen.

Zukünftig soll das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) nach § 1 BauNVO im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Da sich die geplante Wohnbaufläche im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, sollen durch die Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbaufläche geschaffen werden.

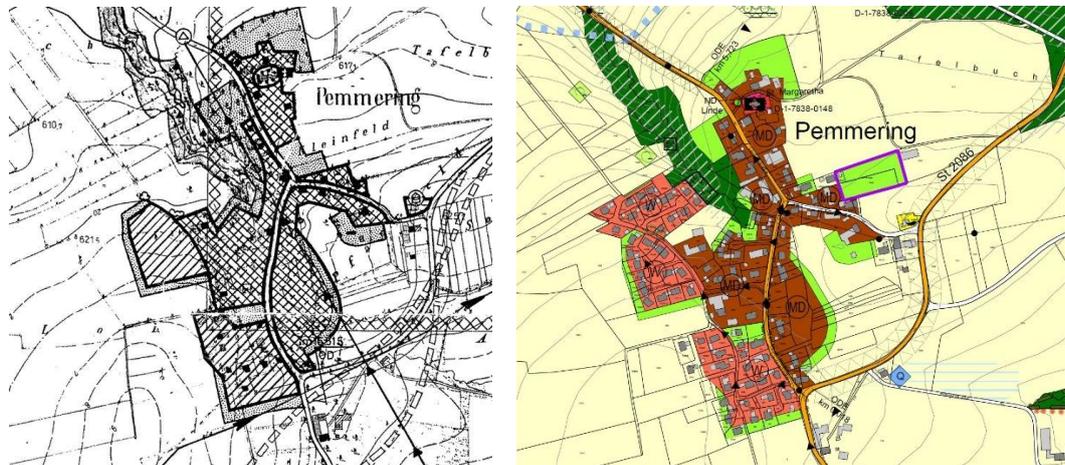


Abb. 5 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP von 1977, links: original; rechts: Ausschnitt aus dem Digitalisierungs-Entwurf Stand 11/2023; ohne Maßstab

#### 3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet befindet sich im derzeitigen planungsrechtlichen Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit nach § 35 BauGB. Die Ortschaft Pemmering ist in Teilen landwirtschaftlich geprägt, auch wenn große Bereiche mittlerweile vorwiegend dem Wohnen dienen. Die einzelnen Ortsteile sind somit als Dorf- oder Wohngebiete einzustufen. Das Plangebiet kann als erschlossen gelten, da ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche „Eschenweg“ und „Ahornweg“ besteht. Von einer technischen Erschließbarkeit des Plangebietes ist grundsätzlich auszugehen.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pemmering – Nord“ an, welcher ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt und westlich

mit einer Ortsrandeingrünung an das Plangebiet angrenzt.

### **3.3 Städtebauliche Rahmenpläne**

Für den Ortsteil Pemmering wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen eines städtebaulichen Rahmenplans verschiedene Konzepte zur Bebauung des Plangebietes erstellt. Diese Konzepte bildeten die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf.

### **3.4 Bodenschutz**

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.

Der vorhandene Bedarf kann nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang. Die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Flächensparziele werden durch die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern zumindest ansatzweise umgesetzt.

Die herangezogenen Flächen sind aufgrund der Bodenbevorratung des Marktes Isen verfügbar.

## **4. Städtebauliches Konzept**

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden gemeinsame Besprechungen mit Vertretern der Verwaltung des Markt Isens und Grundstückseigentümern, sowie dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München geführt, um die räumlichen Erfordernisse, Restriktionen und Ziele der Planung zu ermitteln.

Basierend auf den Ergebnissen wurden durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München in Abstimmung mit der Verwaltung des Marktes Isens sowie alle Beteiligten mehrere Bebauungsvarianten erstellt. Grundlage bildeten die unterschiedlichen städtebaulichen Konzepte, welche im Vorfeld für das Plangebiet untersucht worden sind (siehe Punkt 3.4.). Die Entwurfsvariante mit Stand vom 05.12.2023 (siehe Abbildung 6) stellt die Grundlage für den Bebauungsplan dar.



