

Markt

Isen

Lkr. Erding

Bauleitplan

**Flächennutzungsplan 31. Änderung
Pemmering Nordwest**

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

Herbert

QS CS

Aktenzeichen

ISE 1-46

Plandatum

31.01.2024 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Bedarfs- und Standortprüfung	3
2.1	Strukturdaten.....	4
2.2	Bestehendes Flächenpotenzial	9
2.3	Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen	14
2.4	Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung.....	16
3.	Plangebiet.....	18
3.1	Lage	18
3.2	Nutzungen	18
3.3	Eigentumsverhältnisse	19
3.4	Erschließung	19
3.5	Flora/ Fauna.....	19
3.6	Immissionen	19
3.7	Boden.....	19
3.8	Denkmäler.....	20
3.9	Wasser	21
3.10	Sonstiges	22
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	22
4.1	Landes- und Regionalplanung	22
5.	Planinhalte.....	23
6.	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	23

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Markt Isen hat sich in den letzten Jahren intensiv mit den vorhandenen Innenentwicklungspotentialen sowie Entwicklungsflächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan auseinandergesetzt. Im Rahmen eines Flächenmonitorings wurden verschiedene potentielle Entwicklungsflächen untersucht und bewertet.

Ziel des Markt Isen ist es, dem ansteigenden Wohnbedarf gerecht zu werden und Wohnraum 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 entwickelt werden.

Der Markt Isen beabsichtigt auf der ca. 3 ha großen Freifläche nordwestlich 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. 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.

Hierzu hat der Marktgemeinderat am 21.11.2023 die 31. Änderung des Flächennutzungsplans Pemmering Nord beschlossen und mit der Ausarbeitung den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. 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 die Vorhaben zu verwirklichen. Der Umweltbericht wird vom IB Bauer Wörth ausgearbeitet.

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

2. Bedarfs- und Standortprüfung

Das kommunale Flächenmanagement dient als wichtiges Instrument in der Bauleitplanung und bildet eine Grundlage für die Steuerungsmöglichkeiten zur Reduzierung des Flächenverbrauchs. Angesichts der mittlerweile verschärften Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen, im Fall von Neuausweisung von Bauflächen, bietet das Potenzialflächenkataster eine belastbare Grundlage für den obligatorischen Bedarfsnachweis gemäß der Auslegungshilfe des Bayerischen Wirtschaftsministeriums „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 05.12.2023. Ob die Bauleitplanung die o.g. Anforderungen und Bedarfen gerecht wird, wird zudem anhand folgender Kriterien überprüft:

Strukturdaten

- ❖ Einwohnerzahl der Gemeinde
- ❖ Einwohnerentwicklung in den letzten zehn Jahren

- ❖ Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung
- ❖ Bevölkerungsprognose des Landkreises
- ❖ Durchschnittliche Haushaltsgröße
- ❖ Einstufung im Zentrale Orte-System
- ❖ Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern
- ❖ Verkehrsanbindung
- ❖ Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

Bestehendes Flächenpotenzial in der Gemeinde

- ❖ Entwicklungspotenziale aus dem Flächennutzungsplan
- ❖ Unbebaute Flächen, für die bereits Baurecht besteht
- ❖ Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Abschätzung der Folgekosten durch die Bauleitplanung

2.1 Strukturdaten

Aufgrund der auf den MIV bezogenen günstigen infrastrukturellen Anbindung durch die Autobahn A94 im Norden von Isen und die B 12 im südlichen Gemeindebereich sowie des anhaltenden Wachstums in der Metropolregion München kommt es auch im Gemeindegebiet zu einer starken Nachfrage nach Wohnraum. Um diesen decken zu können, möchte der Markt Isen im vertretbaren Rahmen neue Bauflächen auch zur Deckung eines gewissen Zuzugsvolumens zur Verfügung stellen.

Bevölkerungsstruktur

Im Markt Isen lebten im Jahr 2021 5.769 Einwohner mit Hauptwohnsitz. In den letzten 10 Jahren ist die Bevölkerung im Markt Isen um ca. 350 Personen gewachsen (ca. 0,6 % p.a.). Der Markt Isen war überwiegend durch ein positives Bevölkerungswachstum geprägt. Seit dem Jahr 2018 gab es jedoch in den Jahren 2018 und 2020 gegenüber dem Vorjahr einen Bevölkerungsrückgang. In den Jahren 2019 und 2021 war das Bevölkerungswachstum zwar positiv, jedoch weniger als 5 zusätzliche Einwohner. Die größten Zuzüge gab es zwischen 2011, 2012 und 2015.

Jahr	Stand und Prognose 2033 / 2039		Veränderung gegenüber Vorjahr	
	insgesamt	darunter weiblich	insgesamt	darunter weiblich
2011	5.422	2.683	129	85
2012	5.522	2.712	100	29
2013	5.560	2.734	38	22
2014	5.629	2.754	69	20
2015	5.746	2.795	117	41
2016	5.832	2.858	86	63
2017	5.881	2.889	49	31
2018	5.832	2.864	-49	-25
2019	5.836	2.854	4	-10
2020	5.768	2.839	-68	-15
2021	5.769	2.861	1	22
2039	6.200	Bevölkerungsprognose		

Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung Markt Isen (Bayerisches Landesamt für Statistik i.V.m. Kreis- und Gemeindedaten 2021 des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum)

Bevölkerungsprognosen und –szenarien

Für die Bevölkerungsprognosen werden die Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik und eigene Berechnungen verwendet.

Nach den Bevölkerungsprognosen des Freistaats Bayern wächst die Einwohnerzahl der Region München bis 2039 erwartungsgemäß stärker als im Landesdurchschnitt an (um knapp 250.000 Einwohner).

