

Marktgemeinde

# Markt Isen

Lkr. Erding

Bauleitplan

## Digitalisierung des Flächennutzungsplans

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

Dörr, Beregovskaia

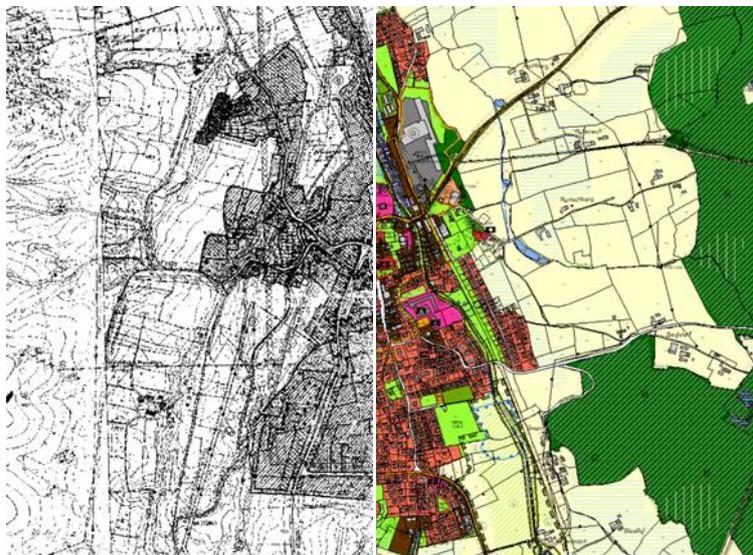
QS: Seis

Aktenzeichen

ISE 1-37

Plandatum

20.02.2024 (Entwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Planungsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
2.1 Landes- und Regionalplan.....	4
2.2 Flächennutzungsplan .....	4
2.3 Bebauungspläne und Satzungen .....	6
2.4 Im Zusammenhang bebaute Ortsteile .....	8
2.5 Landschaftsplan.....	9
2.6 Ökoflächenkataster.....	16
2.7 Wald funktionsplan .....	16
2.8 Hochwasserschutzkonzept.....	17
2.9 Gewässerentwicklungsplan .....	19
<b>3. Vorgehensweise / Methodik .....</b>	<b>21</b>
3.1 Vorgehensweise im Grundsatz.....	21
3.2 Vorgehensweise im Einzelfall.....	22
3.2.1 Flächennutzungsplanung .....	22
3.2.2 Bebauungspläne der Innenentwicklung und Satzungen gemäß § 34 BauGB .....	22
3.2.3 Fachkonzepte .....	22
3.2.4 Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen .....	22
3.3 gebotene Abweichungen von der Vorgehensweise .....	23
3.4 Dokumentation der Vorgehensweise.....	24
<b>4. Dokumentation der Zusammenschau von Flächennutzungen auf digitaler Grundlage .....</b>	<b>25</b>
4.1 Digitalisierung und Zusammenschau in den Ortsteilen .....	26
4.1.1 Isen .....	26
4.1.2 Burgrain .....	46
4.1.3 Daxau .....	49
4.1.4 Mittbach .....	51
4.1.5 Pemmering .....	55
4.1.6 Schnauping.....	59
4.2 Anpassungen an den Bestand in den Ortsteilen .....	61
4.2.1 Isen .....	61
4.2.2 Burgrain .....	65
4.2.3 Pemmering .....	66
4.2.4 sonstige Anpassungen .....	67
<b>5. Flächenbilanz digitalisierter Flächennutzungsplan .....</b>	<b>69</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Aufstellungsbeschluss für die Digitalisierung des Flächennutzungsplans wurde vom Marktgemeinderat Isen in der Sitzung vom 20.02.2024 gefasst. Die Änderung umfasst das gesamte Gebiet der Marktgemeinde. Die Ausarbeitung wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Ziel der Digitalisierung des Flächennutzungsplans ist die **digitale Zusammenschau** rechtswirksamer Darstellungen des Flächennutzungsplans einschließlich seiner rechtswirksamen 1. bis 29. Änderung sowie die Berichtigung von Darstellungen auf der Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne der Innenentwicklung und Satzungen gemäß § 34 BauGB.

Im Rahmen der Digitalisierung verschafft sich die Marktgemeinde ein umfassendes Bild über die Flächennutzung im Marktgebiet, indem rechtswirksame Darstellungen auf digitaler Grundlage zusammengefasst werden. Im Gegensatz zu einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans findet keine Analyse struktureller und ortsplanerischer Gegebenheiten des Marktgebietes statt. Folglich ist mit der Digitalisierung auch **kein Abgleich mit bestehenden Nutzungen, keine Überprüfung dargestellter Nutzungen und keine Vorbereitung neuen Baurechtes durch Neuausweisungen von Bauflächen** verbunden. Es findet also keine planerische Auseinandersetzung zum Zweck einer künftigen Ortsentwicklung statt. Vielmehr stellt die Digitalisierung die Ergebnisse solch abgeschlossener Prozesse zusammenfassend dar. Lediglich auf Flächen, die bereits bebaut sind und angrenzenden Flächen im räumlichen Zusammenhang, die über Baurecht verfügen, erfolgt eine **Anpassung der Darstellungen an den Bestand** und eine Abweichung vom bisher rechtswirksamen Stand.

Es handelt sich folglich um keine inhaltliche Überarbeitung, sondern lediglich um die Übertragung der bauleitplanerischen Inhalte rechtswirksamer Planungen, die bereits ein Bauleitplanverfahren oder eine Genehmigungsplanung durchlaufen haben auf eine gemeinsame digitale Grundlage, welche die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) bildet. Dabei gibt die digitale Fassung die Art der Nutzung und die Zweckbestimmungen von Flächen in einer für den Flächennutzungsplan erforderlichen Genauigkeit (Detailierungsgrad, Maßstab und Darstellungsmöglichkeiten) wieder.

Aufgrund der technisch bedingten kleineren Abweichungen von der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung und da die gegenständliche Änderung ältere rechtswirksame Darstellungen ersetzen soll, ist ein Bauleitplanverfahren notwendig, um die Verbindlichkeit der zusammenfassenden Darstellungen im Rahmen der Digitalisierung für Behörden sicherzustellen. **Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**, da die Grundzüge der zugrundeliegenden Planungen nicht berührt werden und die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB erfüllt sind. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan liegt im Zuge der Digitalisierung in einem GIS-fähigen (Geo-Information-System) Format mit aktueller Projektion (UTM) vor und kann damit zum Vorteil der Marktgemeinde mit weiteren städtebaulich relevanten Informationen kombiniert werden. Künftige Änderungen lassen sich problemlos in die digitale Datengrundlage einarbeiten. Einzelinformationen, aber auch Ergebnisse komplexer Abfragen können rasch ermittelt werden. Zudem wird der Datenaustausch erleichtert.