Abb. 6 Ausschnitt aus dem städtebaulichen Entwurf mit Stand 05.12.2023, ohne Maßstab

Das städtebauliche Konzept umfasst dabei folgende Punkte:

- Schaffung eines ruhigen, qualitativ hochwertigen Wohnquartiers mit Aufenthaltsbereichen die den demographischen Wandel berücksichtigen
- Einzel- und Doppelhausbebauung
- Geschosswohnungsbau mit kleineren Wohneinheiten
- Einheitliche Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung, Firstrichtung)
- Wegeverbindung im Norden zwischen Eschen- und Ahornweg schaffen, nach Süden innerhalb des Plangebietes
- Minimale Erschließungsflächen, versetzte Parkierungszonen innerhalb der Öffentlichen Straße zur Verkehrsberuhigung
- Dichte räumliche Strukturen innen, aufgelockerte Strukturen am Ortsrand
- Attraktive Eingrünung entlang des nördlichen und westlichen Ortsrandes

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird in Anlehnung an das städtebauliche Konzept ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Lage außerhalb des Hauptortes) sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Plangebiet nicht zulässig.:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

Die Wohneinheiten sind an die Bauweise gekoppelt und werden je nach Bautyp und max. zulässiger Grundfläche vorgegeben.

Das Wohngebiet ist in mehrere Teilbereiche gegliedert. Die Gebiete WA3 und WA4 umfassen die Grundstücke innerhalb derer Mehrfamilienhäuser geplant werden. Hier wurden bewusst mehr Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt, um günstigeren Wohnraum zu ermöglichen.

In den Teilbereichen WA1 sind lediglich Einfamilienhäuser zulässig, im Teilbereich WA2 lediglich Doppelhäuser. In diesen Gebieten wurden wie im Nachbargebiet eine lockere Einzelhausbebauung geplant, um sich in die bestehende Bebauung sowie die Lage am Ortsrand einzufügen.

Im Plangebiet erhalten die Gebiete WA3 und WA4 eine größere Dichte (höhere GRZ) mit mehr Wohneinheiten gegenüber dem WA1 und WA2, da die Mehrfamilienhäuser im Innenbereich des Planungsgebietes eine höhere Dichte vertragen als die Einzel- und Doppelhäuser mit ihrer lockeren Bauweise am Rand des Baugebietes.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine max. Grundfläche in Kombination mit einer max. Wandhöhe geregelt.

Im Gebiet WA1 sind pro Einzelhaus (als Wohngebäude) max. 120 qm und pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude) max. 80 qm als zulässige Grundfläche festgesetzt. Im WA3 sind pro Einzelhaus (als Mehrfamilienhaus) eine Grundfläche von max. 160 qm zulässig. Im WA4 sind pro Einzelhaus max. 160 und 240 qm zulässig. Hier wurde bewusst mehr Grundfläche und Wohneinheiten festgesetzt, da dies aufgrund der Grundstücksgröße und der städtebaulichen Situation (einseitige Erschließungsstraße) sinnvoll ist.

Die zulässige Grundfläche kann für die Errichtung von Außentreppen, Terrassen, Vordächer und Balkone um 15 % überschritten werden. Dabei ist die zulässig Gesamt-Grundfläche gemäß FS 3.3 zu berücksichtigen.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4. Nr. 1 bis 3 BauNVO

genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Damit ist die Obergrenze nach BauNVO für Wohngebiete erreicht.

Im WA3 und WA4 darf die festgesetzte Grundflächenzahl für den Bau einer Tiefgarage bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Anlass dafür ist die Tatsache, dass bei Mehrfamilienhäusern eine sehr hohe Anzahl an Stellplätzen erforderlich ist. Wenn diese oberirdisch erstellt werden entsteht dadurch eine hohe Versiegelung und wenig Aufenthaltsqualität für die Bewohner. Der Bau einer Tiefgarage ermöglicht die Errichtung der maximalen Wohneinheiten und zusätzlich die Nutzung des Freiraums für Aufenthalts- oder Spielflächen.

Sowohl die Zahl der Vollgeschosse als auch die Höhe der baulichen Anlagen wird gebietsweise geregelt. Generell wird als zulässige Wandhöhe max. 6,5 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Dadurch soll ein harmonisches Erscheinungsbild am Ortsrand sichergestellt werden, bei dem keine allzu hohen Gebäude entstehen können.

Im WA2 ist die zulässige Wandhöhe von 6,5 m zwingend einzuhalten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass Doppelhäuser profilgleich ohne Versatz erstellt werden und ein harmonisches Erscheinungsbild entsteht.

Um das natürliche Gelände weitestgehend zu erhalten sind Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Dabei ist die Bezugshöhe die geplante Straßenoberkante.

Aus dem gleichen Grund sind freiliegende Kellergeschosse und Lichtgräben nicht zulässig.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Im gesamten Plangebiet entspricht die zulässige Grundfläche (GR) mit geringen Toleranzen in etwa der Größe des Baufensters (der überbaubaren Grundstücksfläche). Die Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,5 m, durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu 3 m überschritten werden.