Das Bayerische Landesamt für Statistik (Szenario 4) geht für den Markt Isen bis zum Jahr 2039 von einem weiteren, wenngleich etwas reduzierteren Bevölkerungswachstum aus (ca. 0,4 % p.a.). Auf das Jahr 2036 hochgerechnet ergibt sich daraus eine Zunahme von ca. 360 Personen. Der Zuwachs des Marktes, wenn er sich konsolidiert wie im prognostizierten Landkreisdurchschnitt (ca. 0,5 % p.a./ Szenario 3), beträgt ca. 450 Personen. Wächst Isen hingegen weiter so wie in den vergangenen 10 Jahren (2011-2021), so ist bis 2036 von ca. 540 zusätzlichen Einwohnern (ca. 0,6 % p.a.) auszugehen (Szenario 1).

Szenario 2 zeigt die Entwicklung bei einer „schrumpfenden“ Einwohnerentwicklung, wie in den letzten 5 Jahren. Das heißt durch mangelnde Bereitstellung von Wohnraum nimmt die ohnehin fortschreitende Überalterung der Gesellschaft (vgl. nachfolgendes Billeter-Maß) noch schneller zu. Die Zahl der Geburten und Zuzüge nach Isen kann dies nicht mehr kompensieren.

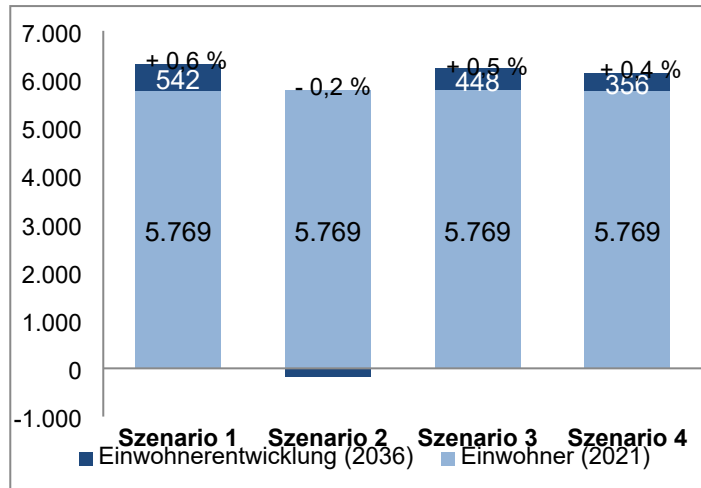


Abb. 2 Bevölkerungsszenarien Markt Isen bis 2036

Billeter Maß

Das Billeter-Maß als Messgröße des demographischen Alterns beschreibt die Relation von reproduktiver Bevölkerung (Altersgruppe 15 bis 64 Jahre) und nicht reproduktiver Bevölkerung (Altersgruppen 0-14 Jahre und 65+ Jahre). Immer negativere Werte entstehen, wenn der Anteil der älteren Bevölkerung immer größer wird als der der jungen Bevölkerung.

Im Jahr 2011 betrug das Billeter Maß für den Markt Isen noch -0,01. Dieser Wert veränderte sich bis zum Jahr 2021 auf -0,06, was den demographischen Wandel weiter unterstreicht.

Der Anspruch an den Wohnraum und an die Infrastruktur verändert sich mit der Altersstruktur. Bei einer älter werdenden Bevölkerung sinkt die Nachfrage beispielsweise an KITA-Plätzen, während der Bedarf an Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen steigt. Auch das Mobilitätsverhalten ändert sich.

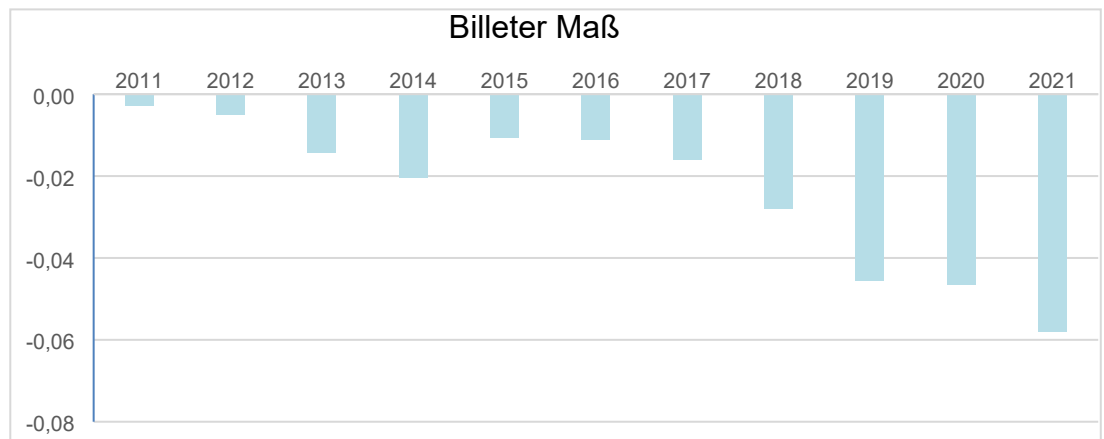


Abb. 3 Billeter Maß Quelle: bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

Haushaltsgröße

Zusätzlich zum Bevölkerungswachstum, steigt entsprechend dem deutschlandweitem Trend die Wohnfläche je Einwohner, während die Wohnungsbelegung seit Jahren beinahe kontinuierlich abnimmt. Zurückzuführen ist dies u.a. auf steigende Raumansprüche der Bevölkerung und die Zunahme von Ein-

Personen-Haushalten. So nahm auch im Markt Isen innerhalb der letzten zehn Jahre (2011-2021) die durchschnittliche Wohnungsflächenausstattung von 48 m² auf 50 m² zu. Innerhalb des gleichen Zeitraums sank die durchschnittliche Wohnungsbelegung je Wohnung von 2,48 Personen auf 2,42 Personen.

Verkehrsanbindung

Der Markt Isen liegt etwa 40 km von München (Zentrum) entfernt. Das Marktgebiet befindet sich nahe der A94 und B 12, wodurch Isen sehr gut angebunden ist.