Im Zuge der Digitalisierung erfolgen somit auch eine teilweise Integration des Landschaftsplans, des Gewässerentwicklungsplans und des Hochwasserschutzkonzeptes in den Flächennutzungsplan, eine Übernahme aktueller Fachkonzepte (Ökoflächenkataster, Waldfunktionsplan), übergeordneter Planungen (Regionalplan) sowie eine Aktualisierung und Ergänzung (weiterer) nachrichtlicher Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Planungsgrundlagen

### 2.1 Landes- und Regionalplan

Eine Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze übergeordneter Planungen (**Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan**) erfolgte bereits bei der Aufstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans einschließlich seiner rechtswirksam gewordenen Änderungsverfahren und Berichtigungen.

Eine Anpassung an aktuelle Vorgaben der Raumordnung, falls erforderlich, erfolgt im Rahmen einer Neuaufstellung. Unabhängig davon wurden zeichnerisch festgelegte Ziele und Grundsätze des Regionalplans nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Die Marktgemeinde Isen besitzt gegenwärtig einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 25.02.1977 (geändert am 06.12.1977 gemäß Beschluss des Marktgemeinderates vom 22.11.1977). Seitdem wurden 29 Änderungsverfahren durchgeführt, wovon 23 rechtswirksam geworden sind <sup>1)</sup>.

Folgende Änderungen wurden digital eingearbeitet und zusammengefasst (Stand Nov. 2023):

Weitere 4 Änderungen befinden sich derzeit im Aufstellungsverfahren und werden nicht berücksichtigt.

Planung	Ortsübl. Bekanntmachung	Plandatum	Bemerkung
Flächennutzungsplan	09.04.1980	25.02.1977	umfasst das gesamte Gebiet der Marktgemeinde
1. Änderung FNP	11.05.1983	10.08.1982	Div. Änd. in Isen, Mittbach, Pemmering, Burgrain
2. Änderung FNP	11.10.1984	05.02.1985	Div. Änd. in Isen, Pemmering, Schnauping, Burgrain
3. Änderung FNP			nicht genehmigt
4. Änderung FNP	26.08.2004	05.03.1991	Div. Änd. in Isen
5. Änderung FNP			nicht genehmigt
6. Änderung FNP	13.08.1990	16.12.1997	Div. Änd. in Isen und Mittbach

Planung	Ortsübl. Bekanntmachung	Plandatum	Bemerkung
7. Änderung FNP	06.12.2000	27.06.2000	Isen WA und Friedhof-Erw.
8. Änderung FNP	17.10.2002	08.10.2002	Isen Altenpflegeheim und Wohngebietserweiterung südlich der Kreuzstraße
9. Änderung FNP	30.08.2004	04.11.2003	WA Pemmering Nord
10. Änderung FNP	02.04.2004	21.10.2003	Isen SO Einkaufsmarkt
11. Änderung FNP	21.01.2005	27.07.2004	WA Isen Eichendorff-Str.
12. Änderung FNP	29.06.2004	k.A.	noch nicht in Kraft getreten
13. Änderung FNP	08.08.2005	08.06.2005	noch nicht in Kraft getreten
14. Änderung FNP	03.01.2006	27.09.2005	WA Isen Am Sandberg I
15. Änderung FNP			noch nicht in Kraft getreten
16. Änderung FNP	06.07.2006	07.03.2006	WA, MI, GE Isen Gmainfeld
17. Änderung FNP	09.04.2008	17.12.2007	MI Isen Altweg
18. Änderung FNP	17.05.2010	02.03.2010	MI Isen Steinlandstr. II
19. Änderung FNP	20.08.2010	23.11.2009	WA Isen „Ziegelstätter Str./ Am Hanning
20. Änderung FNP	12.01.2015	14.12.2014	MD Mittbach Nord
21. Änderung FNP	k.A.	Vorentwurf März 2015	noch nicht in Kraft getreten
22. Änderung FNP	07.08.2012	22.05.2012	SO „Freiflächen-Photovoltaikanlage“
23. Änderung FNP			nicht in Kraft getreten
24. Änderung FNP	14.08.2019	03.07.2019	WA und Feuerwehr Mittbach Süd
25. Änderung FNP	11.06.2014	18.06.2013	SO Pferdezentrum Daxau
26. Änderung FNP	23.10.2018	10.07.2018	SO „Pferde – Ausbildungszentrum“
27. Änderung FNP	08.11.2021	27.10.2021	Isen GE Niederbachleiten II
28. Änderung FNP	28.12.2023	24.10.2023	Haager Straße Süd
29. Änderung FNP	k.A.	12.04.2022	Südliche Manhartstraße

## 2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Folgende rechtskräftige Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB), Bebauungspläne die im vereinfachten Verfahren durchgeführt wurden (§ 13 BauGB) sowie rechtskräftige Satzungen gemäß § 34 BauGB wurden als Berichtigungen eingearbeitet:

<b>Liste der rechtskräftigen Bebauungspläne (Stand Nov. 2023)</b>			
<b>BP Bezeich./Nr.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>mit Stand vom</b>	<b>Bekanntmachung</b>
<b>Isen</b>			
GE Niederbachleiten	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	06.10.1998	15.10.1998
GE Niederbachleiten II	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	30.03.2021	09.11.2021
An der Lengdorfer Straße	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	27.06.2000	07.12.2000
Isen-Nord	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	25.06.1974	09.10.1974
<b>Isen-Nord 1. Änd.</b>	<b>§ 13 BauGB <sup>1)</sup></b>	<b>06.10.1992</b>	<b>11.03.1993</b>
<b>Isen-Nord 2. Änd.</b>	<b>§ 13a BauGB <sup>1)</sup></b>	<b>04.05.2021</b>	<b>27.05.2021</b>
Am Sandberg I	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	27.09.2005	04.01.2006
SO Einkaufsmarkt Dorfener Str.	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	16.03.2004	02.06.2004
<b>SO Einkaufsmarkt Dorfener Str. 1. Änd.</b>	<b>§ 13a BauGB <sup>1)</sup></b>	<b>22.07.2014</b>	<b>20.11.2014</b>
Mühlbachstraße	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	23.08.1994	15.11.1994
<b>Mühlbachstraße 1. Änd.</b>	<b>§ 13 BauGB <sup>1)</sup></b>	<b>18.06.1996</b>	<b>14.08.1996</b>
Mühlbachstraße 2. Änd.	§ 13 BauGB <sup>1)</sup>	13.02.1997	02.05.1997
Schafbauer-Anger	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	14.01.1992	17.09.1992
Brunauer Anger	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	16.08.1983	18.01.1984
Am Urtelmühlweg	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	30.09.2008	05.11.2008
Kirchstetter Anger	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	19.07.1964	14.04.1965
Kirchstetter Anger 1. Änd.	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	06.03.1992	19.03.1992
Am Schinderbach	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	25.07.2000	19.12.2000
Am Schinderbach 1. Änd.	<b>Verfahren nicht abgeschlossen</b>		
Ziegelstätter Straße	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	04.03.1993	17.06.1993
Ziegelstätter Straße 1. Änderung (Erweit.)	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	20.10.2009	27.10.2010
Von Eichendorff Straße	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	27.07.2004	20.01.2005
Hochstraße Süd	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	06.03.1974	13.09.1974
Hochstraße Süd 1. Änd.	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	07.05.1979	14.08.1979
<b>Hochstraße Süd 2. Änd.</b>	<b>§ 13 BauGB <sup>1)</sup></b>	<b>25.07.1988</b>	<b>15.11.1988</b>
<b>Hochstraße Süd 3. Änd.</b>	<b>§ 13 BauGB <sup>1)</sup></b>	<b>28.02.1989</b>	<b>17.03.1989</b>
<b>Hochstraße Süd 6. Änd.</b>	<b>§ 13a BauGB <sup>1)</sup></b>	<b>26.07.2016</b>	<b>16.08.2016</b>