Es ist im gesamten Plangebiet nur die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Je Baugrundstück ist die Gebäudeart (Einzel- oder Doppelhaus) festgesetzt.

Die Gebäude sind durch die Baugrenzen, die festgesetzten Grundflächen und die Höhenfestsetzungen städtebaulich hinreichend bestimmt. Die Abstände von Baugrenzen und Grundstücksgrenzen gewährleisten eine ausreichende Belichtung, Belüftung und einen ausreichenden Sozialabstand sowohl für die angrenzenden Nachbarn als auch zwischen den neuen Wohngebäuden.

Entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen hin zur freien Landschaft wird eine 9,5 bis mind. 5 m breite zu begrünende Fläche als Ortrandeingrünung festgesetzt, die mit heimischen standortgerechten Obstbäumen sowie Gehölzen zu bepflanzen ist.

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO) von 0,4 H, jeweils aber mindestens 3 m.

## 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im gesamten WA sind Garagen und Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Flächen sind so festgesetzt, dass Garagen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (Stauraum) einhalten.

Die zulässige Wandhöhe für Garagen, Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Damit entsprechen die Garagen Gebäuden nach Art. 6 Abs. 9 BayBO. Offene Stellplätze sind innerhalb des Baulands entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig. Die zulässige Gesamtgrundflächenzahl ist zu beachten.

Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind mit durchlaufendem First und Traufe zu errichten. Dadurch soll ein profiltgleiches Erscheinungsbild gewährleistet werden. Für Garagen sind Satteldächer mit einer Neigung von max. 25° oder begrünte Flachdächer zulässig. Der First muss über die Längsseite der Garagen verlaufen, bei zusammengebauten Garagen über deren Längsseite.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wie Gartenhäuser und Müllhäuser sind außerhalb der Baugrenzen im WA1 und WA2 nur bis zu einer Grundfläche von je max. 10 qm sowie im WA3 und WA4 nur bis zu einer Grundfläche von je max. 15 qm zulässig. Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und eine maximale Wandhöhe von 2,4 m nicht überschreiten. Damit soll die Bebauung der Grundstücke und die Flächenversiegelung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO auf ein ausreichendes Maß reduziert bleiben und zugleich den Eigentümern genügend Flexibilität in der Gestaltung ihrer Grundstücke ermöglicht werden.

Im WA3 und WA4 kann der ruhende Verkehr unterirdisch in einer Tiefgarage (TGa) untergebracht werden. Die dafür notwendigen Tiefgaragen und deren Rampen sind innerhalb des Baulandes auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragenrampen müssen eine Zufahrtslänge von mindestens 5 m aufweisen. Die Wandhöhe für Tiefgaragen- und Autolift-Einhausungen beträgt max. 3,0 Meter. Auf der Einhausung ist der Rampen und Autoliftanlagen ist ein Flachdach mit extensiver Begrünung vorgeschrieben.

Da im WA4 mehr Wohneinheiten festgesetzt sind, wird die Anzahl der oberirdischen Stellplätze auf 8 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Ab 9 nachzuweisenden Stellplätzen je Wohngebäude sind diese in einer Tiefgarage unterzubringen. Durch die Erhöhung der Wohneinheiten ist eine vermehrte Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen. Dies führt zu einer zusätzlichen oberirdischen Versiegelung. Bei z.B. 20 notwendigen Stellplätzen wäre ein oberirdisches Parken lediglich entlang der Straße möglich. Dies soll verhindert werden, damit der Verkehr entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht durch eine hohe Frequenz an Ein- und Ausparkvorgängen beeinträchtigt wird sowie ein attraktiveres Straßenbild gewährleistet wird. Durch die Festlegung dieser maximalen Obergrenzen wird eine übermäßige Flächenversiegelung vermieden und eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes sichergestellt.

Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Tiefgaragenrampe und deren eventuellen Einhausung vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und müssen, soweit kein Gebäude, Zufahrt, interne Wege oder sonstige Flächen für Nebenanlagen oder oberirdische Stellplätze darüber liegen, mit mindestens 0,6 m durchwurzelbaren Boden überdeckt werden.

Besucherstellplätze sind oberirdisch anzuordnen, um diese für Besucher zugänglicher zu machen.