Die ÖPNV –Anbindung am Rathaus Isen erfolgt über die Buslinien 505, 567, 83 und 84. Die Buslinien verbinden Isen mit dem Umland, dem Mittelzentrum Markt Schwaben sowie dem Oberzentrum Erding. Dort besteht Anschluss an das S-Bahn-Netz. Zudem existiert eine RufTaxi Verbindung.

Wirtschaftliche Entwicklung

Mit 163 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner weist Isen im Vergleich zum Landkreis Erding (324 Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner) eine eher geringe Arbeitsplatzdichte auf. Zudem lässt die vergleichsweise geringe Zunahme der Einpendler in den letzten zehn Jahren von 552 (2011) auf 583 Personen (2021) auf einen Wirtschaftsstandort mit geringen Zentralitätsmerkmalen schließen. Die Zahl der Auspendler ist von 1.643 (2011) auf 2.135 (2021) deutlich stärker gestiegen als die Einpendler im Marktgebiet.

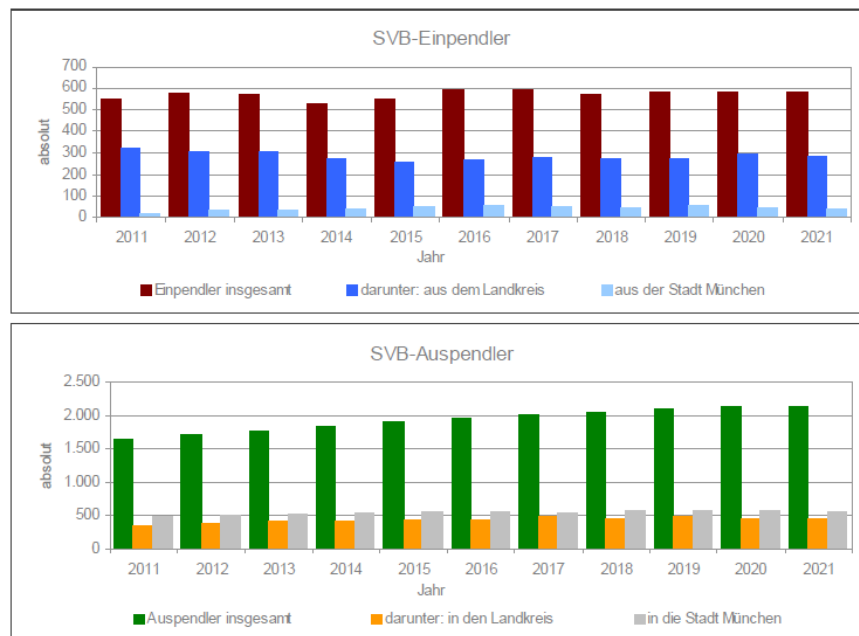


Abb. 4 Ein- und Auspendler Markt Isen (Bayerisches Landesamt für Statistik i.V.m. Kreis- und Gemeindedaten 2021 des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum)

Übergeordnete Vorgaben

Zur Umsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung werden mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke getroffen. Bei Planungen neuer Siedlungsflächen ist daher zu prüfen, ob ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen,

die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Grundsätze G 3.1 des LEP Bayern „Flächen sparen“

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Insbesondere aber ist das Ziel 3.2 des LEP Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ anzuwenden:

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Teilfortschreibung 01.06.2023) sowie Regionalplan München (RP, Planungsregion 14, 01.04.2019) sind für die Planungsziele des Marktes Isen, insbesondere das 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 31. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans „Pemmering West“ 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 3 ha handelt es sich um keine Ausweisung, die weit über den Bedarf im größten Nebenort der Marktgemeinde hinausgeht.
- 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 weitestgehend 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 zusammenhängenden Potenziale der Innenentwicklung, die aktuell vorrangig zu besiedeln sind (siehe Kapitel 2.2).
- 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, auch an Sonn- und Feiertagen sowie zwischen 22:00

und 06:00 kommen. Diese sind zu dulden. Weiterhin ist nicht von Emissionskonflikten auszugehen.

2.2 Bestehendes Flächenpotenzial

Für die Ermittlung der Flächenpotenziale bzw. des bestehenden Baurechts, wurden alle vorhandenen Bebauungspläne (qualifizierte und einfache Bebauungspläne) nach § 30 BauGB sowie alle sonstigen Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB kartiert und ausgewertet. Die vorhandenen Flächenpotenziale lassen sich dementsprechend in zwei Kategorien gliedern:

1. Flächen mit Baurecht:

Unbebaute Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB oder im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB.

2. Flächen ohne Baurecht:

Im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsflächen außerhalb der Kategorie 1 und Flächen innerhalb von Satzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.

Als Grundlage für die Kartierung der Potenzialflächen dient der digitalisierte Flächennutzungsplan Isen, die vorhandenen Satzungen sowie die aktuelle Digitale Flurkarte (04/2022). Die vorhandenen Flächenpotenziale wurden durch einen Abgleich von aktuellem Bestand (DFK und Luftbild) und den vorhandenen Satzungen sowie dem Flächennutzungsplan erhoben. Die dargestellte Art der Nutzung entspricht dabei den vorhandenen Bauleitplänen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs eine Einzelfallentscheidung des Landratsamtes darstellt und damit von der Darstellung abweichen kann. Zudem stellen Nachverdichtungspotenziale auf bereits bebauten Grundstücken ein theoretisches bzw. rein rechnerisches Potenzial dar, das im Rahmen der Erhebung nicht durch eine Befragung der Grundstückseigentümer evaluiert wurde. Auch Entwicklungspotenziale aufgrund der laufenden Strukturveränderungen auf ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen wurden nicht erhoben.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Baurechtserhebung 2022 dargestellt. Diese dienen der Grundlagenermittlung. Sie können die bei einem Bauantrag im Einzelfall erforderliche konkrete baurechtliche Prüfung nicht ersetzen. Auch beinhalten sie keine Wertung über die städtebauliche Sinnhaftigkeit der Bebauung oder die Flächenverfügbarkeit im Einzelfall.