<b>Liste der rechtskräftigen Bebauungspläne (Stand Nov. 2023)</b>			
<b>BP Bezeich./Nr.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>mit Stand vom</b>	<b>Bekanntmachung</b>
Haager Straße	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	28.11.1997	10.06.1998
Haager Straße 1. Änd.	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	12.04.1999	06.05.1999
<b>Haager Straße 2. Änd.</b>	<b>§ 13 BauGB <sup>1)</sup></b>	<b>05.10.2004</b>	<b>19.10.2004</b>
<b>Haager Straße 3. Änd.</b>	<b>§ 13 BauGB <sup>1)</sup></b>	<b>17.10.2006</b>	<b>27.10.2006</b>
Am Isental	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	22.01.1986	15.05.1986
Am Isental 1. Änd.	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	20.10.1986	16.04.1987
<b>Am Isental 2. Änd.</b>	<b>§ 13 BauGB <sup>1)</sup></b>	<b>20.03.1991</b>	<b>18.07.1991</b>
<b>Am Isental 3. Änd.</b>	<b>§ 13 BauGB <sup>1)</sup></b>	<b>20.07.1992</b>	<b>17.11.1992</b>
Steinlandstraße	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	09.04.1991	14.08.1991
<b>Steinlandstraße 1. Änd.</b>	<b>§ 13 BauGB <sup>1)</sup></b>	<b>16.08.1994</b>	<b>15.11.1994</b>
<b>Steinlandstraße 2. Änd.</b>	<b>§ 13 BauGB <sup>1)</sup></b>	<b>28.12.1994</b>	<b>13.07.1995</b>
<b>Steinlandstraße 3. Änd.</b>	<b>§ 13 BauGB <sup>1)</sup></b>	<b>10.10.1995</b>	<b>19.12.1995</b>
<b>Steinlandstraße 4. Änd.</b>	<b>§ 13 BauGB <sup>1)</sup></b>	<b>09.01.1996</b>	<b>14.08.1996</b>
Steinlandstraße II	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	22.02.2005	29.06.2005
<b>Steinlandstraße II 1. Änd.</b>	<b>§ 13 BauGB <sup>1)</sup></b>	<b>27.09.2005</b>	<b>13.10.2005</b>
<b>Steinlandstraße II 2. Änd.</b>	<b>§ 13 BauGB <sup>1)</sup></b>	<b>21.02.2006</b>	<b>30.03.2006</b>
<b>Steinlandstraße II 3. Änd.</b>	<b>§ 13 BauGB <sup>1)</sup></b>	<b>02.03.2010</b>	<b>19.05.2010</b>
<b>Steinlandstraße II 4. Änd.</b>	<b>§ 13 BauGB <sup>1)</sup></b>	<b>16.11.2010</b>	<b>10.03.2011</b>
Steinlandstraße II 5. Änd.	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	26.07.2016	04.08.2016
Gmainfeld	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	03.07.2006	07.07.2006
<b>Gmainfeld 1. Änd.</b>	<b>§ 13 BauGB <sup>1)</sup></b>	<b>19.03.2013</b>	<b>25.03.2013</b>
<b>Burgrain</b>			
Burgrain	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	03.09.1981	07.04.1982
<b>Pemmering</b>			
Pemmering Nord	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	29.06.2004	20.12.2004
Pemmering Nord 1. Änd.	<b>§ 13 BauGB <sup>1)</sup></b>	03.02.2006	23.03.2006
Pemmering-West	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	25.05.1980	08.06.1982
Pemmering-Mitte	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	02.02.1982	13.09.1984
Pemmering-Lindenstraße	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	08.09.1981	11.05.1983
Pemmering-Süd	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	04.04.1984	09.05.1984
<b>Mittbach</b>			
Mittbach	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	03.09.1984	13.03.1985

<b>Liste der rechtskräftigen Bebauungspläne (Stand Nov. 2023)</b>			
<b>BP Bezeich./Nr.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>mit Stand vom</b>	<b>Bekanntmachung</b>
<b>Mittbach 1. Änd.</b>	§ 13 BauGB <sup>1)</sup>	<b>30.07.1991</b>	<b>17.10.1991</b>
<b>Mittbach 2. Änd.</b>	§ 13 BauGB <sup>1)</sup>	Verfahren nicht abgeschlossen	06.05.1996
<b>Mittbach 3. Änd.</b>	§ 13 BauGB <sup>1)</sup>	<b>09.01.1996</b>	<b>13.02.1996</b>
SO Freiflächen-Photovoltaikanlage Mittbach	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	22.05.2012	08.08.2012
<b>Daxau</b>			
SO Pferdezentrum Daxau	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	28.01.2014	13.06.2014
SO Pferdezentrum Daxau 1. Änd.	§ 10 BauGB <sup>1)</sup>	10.07.2018	30.03.2019