## 5.5 Bauliche Gestaltung

Im gesamten Plangebiet sind für die Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer zulässig. Die Firstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen. Die Dachneigung beträgt 24° bis 35°. Der Dachüberstand beträgt traufseitig max. 0,6 m und giebelseitig max. 0,8 m. Dachaufbauten in Form von Quergiebeln sowie Dach-einschnitte sind unzulässig. Bei Satteldächern sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 30° als Gauben zulässig. Es sind lediglich Schleppgauben und Giebelgauben zulässig. Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig. Ebenfalls ist die Breite der Dachgauben, die Gesamtbreite aller Dachaufbauten sowie der Abstand zum Ort-gang und zum First sowie der Abstand untereinander geregelt. Dadurch werden eine ruhige Dachlandschaft und ein harmonisches Erscheinungsbild am Ortsrand sicher-gestellt. Über Dachflächenfenster können die Dachgeschosse zusätzlich ausreichend belichtet werden.

Hauptgebäude sind mit einfachen, rechteckigen Grundrissen zu errichten. Anbauten durch Garagen und Wintergärten sind zulässig.

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und –neigung ohne Versatz und mit glei-cher Dacheindeckung auszuführen, um ein zusammenhängendes Erscheinungsbild zu sichern.

Generell sind Dachflächen mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.

Durch diese Festsetzungen wird ein harmonisches Erscheinungsbild sichergestellt.

Zur Förderung regenerativer Energiegewinnung sind Anlagen zur Nutzung von Solar-energie erwünscht. Diese sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach zuläs-sig und im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige, nicht abge-stuften Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig. Vergleichbare Anlagen zur Nutzung von Solarenergie finden sich auch in der angrenzenden Umgebung.

## 5.6 Verkehr und Erschließung

### 5.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet kann über die angrenzende öffentliche Straße „Eschenweg“ und Ahornweg **verkehrlich und technisch** erschlossen werden.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine 7,5 m breite öffentliche Ver-kehrsfläche als Ringschluss. Diese verfügt abwechselnd auf jeder Seite über eine ca. 1,5 m breite Parkfläche, so dass dort Besucher parken können. Durch die Anordnung dieser „Parkinseln“ soll die Geschwindigkeit im Wohngebiet reduziert werden.

Für die Häuser mit Parzellennummer 1, 2, 3, 18, und 19 erfolgt die Erschließung über eine Stichstraße vom bestehenden „Eschenweg“.

Um die Erschließung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Westen zu sichern, werden Forst- und landwirtschaftliche Wege festgesetzt.

Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze sowie Fußwege und Abstellflächen sind

nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden, um die Versickerungsleistung zumindest ansatzweise zu erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den **Brandschutz** sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in B 22 der Satzung hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,5 m nicht zu erwarten.

#### 5.6.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten. Zwischenzeitlich wurde das DWA M 153 in Teilen durch das DWA A102 ersetzt.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

### 5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

#### 5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Einbindung des neuen Baugebietes in die Umgebung wird im Norden und Westen eine zwischen 5 m und 10 m breiter öffentlicher Grünstreifen vorgesehen, der mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen bzw. als artenreiche Wiese anzusäen ist. So wird einerseits ein neuer grüner Ortsrand, durch den die Einsehbarkeit des Planungsareals gemindert wird und andererseits Lebensraum für diverse Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten geschaffen. Zudem tragen die Pflanzungen zur Klimaverbesserung am Standort bei.

Innerhalb des Baugebietes sind Baumpflanzungen festgesetzt, die zur vertikalen Strukturgebung beitragen. Die nicht für eine Bebauung o.ä. vorgesehenen Bereiche sind gärtnerisch zu gestalten bzw. als Rasen anzusäen. Um die Artenvielfalt zu fördern, wurde ein Verbot von offenen Kies- oder Schotterflächen in den Gartenflächen festgesetzt.

Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Sie werden durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall ergänzt, um zukünftig ein mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherzustellen.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel,

die Durchlässigkeit von Einfriedungen durch Bodenfreiheit festgesetzt. Die Fläche der Ortsrandeingrünung darf gar nicht eingefriedet werden.

Verbesserungen des Klimaschutzes werden u.a. auch mit der Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien erreicht. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze, Wege und Abstellflächen wird die Versiegelung reduziert.

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden.

### 5.7.2 *Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Ausgleichsflächen*

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. So sind trotz diverser Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild Ausgleichsflächen erforderlich.

Zulässig ist lt. Festsetzungen eine maximale Gesamt-GRZ von 0,6. Sie entspricht somit Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ der Matrix des Leitfadens.

Als Eingriffsfläche ist das gesamte Planungsareal abzüglich des bereits bestehenden asphaltierten Eschenweges sowie der Ortsrandeingrünung und der Spielplätze zu rechnen.