Ergebnis

Der Markt Isen besitzt Flächenpotenziale mit und ohne Baurecht im Umfang von ca. 10,94 ha. Diese setzen sich zusammen aus:

- ca. 3,94 ha im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB
- ca. 3,40 ha innerhalb des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB

- ca. 3,60 ha Entwicklungsflächen gemäß Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

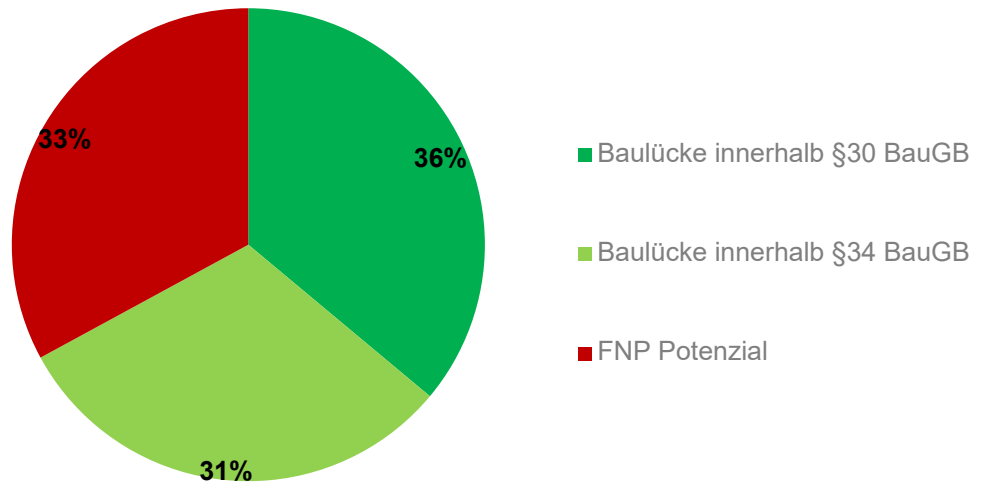


Abb. 5 Flächenpotenziale im Markt Isen, 01/2023

Hauptort Isen

Von den 10,94 ha an Flächenpotenzialen entfallen 7,50 ha (69 %) aller Flächen auf den Ortsteil Isen. Hiervon besteht auf den meisten Flächen Baurecht (4,65 ha). Auf etwa 2,9 ha besteht noch kein Baurecht.

Wohnbauflächen

	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	1,03
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	1,82
§ 34 BauGB	1,25
Gesamt	<u>4,10</u>

Mischgebiet

	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	1,48
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	0,68
§ 34 BauGB	0,29
Gesamt	<u>2,45</u>

Gewerbegebiet

	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	-
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	0,07
§ 34 BauGB	0,53
Gesamt	<u>0,60</u>

Mischgebiet

	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	0,35
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	-
§ 34 BauGB	-
Gesamt	<u>0,35</u>

Ortsteil Burgrain

Der Ortsteil Burgrain umfasst mit 0,40 ha (ca. 4 %) einen geringen Anteil an Flächenpotenzialen. Jedoch besteht auf allen Flächen in Burgrain Baurecht.

Wohnbauflächen

	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	-
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	0,21
§ 34 BauGB	-
Gesamt	<u>0,21</u>

Dorfgebiet

	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	-
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	-
§ 34 BauGB	0,12
Gesamt	<u>0,12</u>

Mischgebiet

	Potenzial in ha
--	-----------------

Entwicklungspotenziale (FNP)	-
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	-
§ 34 BauGB	0,07
Gesamt	<u>0,07</u>

Ortsteil Pemmering

Im Ortsteil Pemmering sind Flächenpotenziale mit insgesamt 0,95 ha vorhanden (ca. 8,7 % des Gesamtpotenzials).

Wohnbauflächen

	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	-
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	0,07
§ 34 BauGB	-
Gesamt	<u>0,07</u>

Dorfgebiet

	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	0,58
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	0,17
§ 34 BauGB	0,13
Gesamt	<u>0,88</u>

Ortsteil Mittbach

In Mittbach befinden sich nach Isen am meisten Flächenpotenziale. Die 1,95 ha Flächen entsprechen 17,8 % des Gesamtpotenzials. Davon besteht auf den meisten Flächen Baurecht. Nur 0,17 ha sind den Entwicklungspotenzialen (FNP) zuzuschreiben.

Wohnbauflächen

	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	0,17
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	

§ 30 BauGB	0,93
§ 34 BauGB	0,26
Gesamt	<u>1,36</u>

Dorfgebiet

	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	-
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	-
§ 34 BauGB	0,13
Gesamt	<u>0,13</u>

Mischgebiet

	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	-
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	-
§ 34 BauGB	0,20
Gesamt	<u>0,20</u>

Mischgebiet

	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	-
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	-
§ 34 BauGB	0,25
Gesamt	<u>0,25</u>

Ortsteil Schnaapping

Der Ortsteil Schnaapping macht den kleinsten Anteil an den Flächenpotenzialen mit 0,15 ha (ca. 1,4 % des Gesamtpotenzials) aus.