<b>Liste der rechtskräftigen Innenbereichssatzungen (Stand Nov. 2023)</b>			
<b>Satzung Bezeich./Nr.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>Mit Stand vom</b>	<b>Bekanntmachung</b>
<b>EBS Mittbach-Nord</b>	§ 34 BauGB <sup>1)</sup>	<b>23.02.2016</b>	<b>14.03.2016</b>
<b>OAS/EBS Adalbert-Stifter-Straße</b>	§ 34 BauGB <sup>2)</sup>	<b>21.03.2000</b>	<b>19.12.200</b>
<b>OAS Pemmering</b>	§ 34 BauGB <sup>2)</sup>	<b>30.03.1992</b>	<b>17.09.1992</b>
<b>OAS Weidacher Berg</b>	§ 34 BauGB <sup>2)</sup>	<b>20.08.1980</b>	<b>10.09.1980</b>

<b>Liste der rechtskräftigen Außenbereichssatzungen (Stand Nov. 2023)</b>			
<b>Satzung Bezeich./Nr.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>mit Stand vom</b>	<b>Bekanntmachung</b>
Außenbereichssatzung Eck	§ 35 BauGB <sup>1)</sup>	23.06.2008	16.10.2009
Außenbereichssatzung Gmain	§ 35 BauGB <sup>1)</sup>	29.01.1997	03.04.1997
Außenbereichssatzung Kemating	§ 35 BauGB <sup>1)</sup>	05.05.2015	02.06.2015
Außenbereichssatzung Loipfing	§ 35 BauGB <sup>1)</sup>	15.10.2008	11.02.2010
Außenbereichssatzung Rosenberg	§ 35 BauGB <sup>1)</sup>	06.05.2008	02.02.2009

<sup>1)</sup> keine Auswirkung auf Ebene des Flächennutzungsplans, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, im Einzelfall Übernahme der detaillierteren Abgrenzung gemäß Bebauungsplan, um Bestandsgebäude vollständig im Bereich von Bauland darzustellen

<sup>2)</sup> Auswirkung auf Ebene des Flächennutzungsplans (siehe Dokumentation unter Punkt 4.1.1)

<sup>3)</sup> kein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. Auskunft Marktgemeinde vom 16. Mai 2019

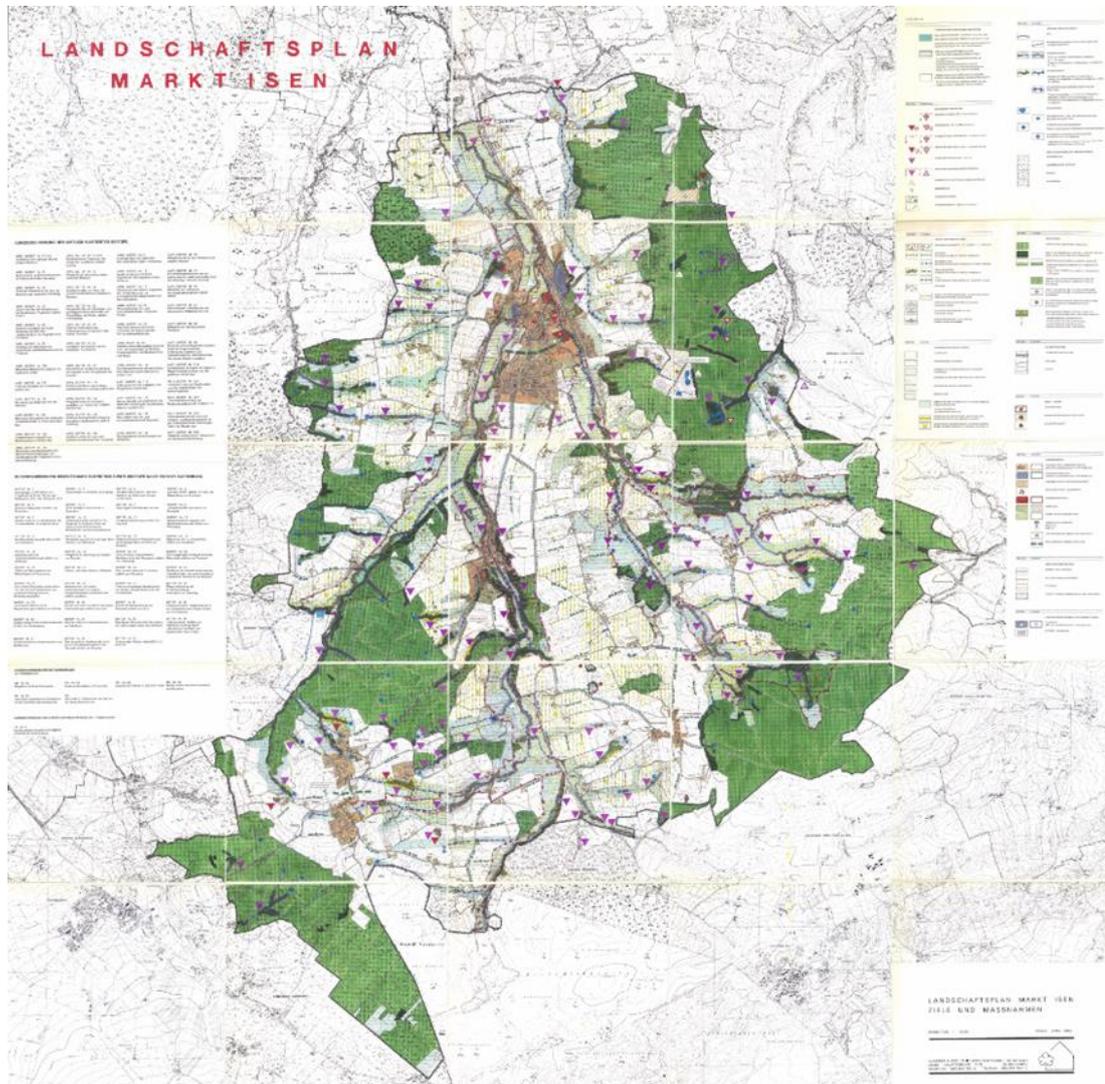
## 2.4 Im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Neben dem rechtswirksamen Stand des Flächennutzungsplans inkl. seiner wirksamen Änderungen und den Ergänzungen aus den Bebauungsplänen und Satzungen, wurde auch das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB abgebildet. So wurden im baurechtlichen Innenbereich des Ortsteils Isen und im Süden des Ortsteils Burgrain

an mehreren Stellen bebaute Grünflächen und benachbarte Grundstücke mit Bau-recht ihrer jeweiligen Nutzung entsprechend als Bauflächen dargestellt (siehe Punkt 4.2).

## 2.5 Landschaftsplan

Es liegt der Landschaftsplan des Landschaftsarchitekturbüros Wankner & Fischer aus Eching vom April 1997 vor (siehe folgende Abbildung).