Hinsichtlich der Gebietskategorien ist das überplante Areal zu unterteilen: Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereiche sind gemäß Anhang Teil A des Leitfadens der Kategorie 1 „geringe Bedeutung für Natur und Landschaft“ zuzuordnen. Das Feldgehölz hingegen ist der Kategorie 2 „mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft“ zuzuordnen.

Somit ergibt sich für die Kategorie 1-Flächen ein Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6, für die Kategorie 2-Flächen zwischen 0,8 und 1,0. Aufgrund der diversen Minderungsmaßnahmen und der Tatsache, dass ein Großteil der Flächen als Gartenbereiche unversiegelt bleibt, wird ein Kompensationsfaktor jeweils an der Untergrenze als angemessen erachtet.

Kategorie	Eingriffsfläche in qm	Faktor	Ausgleichsbedarf In qm
1	25.490	0,3	7.647
2	150	0,8	120
<b>Summe</b>			<b>7.767</b>

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf folgenden Flächen zur Verfügung gestellt:

- Eine insgesamt 2.620 qm umfassende Fläche aus Teilflächen der Fl.Nrn. 1013, 1015, 1020, 1022 und 1034 Gmkg. Mittbach innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans
- eine 2.558 qm umfassende Teilfläche der Flurnummer 1060, Gmkg. Mittbach sowie eine 2.514 qm umfassende Teilfläche der Flurnummer 752/2, Gmkg. Westach außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes.

Weitere Informationen dazu sind im Umweltbericht nachzulesen.

### 5.7.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Der Umfang der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde in Abstimmung mit der UNB in erster Linie auf die Artengruppe der Vögel festgelegt. Natur- und artenschutzrechtliche Befunde wurden jedoch mit erfasst.

Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung für die Planungsfläche mit Bericht vom November 2021 wurden folgende Wirkfaktoren, die u.U. im Zuge der Planung Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten bzw. der Lebensraumtypen verursachen können, ermittelt:

Anlagenbedingt: Verlust von Acker- / Wiesenflächen durch die Bebauung □ unmittelbarer u. dauerhafter Verlust potenzieller Fortpflanzungs-/Ruhestätten für Vögel

Baubedingt: temporärer Entzug bzw. potenzielle Veränderung von Habitaten und Lebensstätten unmittelbar angrenzend an die Neubauf Flächen durch Lärm, Erschütterung, Anwesenheit von Arbeitern insbesondere bzgl. der Artengruppe der Vögel

Betriebsbedingt: v.a. durch den Aufenthalt von Personen im Zugangsbereich der Gebäude/Gärten sowie durch Verkehrslärm in den Erschließungsstraßen insbesondere für die Gruppe der Vögel, jedoch ohne weitergehende Wirkung dieser Immissionen in die benachbarten Flächen.

Bei den Begehungen wurden weder relevante Pflanzenarten noch Tierarten oder Lebensraumtypen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie vorgefunden. Bei den Geländeerhebungen im März, April und Mai konnten folgende saP-relevante Vogelarten mit Sicht-/Rufnachweis nachgewiesen werden: Dohle, Feldsperling, Goldammer, Graugans, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Turmfalke. Bei Abgleich/Überprüfung der Lebensraumsprüche der genannten Arten mit den Habitatvoraussetzungen auf dem Planungsareal verbleibt für keine dieser Arten eine Betroffenheit. Sie nutzen das Gelände allenfalls gelegentlich zur Nahrungssuche oder auf Durchzug. In der Nähe sind ausreichend <Ausweichmöglichkeiten vorhanden.

Um die ökologischen Funktionen der örtlichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu wahren, hat die Baufeldfreimachung für den Bau der Zuwegungen und der Baufenster außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1.10. bis 1.04. stattzufinden.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist dann bei keiner Vogelart zu befürchten, d.h. es liegt kein Schädigungs- / Störungsverbot in Bezug auf die Artengruppe der Vögel vor. Somit werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 erfüllt.

## 5.8 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 CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, nach Norden exponierte Fläche, dadurch Verringerung der Hitzebelastung</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Anlage von Zisternen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser</p>
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p>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)</p>	<p>Überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie</p>
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO<sub>2</sub>-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme</p>

## 5.9 Immissionsschutz

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Geruchs- und Geräuschemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie zwischen 22:00 und 06:00 Uhr kommen, die von den Bewohnern des Wohngebietes zu dulden sind.

## 5.10 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 6. Anlagen

- Geotechnisches Gutachten (Voruntersuchung nach DIN 4020) vom 26.09.2022, erstellt durch Grundbaulabor München GmbH

Gemeinde

Markt Isen, den .....

.....  
Irmgard Hibler, Erste Bürgermeisterin