Dorfgebiet

	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	-
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	-
§ 34 BauGB	0,15

Gesamt

0,15

2.3 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Bei Planungen neuer Siedlungsflächen für Wohnbauzwecke ist zu prüfen, ob ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, eine neue Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Für den Bedarfsabgleich wurden folgende Annahmen getroffen:

Aus dem vorhandenen Bruttobauland wurde in Abhängigkeit der Art der Nutzung das Nettobauland errechnet. Für Wohnbauflächen bedeutet dies, dass 100% des Bruttobaulands in das Nettobauland einfließen, während für gemischte Bauflächen (Dorfgebiete und Mischgebiete) ein Anteil von 50% in das Nettobauland gerechnet werden. Nach Abzug des Anteils der Art der Nutzung wurde in Abhängigkeit des Baurechts (ohne/ mit) zusätzlich ein Erschließungsflächenanteil vom Bruttobauland abgezogen. Bei Baulücken im Innenbereich oder im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ist die Erschließung bereits vorhanden, während bei Entwicklungsflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan diese noch nicht hergestellt ist. Bei Letzteren wird entsprechend der Erschließungsflächenanteil abgezogen. Ferner wird eine ortsübliche (GFZ 0,4/0,5) und eine verdichtete Bauweise (flächensparende Bauweise; GFZ 0,5/0,6) in Ansatz gebracht. Die daraus resultierende Fläche wird als Wohn- bzw. Gewerbegeschossfläche bezeichnet. Durch den Faktor „durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner“ kann schließlich auf die potentiellen Einwohner geschlossen werden.

Das unbebaute Flächenpotenzial des Marktes Isen entspricht bei angenommener Baudichte mit einer GFZ 0,4/0,6 (ortsübliche Bauweise/ flächensparende Bauweise) der Ansiedlung von **ca. 580 bis 715 Einwohnern**.

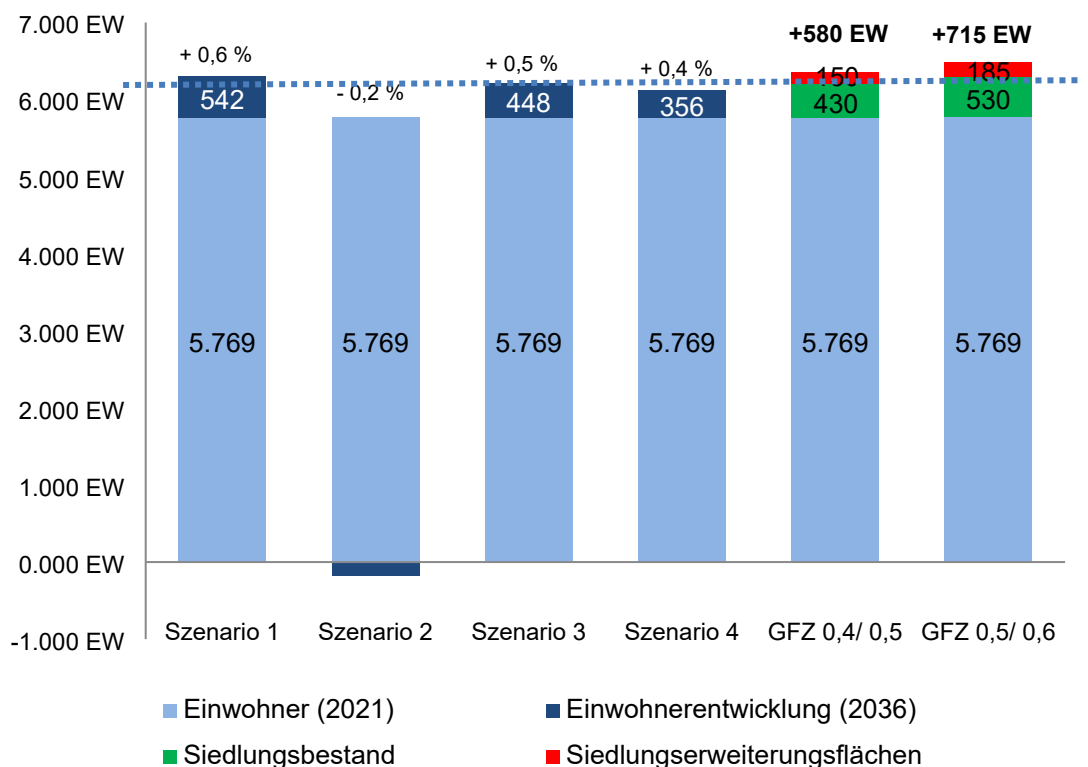


Abb. 6 Szenarien der Einwohnerentwicklung und Potenzial, Darstellung PV München

Wenn der Markt Isen weiter wächst wie in den letzten 10 Jahren (Szenario 1), stehen insg. rund 6.300 Einwohner einem Flächenpotenzial für die Unterbringung von 6.500 Personen (inkl. bereits verdichteter Bauflächen) gegenüber. D. h. das vorhandene Flächenpotenzial würde bis 2036 theoretisch ausreichen, sofern alle un bebauten Flächenpotenziale mit und ohne Baurecht (auch kleinere Baulücken) erfolgreich umgesetzt würden.

Dies setzt allerdings voraus, dass das Potenzial auch verfügbar ist. Die Gemeinde ist auf die Umsetzungsbereitschaft der Grundstückseigentümer angewiesen.

Um Kenntnisse zur Bereitschaft der Grundstückseigentümer dahingehend zu erlangen, wurde eine Befragung durchgeführt. Von den insgesamt 105 ausgehändigten Fragebögen, gab es 39 Rückmeldungen.