Die Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplans sind nicht in den rechtswirksamen Flächennutzungsplan integriert. Im Zuge der Digitalisierung werden sie auf Basis folgender Abwägung in den Flächennutzungsplan integriert:

## Vorgehensweise:

### 1. Charakterisierung des Gemeindegebietes

#### Besonderheiten Landschaftsbild

- **Berge:** Apothekerberg, Josefsberg, Ranischberg (Aussichtspunkt nach Westen), 566 Meter hoher Pfaffenberg, Badberg – Aussichtspunkt, bei klarem Wetter Sicht bis in den Bayerischen Wald
- Stocka (**Aussichtspunkt** über Markt Isen), Anhöhe von Westach (Blick auf Isen), Anhöhe von Lichtenweg (Aussichtspunkt: Alpenblick bei Föhn)
- Schinderbach(tal), Ambach (Schinderbach), Thonbach (Schinderbach), Loipfinger **Bach**, Kaltenbach, Lappach, Fahrnbach, Göttenbach, Mühlbach
- Bewegte **Topographie**
- Landkreisweit **bedeutsamer Gewässerbestand**
- **Waldreiches Gemeindegebiet** (v.a. auf vergleyten Böden) 35 % Flächenanteil (im Westenlichen: Edellaubholzreiche Hangwälder, Auwaldgesellschaften, artenarme Wirtschaftswälder)
- **Besondere Lage Isens:** Hügelsporn am Zusammenfluss von Isen und Schinderbach
- **Landschaftliches Vorbehaltsgebiet** „Vilstal und Isental mit Nebenbächen“
- **Isen als naturnahes Fließgewässer**, welches in seinem ursprünglichen Zustand erhalten bleiben soll und dessen uferbegleitende Gehölzstreifen erhalten bzw. wiederaufgebaut werden sollen (gem. Regionalplan)
- **Landschaftsschutzgebiet** LSG-00506.01 „Isental und südliche Quellbäche“
- Regionales **Hangkantensystem** gem. LEK beim Zusammenfluss von Isen und Loipfinger Bach
- **Bedeutsame Wald-Offenlandgrenzen** gem. LEK
- Große Teile des Gemeindegebietes mit **struktureichem, traditionell gewachsenem Landschaftsbild** gem. LEK
- **Regional bedeutsame Höhenzüge und Kuppenlagen** gem. LEK

#### Besonderheiten Kultur

- **Benediktinerkloster**, Kollegialstift St. Zeno
- **Josefskapelle mit Lourdesgrotte**, größte Kapelle der Pfarrei
- **Kirchstetter Kapelle**, Hauskapelle des ehemaligen Kirchstetter Hofes
- **Müllner Bründl**, erzählt die Sage eines Reiters
- **Weidacherkapelle**, unweit Weidacherkapelle
- **Schrollmühle**, eine von vielen Mühlen, die es einst entlang der Isen gab
- **Objekte mit besonderer kulturlandschaftlicher Bedeutung** gem. LEK ehemalige Stiftskirche St. Zeno, Pfarrkirche St. Zeno in Isen, Kirche in Weiher, Filialkirche in Schnaapping, Burgrainer Schloss und Schlossberg über dem Isental, Kirche in Pemmering und Kirche in Mittbach

### **Besonderheiten Erholung**

- oberes Isental
- Fluss Isen
- reizvolles Altmoränenland
- Freizeitpark „Meindlvilla“
- Das gesamte Gemeindegebiet fällt in das Erholungsgebiet „Isengau“
- Erholungsschwerpunkte: Sportplatz und Freizeitheim in Isen
- große Teile Ises als Nah- und sonstige Erholungsgebiete mit hervorragender Bedeutung gem. LEK
- Radwegeverbindungen gem. LEK

### **Besonderheiten Naturhaushalt**

- mehrere **Quellbäche der Isen** bei Weiher
- **Quellfassungen**
- **Ausgeglichenes Verhältnis Acker zu Grünland**
- Schinderbach(tal), Ambach (Schinderbach), Thonbach (Schinderbach), Loipfinger **Bach**, Kaltenbach, Lappach, Fahrnbach, Göttenbach, Mühlbach
- **Landkreisweit bedeutsamer Gewässerbestand**
- **Quellregionen und Oberläufe von regionaler bis überregionaler Bedeutung**
- **Waldreiches Gemeindegebiet** (v.a. auf vergleyten Böden) 35 % Flächenanteil (im Westenlichen: Edellaubholzreiche Hangwälder, Auwaldgesellschaften, artenarme Wirtschaftswälder)
- **Naturnahe Wälder** an den Hangleiten der Bachtäer, in den Bachschluchten und in grundwasserbeeinflussten Tallagen
- **Isen als naturnahes Fließgewässer**, welches in seinem ursprünglichen Zustand erhalten bleiben soll und dessen uferbegleitende Gehölzstreifen erhalten bzw. wiederaufgebaut werden soll (gem. Regionalplan)
- **Isen als überregionale Verdundachse** gem. ABSP
- **Bachschluchten** im Isen-Sempt-Hügelland als regionale Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen gem. ABSP
- **Überregional bedeutsame Laichgewässer** im Wald zwischen Isen und Willmating
- **Abbaustellen** nordwestlich von Schnaapping als überregional bedeutsamer Lebensraum
- **Wertvoller Trockenstandort** (Abbaustelle) bei Kuglmühle
- **Wertvoller Feuchtlebensraum** nordöstlich von Schnaapping
- **FFH-Gebiet** Nr. 7739-371 „Isental mit Nebenbächen“
- **Unbeeinträchtigte Auenräume** gem. LEK nördlich von Isen, zwischen Lohe und Burgrain und südlich Kuglmühle

## Sonstiges

- Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume
- Isen als Kleinzentrum
- Isener Ziegelindustrie und Lehmgruben
- Erhaltenswerte Luftleitbahnen gem. LEK an Isen, Loipfinger Bach und Schinderbach
- 1811: Grünland siedlungsnah und in Tallagen, Ackerbau auf Hochterrassen, Waldnutzung auf Moränen
- Um 1820 Wälder als Hutungen mit breiten Lichtungen, teils lichte Bestände für Jagd -> parkähnliches Feld-Wald-Kontinuum (dokumentiert im Urkataster), Rückgang Tanne, Dominanz Fichte (85%)
- bischöfliche Territorium "Herrschaft Burgrain", Verwaltungssitz der Herrschaft

## Zusammenfassung

Das Gemeindegebiet zeichnet sich durch seine ausgeprägte Topographie, den Wechsel von Anhöhen und Tälern sowie seinen Reichtum an Fließgewässern und Wäldern aus. Das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft wird zudem geprägt durch weithin sichtbare Kirchen inmitten historisch gewachsener Ortschaften in exponierter Lage sowie das Schloss bei Burgrain. Für die Erholungsnutzung ist das Gemeindegebiet gut erschlossen mit Wander- und Radwegen.