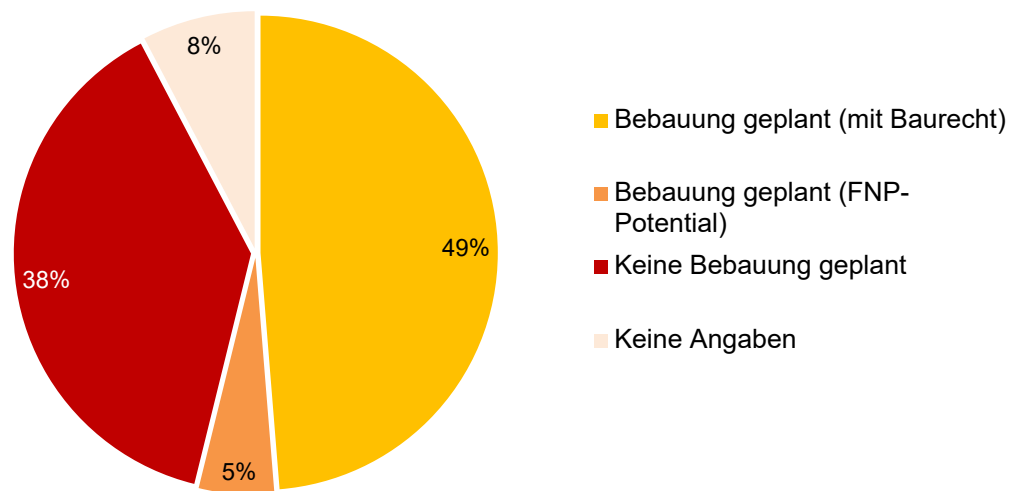


Abb. 9 Grundstückseigentümergefragung 2023, Darstellung PV München

Von den 39 Rückmeldungen gaben 49 % der Grundstückseigentümer an, dass sie bereit sind oder bereits planen, ihr Grundstück zu bebauen. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um Flächenpotenziale, auf die bereits Baurecht besteht. 5 % planen eine Bebauung ihres Grundstücks, auf das bisher noch kein Baurecht besteht (FNP-Potenzial).

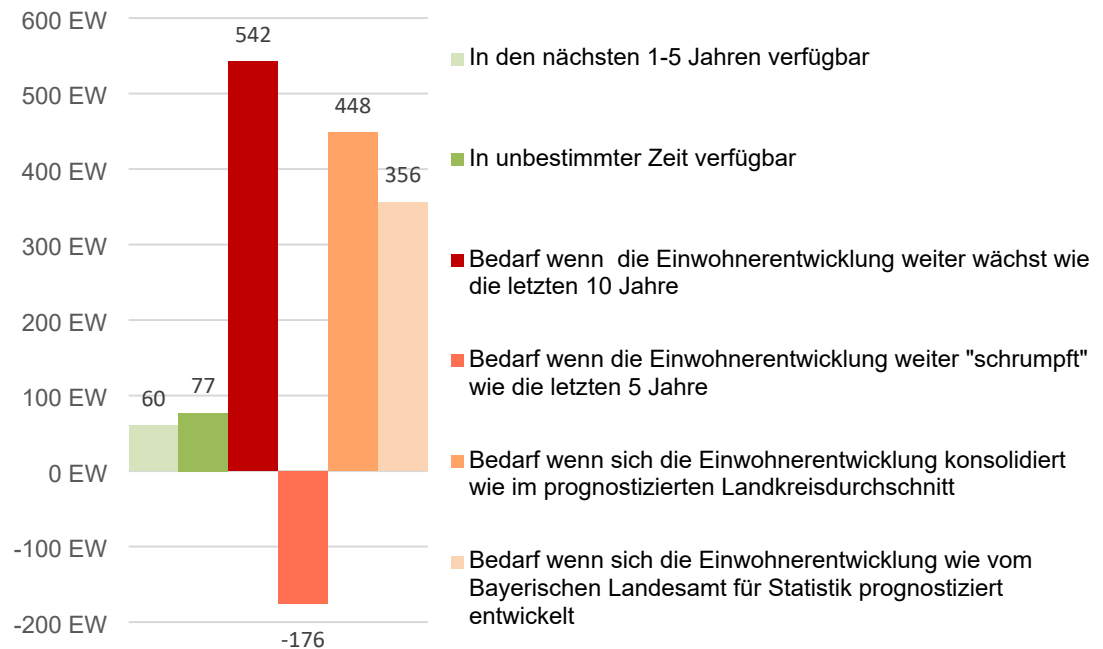


Abb. 10 Verfügbares Flächenpotenzial, Grundstückseigentümersbefragung, Darstellung PV München

Aus der Gegenüberstellung der geplanten Bebauung von Grundstücken mit Baurecht und dem Flächenbedarf bei einem Einwohnerwachstum, ergibt sich eine Differenz von Flächen für 280 bis 480 Einwohner.

Fazit und Strategie:

Aus der Grundstückseigentümersbefragung ergibt sich eine sehr geringe tatsächliche Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen. Um den langfristigen Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde decken zu können, könnte daher eine dauerhafte Kontaktaufnahme und Aufklärung der Grundstückseigentümer über die Bedeutung ihrer Flächen eine größere Bereitschaft diese zu bebauen fördern. Neben zusätzlichen städtebaulichen Entwicklungsstrategien wie etwa der Umnutzung und Aufstockung von einzelnen Quartieren ist demnach bei mangelnder Bereitschaft der Grundstückseigentümer ihre Flächen zu bebauen, weiterhin die Ausweisung von neuen Bauflächen in geeigneten Bereichen erforderlich.

2.4 Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen Bau und Verkehr empfiehlt im Rahmen städtebaulicher Verträge mit den Grundstückseigentümern die Übernahme von Kosten zu vereinbaren, die durch städtebauliche Maßnahmen entstehen. Dieser sogenannte **Folgekostenvertrag** verpflichtet den Grundstückseigentümer gegenüber der Gemeinde, die Kosten für vertraglich genau bestimmte Infrastruktureinrichtungen zu übernehmen. Dazu gehören beispielsweise **Kosten für den Bau sozialer Infrastruktur wie Krippen, Kindergärten und Horte**. Zu beachten sind die rechtlichen Grenzen des städtebaulichen Vertrages, die das Baugesetzbuch regelt (§11 BauGB).

Vertragsgrundlage ist eine belastbare Berechnung der Folgekosten, die auf einer nachvollziehbaren Bedarfsprognose beruht. Die Gemeinde kann die Folgekosten für einzelne städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen oder für mehrere künftige Baugebiete gemeinsam ermitteln. Aus der Folgekostenberechnung ergibt sich, wie groß der Bedarf an sozialer Infrastruktur für ein Neubaugebiet voraussichtlich ist und welche Folgekosten der Gemeinde dadurch entstehen.

Die Gemeinde entscheidet, inwieweit sie die Kosten an die Grundstückseigentümer weitergibt. Dabei ist der Grundsatz der Angemessenheit zu beachten. Als Orientierungswert gilt eine Umlage von Kosten als angemessen, wenn mindestens ein Drittel des Wertzuwachses beim Eigentümer verbleibt.

Für das Plangebiet Pemmering Nordwest wurden zunächst überschlägig die Kenndaten des Statistischen Landesamtes zugrunde gelegt. Angenommen wurde ein stetiges Wachstum des Marktes Isen mit 0,4 % p.a. bis 2039 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik), d.h. dass auch ohne die Aufsiedlung des Planungsgebietes zusätzliche KITA-Platzbedarfe ausgelöst werden, die über den aktuellen Bedarfszahlen liegen. So ist es z.B. auch möglich, dass langfristig Veränderungen beim Bedarfsschlüssel eintreten, z.B. durch ein früheres Eintrittsalter eines Kindes in eine Betreuungseinrichtung.

Unter den nachfolgenden Annahmen würde durch das Plangebiet Pemmering Nordwest ein **rechnerischer Bedarf** von ca. 18 Kindergartenplätzen (Annahme 100% Besuchsquote, d.h. alle Kinder besuchen den Kindergarten) und ein Bedarf an ca. 11 Krippenplätzen (Annahme 60% Besuchsquote) ausgelöst:

Überschlägige Berechnung¹ des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen, die allein durch die Entwicklung Pemmering West ausgelöst werden können:

Bebauungsplan Vorabzug i.d.F.v. 21.11.2023 80 Wohneinheiten Berechnung: ~ 80 Wohneinheiten	Typologie-Mix GWB / DH / EH
Annahme: 2,42 Einwohner / Wohneinheit	194 Einwohner
<i>2,8 Einwohner / Wohneinheit</i>	<i>224 Einwohner</i>
8% Kinder 0 - < 3 Jahre	16 Kinder (18)
8% Kinder > 3 - 6 Jahre	16 Kinder (18)
Durchschnittliche Belegungsziffer Markt Isen 12/ 2021	2,4 Einwohner/Wohneinheit
<i>Durchschnittliche Belegungsziffer 12/2021</i> <i>Neubaugebiet</i> <i>(Referenzgebiete ländlicher Raum Reg14)</i>	<i>2,8 Einwohner/ Wohneinheit</i>
Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner Markt Isen 12/ 2021	50 qm / EW
<i>Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner</i> <i>Neubaugebiet</i> <i>(Referenzgebiete ländlicher Raum Reg14)</i>	<i>ca. 40 qm / EW</i>
Prognose Einwohnerentwicklung Markt Isen (Quelle: STALA 2023)	0,4 % p.a. bis 2039

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet Pemmering Nordwest befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Pemmering. Auf einer Fläche von etwa 3,0 ha umfasst der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans 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), Gemarkung Mittbach.

Der Änderungsbereich 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 südlichen 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. 7 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Geobaisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018 und eigene Darstellung, Stand 29.11.2023

3.2 Nutzungen

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

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurnummern innerhalb des Plangebietes gehören verschiedenen privaten

Eigentümern.

3.4 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 Interne Erschließung muss bei der Planung und Ausführung geschaffen werden.

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

3.5 Flora/ Fauna

→ Infos Landschaftsarchitekten einfügen

3.6 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine Schallimmissionen ein.

3.7 Boden

3.7.1 Bodenaufbau und Versickerungsfähigkeit

Bei den Böden handelt es sich im Plangebiet hauptsächlich um fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Altmoräne und älteren Bodenresten, meist mit Lößlehmüberdeckung. Es handelt sich dabei um schwach staunassen, mittelgründigen Lehmboden, häufig mit kryoturbat 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)

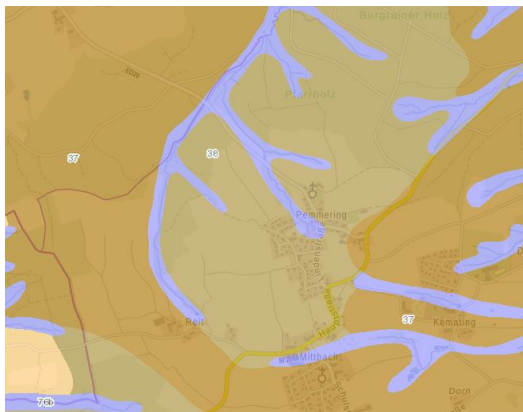


Abb. 4 *Übersichtsbodenkarte, ohne Maßstab, Quelle: Bayern, Stand 05.09.2022*

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 (TREN OG) sowie DWA-A 102 zu beachten.

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

3.7.2 *Altlasten*

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans 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.

3.8 **Denkmäler**

3.8.1 *Bodendenkmäler*

Archäologische Fundstellen werden im Änderungsbereich 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). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

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

3.8.2 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.