Das Gemeindegebiet ist reich an Naturschätzen, verfügt über zahlreiche Quellen, teils naturnahe Wälder und Fließgewässer sowie überregional bedeutsame Lebensräume.

## 2. Entwicklung einer Leitidee für die Maßnahmenintegration

### Herleitung aus Leitbildern des Regionalplans und des Landschaftsplans sowie aus der Charakteristik des Gemeindegebietes

- Landschaftliches Leitbild gemäß Regionalplan: Erhalt und Aufbau eines Netzes von Grünzügen, Sicherung eines stabilen Naturhaushaltes und des ökologischen Gleichgewichtes
- Leitbild für ökologische Raumeinheit 1, „Hochlagen der Altmoränenlandschaft“ gem. LP: Erhalt einer vielfältigen Kulturlandschaft mit hoher ökologischer Standortvielfalt und Sicherung einer nachhaltigen, standortgerechten Nutzbarkeit
- Leitbild für ökologische Raumeinheit 2, „Staunasse Kuppenlagen“ gem. LP: Erhalt bzw. Wiederherstellung einer vielfältigen Kulturlandschaft mit hoher ökologischer Standortvielfalt und Sicherung einer nachhaltigen, standortgerechten Nutzbarkeit
- Leitbild für ökologische Raumeinheit 3, „Mäßig bis stark geneigte Hänge“ gem. LP: Erhalt bzw. Wiederherstellung einer vielfältigen Kulturlandschaft mit hoher ökologischer Standortvielfalt und Sicherung einer nachhaltigen, standortgerechten Nutzbarkeit
- Leitbild für ökologische Raumeinheit 4, „Schwach bis mäßig geneigte Hänge“ gem. LP: Sicherung der nachhaltigen Bewirtschaftbarkeit der Kulturlandschaft und Wiederherstellung der landschaftsökologischen Funktionsfähigkeit der strukturarmen Feldflur

- Leitbild für ökologische Raumeinheit 5 „Hangschluchten der Bachtäler“ gem. LP: Erhalt des vorhandenen Standortpotenzials als Vernetzungsachsen und gliedernde Landschaftselemente; Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers
- Leitbild für ökologische Raumeinheit 6 „Talräume der Isen, ihrer Quell- und Seitenbäche“ gem. LP: Sicherung als Biotopstandort; Erhalt und teilweise Wiederherstellung der überörtlichen Durchgängigkeit und Funktionsfähigkeit des Auen-ökosystems

### Leitidee der Maßnahmenintegration

Integration von Maßnahmen zur Stärkung der Erholungsnutzung, der kulturellen Identität, des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes für bestimmte Schwerpunktbereiche in Abhängigkeit von den Zielsetzungen für die „ökologischen Raumeinheiten“ und die „großräumigen Gebietskategorien“ gemäß Landschaftsplan unter Berücksichtigung des Kriterienkatalogs Maßnahmenintegration und der Nutzbarkeit der Landschaft.

## 3. Kriterienkatalog Maßnahmenintegration

### Zu bevorzugen sind Maßnahmen, die

- **konfliktfrei sind:** Minimierung des Konfliktes Landwirtschaft und Naturschutz v.a. in den Bereichen gem. S, 112 Erläuterungstext zum Landschaftsplan und im Bereich „Landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringer Ausstattung an naturnahen Landschaftselementen“ (dort werden hauptsächlich Maßnahmen mit vernetzender und puffernder Wirkung umgesetzt) sowie in Bereichen mit günstigen Ertragsbedingungen. Vorrangiges Ziel auf den Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen ist der Schutz und die Sicherung der nachhaltigen Bodenfruchtbarkeit (Vorrangbereiche sind südlich Isen und die Hochterrassen zwischen Isental und Schinderbachtal). Maßnahmen des Naturschutzes vorwiegend auf Flächen mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen, z.B. der gesamte Auenbereich der Isen, der engere Bereich der Bachtäler sowie Staunasse Böden mit Pseudogley. Mögliche Maßnahmen: Extensivierung und Flächenstilllegung
- zur **Erhöhung der Attraktivität für den Tourismus** v.a. entlang des Wander- und Radwegenetzes beitragen
- die **Schwerpunktsetzungen übergeordneter Planungen** (Regionalplan) entsprechen
- die **Schwerpunktsetzungen der Fachplanungen** (Arten- und Biotopschutzprogramm, Landschaftsentwicklungskonzept, Waldfunktionsplan, Agrarleitplan) entsprechen
- **multifunktional** in Bezug auf die Schutzgüter sind
- **vernetzende** Funktion haben
- **großflächig** sind
- **leicht umsetzbar** sind
- **förderbar** sind
- in einer **besonderen Gebietskulisse**, z.B. Schutzgebiete, liegen
- für die ein **hoher Handlungsbedarf** besteht, z.B. wegen Erosionsgefahr

- die **Besonderheiten des Gemeindegebietes** hervorheben
- in den **Umsetzungsschwerpunkten „Ökologische Kernzonen“ und „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild“** gem. Landschaftsplan liegen
- zu den **vordringlichen Maßnahmen gem. Landschaftsplan** gehören (Erhöhung des Grünlandanteils in der Isenaue bei Niederbachleiten und in der Schinderaue bei Wildenmoos, Renaturierung des Schinderbaches südlich von Isen, landschaftliche Aufwertung der überwiegend ackerbaulich genutzten Flur südlich von Isen und südwestlich von Mittbach / Pemmering, Aufforstung der großen Windwurfflächen mit standortgerechten Mischwaldbeständen)

#### 4. Auswahl der zu integrierenden Maßnahmen

Für die Umsetzung bestimmter Maßnahmen werden bestimmte Bezugsräume der Umsetzung gebildet.