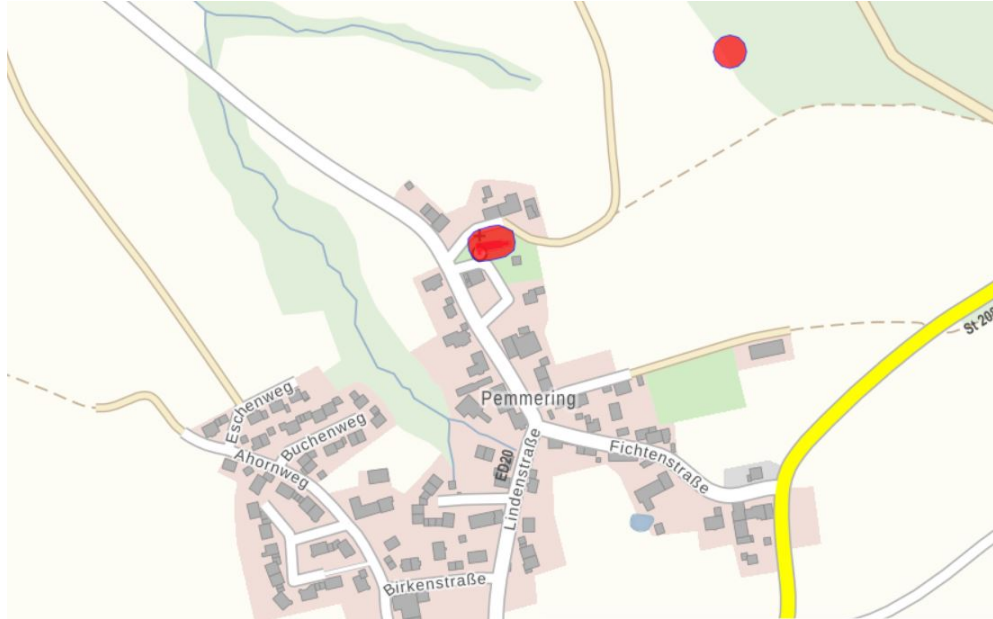


Abb. 8 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas, Stand 05.09.22

3.9 Wasser

3.9.1 Wassersensibler Bereich

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

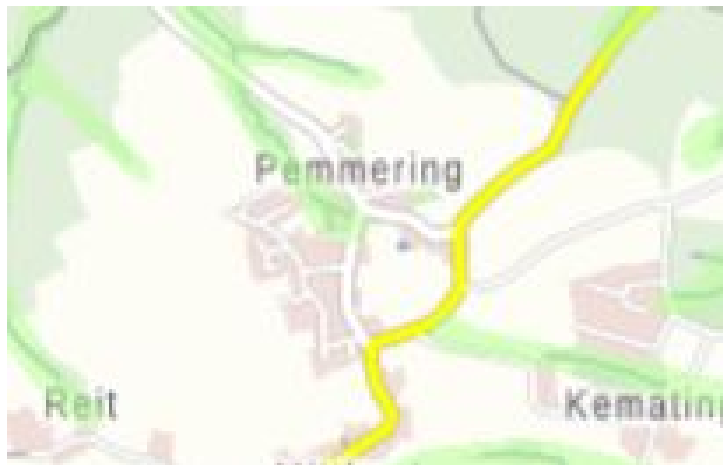


Abb. 9 Wassersensibler Bereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas, Stand 07/2022

3.9.2 Grund- und Schichtwasser

Bei 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.

3.10 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

Der Markt Isen liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im östlichen Teil der Planungsregion München (14). Der Markt gehört zum Landkreis Erding und weist eine Entfernung von ca. 40 km zur Landeshauptstadt München (Zentrum) auf. Das Oberzentrum Erding sowie das Mittelzentrum Markt Schwaben befinden sich jeweils in ca. 15 km Entfernung (Luftlinie). Die Größe des Marktgebietes beträgt 4.378 ha.

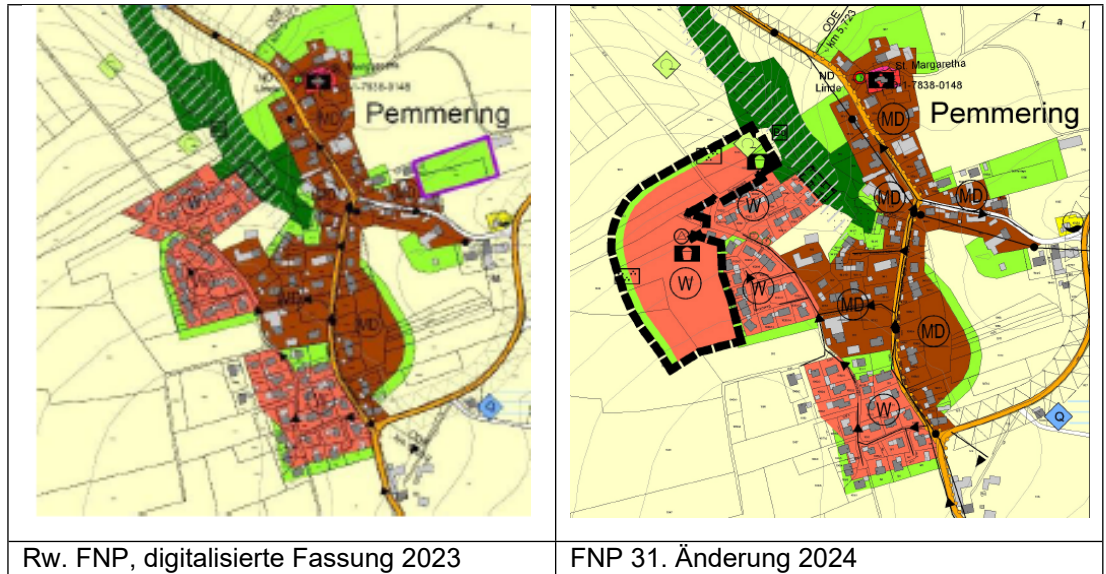
Der Markt Isen ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 01.06.2023, dem Allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Der Regionalplan für die Region München (14), in Kraft seit 01.04.2019, ordnet den Markt Isen dem Allgemeinen ländlichen Raum zu. Gemäß dem Ziel 1 Abschnitts A II Zentrale Orte ist Isen als Grundzentrum festgelegt und besitzt damit eine zusätzliche Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden. Außerdem ist der Markt durch seine Lage am Rande des Verdichtungsraumes München einem hohen Siedlungsdruck ausgesetzt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird insbesondere das Ziel verfolgt, dringend benötigten Wohnraum bereitzustellen.

5. Planinhalte

Der Geltungsbereich der 31. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 3,0 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Darstellung des Flächennutzungsplans von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung“ geändert.



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