Folgende Kategorien an Maßnahmen werden unterschieden:

- Maßnahmen ohne Flächenverbrauch
- Maßnahmen, die eine Umnutzung der Fläche zur Folge haben
- Maßnahmen mittlerer Bedeutung mit Flächenverbrauch
- Maßnahmen hoher Bedeutung mit Flächenverbrauch
- Sonstige Maßnahmen

##### **Umgang mit Maßnahmen ohne Flächenverbrauch:**

Sämtliche Maßnahmen mit deren Umsetzung kein zusätzlicher Flächenverbrauch einhergeht werden vollständig in den Flächennutzungsplan integriert. Es sind dies:

- Erosionsschutzmaßnahmen auf gefährdeten Böden in Hanglagen mit mehr als 8% Neigung
- Ersatz von Pappeln- und Fichtenaufforstungen in Quellbachmulden und auf grundwassernahen Standorten

##### **Umgang mit Maßnahmen, die eine Umnutzung der Fläche zur Folge haben:**

Sämtliche Maßnahmen mit deren Umsetzung eine Nutzungsänderung der Fläche einhergeht werden auf folgende Bezugsräume beschränkt:

- Ökologische Raumeinheit 5
- Ökologische Raumeinheit 6
- Ökologische Kernzonen außerhalb von Wäldern
- Ökologische Kernzonen innerhalb von Wäldern
- Gebiete mit besonderer Bedeutung für Landschaftsökologie und Landschaftsbild
- Quellbereiche außerhalb der Wälder (intakte Quellmulden)
- Wasserschutzgebiete
- Schwerpunktbereiche für Erhöhung Grünlandanteil gem. Erläuterungstext zum Landschaftsplan und gem. Aussagen Herr Euringer (LRA ED)

Es sind dies:

- Herstellung bzw. Beibehaltung (extensiver) Grünlandnutzung zum Schutz...
- Umwandlung von Fichtenforsten in Standortgerechte Bestockung in Talbereichen und an Steilhängen

#### **Umgang mit Maßnahmen mittlerer Bedeutung mit Flächenverbrauch:**

Sämtliche Maßnahmen mittlerer Bedeutung mit deren Umsetzung ein Flächenverbrauch einhergeht werden auf folgende Bezugsräume beschränkt:

- Flächen mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen gem. Agrarleitplan
- Nähere Umgebung von ABSP-Objekten von regionaler bis überregionaler Bedeutung

Es sind dies:

- Entwicklung gestufter Waldrand mit Waldmantel und Saum
- Aufforstung mit standortgerechter Bestockung
- Öffnung und naturnahe Gestaltung verrohrter Quellbachabschnitte
- Entwicklung Uferrandstreifen
- Entwicklung Ufergehölzsaum
- Schaffung von Pufferstreifen an Biotopen zum Schutz vor Pestizid- und Nährstoffeintrag

#### **Umgang mit Maßnahmen hoher Bedeutung mit Flächenverbrauch:**

Sämtliche Maßnahmen hoher Bedeutung mit deren Umsetzung ein Flächenverbrauch einhergeht werden auf folgende Bezugsräume beschränkt:

- Flächen mit ungünstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen gem. Agrarleitplan
- Ökologische Raumeinheit 5
- Ökologische Raumeinheit 6
- Ökologische Kernzonen außerhalb von Wäldern
- Ökologische Kernzonen innerhalb von Wäldern
- Gebiete mit besonderer Bedeutung für Landschaftsökologie und Landschaftsbild

Es sind dies:

- Wiederherstellung und Aufwertung stark beeinträchtigter Quellbereiche
- Wiederherstellung Fließgewässer typischer Strukturen

#### **Umgang mit sonstigen Maßnahmen:**

Es sind dies:

- Naturnahe Gestaltung fischereiwirtschaftlich genutzter Gewässer  
-> Bezugsraum: Nähere Umgebung von ABSP-Objekten von regionaler bis überregionaler Bedeutung

Entwicklung Gehölz- und Kleinstrukturen

-> Bezugsraum: entlang wichtiger Rad- und Wanderwege; in Bereichen, wo die Aufwertung des Landschaftsbildes vordringlich ist

## 2.6 Ökoflächenkataster

Im Ökoflächenkataster eingetragen werden Ausgleichs- und Ersatzflächen gemäß der naturschutzrechtlichen und der baurechtlichen Eingriffsregelung, zu Naturschutzzwecken angekaufte, gepachtete oder dinglich gesicherte Grundstücke, sonstige Flächen (v.a. Landschaftspflegeflächen aus Verfahren der Ländlichen Entwicklung) und Ökokontoflächen, die im Vorfeld naturschutzfachlicher Eingriffe aufgewertet werden und zur Kompensation dieser zur Verfügung stehen.

Im Marktgebiet von Isen befinden sich Ausgleichsflächen und Ökokontoflächen. Neben den Flächen des Ökoflächenkatasters werden auch die in FNP-Änderungen dargestellten und in Bebauungsplänen festgesetzten Ausgleichsflächen dargestellt, jeweils als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

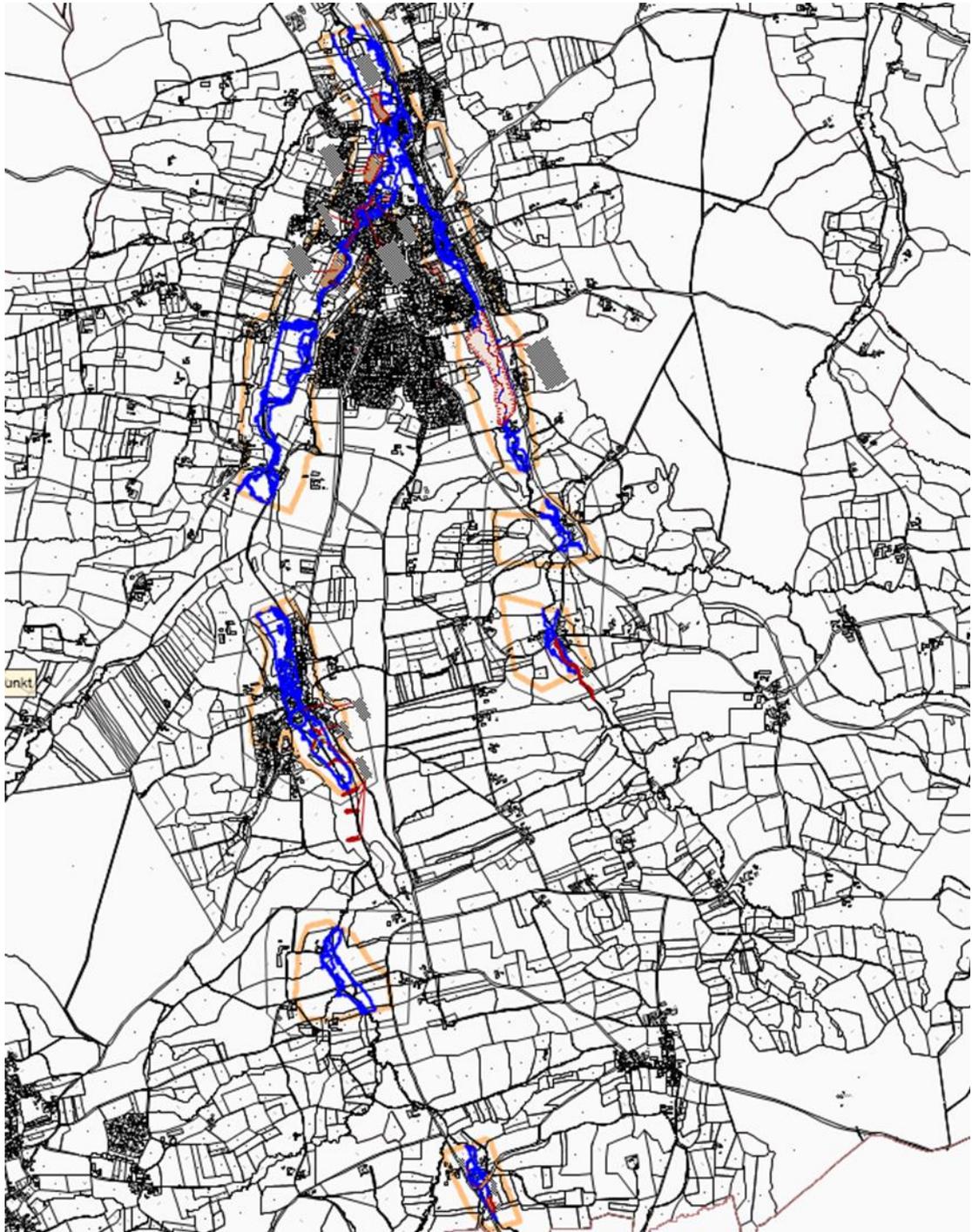
## 2.7 Waldfunktionsplan

Die Waldfunktionspläne werden in Bayern als forstliche Fachplanung erstellt. Sie sind für staatliche Behörden und Kommunen ein wichtiges Hilfsmittel, um Maßnahmen in und angrenzend an Wäldern zu beurteilen. Denn diese haben bei allen Planungen, Vorhaben und Entscheidungen, die Wald betreffen, insbesondere die Funktionen des Waldes und seine Bedeutung für die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (Art. 7 BayWaldG). Waldfunktionspläne sind zudem eine wertvolle Grundlage für die Bewirtschaftung der öffentlichen Wälder in Bayern. Der Staatswald und die Körperschaftswälder dienen dem allgemeinen Wohl im besonderen Maße und sind daher vorbildlich zu bewirtschaften. Zur vorbildlichen Waldbewirtschaftung zählen maßgeblich auch die Sicherung und Verbesserung der Waldfunktionen (Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayWaldG). Für private Waldbesitzer sind die Waldfunktionspläne nicht bindend.

Im Marktgebiet gibt es zahlreiche Wälder mit Lebensraumfunktion (Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum), Bodenschutzfunktion und Erholungsfunktion der Intensitätsstufe II.

## 2.8 Hochwasserschutzkonzept

Es liegt das Integrale Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept für das Einzugsgebiet von Isen und Schinderbach des Ingenieurbüros Sehlhoff aus Vilsbiburg 05.03.2021 vor (siehe folgende Abbildung).



Die im Rahmen des Konzeptes ermittelten Überschwemmungsgebiete wurden in den digitalisierten Flächennutzungsplan übernommen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde jedoch im Bereich der festgesetzten Überschwemmungsgebiete auf eine Darstellung der ermittelten Überschwemmungsgebiete verzichtet.

Darüber hinaus wurden folgende Maßnahmen aus dem Hochwasserschutzkonzept in den Flächennutzungsplan übernommen:

Maßnahme	Berücksichtigung	Begründung
Geländeaushub für die Schaffung von Retentionsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	vollständig integriert, Darstellung als „Retentionsraum gemäß Hochwasserschutzkonzept“
Neugestaltung Gewässerquerschnitt der Isen im Ortsinneren von Isen	<input type="checkbox"/>	keine Darstellung auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplans
Abbruch Wehr und Sohlprung, Schaffung einer Gewässerdurchgängigkeit der Isen im Ortsinneren von Isen	<input type="checkbox"/>	keine Darstellung auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplans
Rückbau der Mauer für Uferböschung der Isen im Ortsinneren von Isen	<input type="checkbox"/>	keine Darstellung auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplans
breite Überlaufschwelle an der Isen mit Steinsatz gesichert	<input type="checkbox"/>	keine Darstellung auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplans
naturnahe Gewässergestaltung mit Schaffung zusätzlichen Retentionsraums im Tal des Schinderbaches	<input checked="" type="checkbox"/>	berücksichtigt im Rahmen der Integration des Landschaftsplans (Fließgewässerrenaturierung)
naturnahe Gewässergestaltung in ehemaliger Trasse Ambach mit wechselnden Uferböschungsneigungen	<input type="checkbox"/>	keine Darstellung auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplans
2 Schutzdämme mit Durchlass DN 400	<input type="checkbox"/>	keine Darstellung auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplans
Schaffung einer Gewässerdurchgängigkeit für Fische an der Isen südlich Burgrain	<input checked="" type="checkbox"/>	berücksichtigt im Rahmen der Integration des Landschaftsplans (Fließgewässerrenaturierung)
Aktivierung der Retention im Tal der Isen südlich Burgrain (5 Dämme quer zum Wasser, überströmbar)	<input checked="" type="checkbox"/>	berücksichtigt im Rahmen der Integration des Landschaftsplans (Fließgewässerrenaturierung)



Folgende Maßnahmen aus dem Gewässerentwicklungsplan wurden in den Flächennutzungsplan übernommen:

Maßnahme	Berücksichtigung	Begründung
Verrohrungen entfernen	<input checked="" type="checkbox"/>	berücksichtigt im Rahmen der Integration des Landschaftsplans
Bachlaufverlängerung/ Renaturierung	<input checked="" type="checkbox"/>	berücksichtigt im Rahmen der Integration des Landschaftsplans und Ergänzung von Maßnahmen südlich Weiher, zwischen Thonbach und Berging und nördlich von Thonbach
Sohle anheben	<input type="checkbox"/>	keine Berücksichtigung, da außerhalb der Kulisse von Maßnahmenintegration gemäß Punkt 2.5
Querbauwerke extensivieren / entfernen	<input checked="" type="checkbox"/>	berücksichtigt im Rahmen der Integration des Landschaftsplans (Fließgewässerrenaturierung)
Längsverbau extensivieren / entfernen	<input type="checkbox"/>	keine Berücksichtigung, da außerhalb der Kulisse von Maßnahmenintegration gemäß Punkt 2.5
Wassermanagement verbessern	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	teilweise keine Berücksichtigung, da außerhalb der Kulisse von Maßnahmenintegration gemäß Punkt 2.5; teilweise berücksichtigt im Rahmen der Integration des Landschaftsplans (Fließgewässerrenaturierung östlich Kuglmühle)
Gewässerdurchgängigkeit herstellen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	teilweise keine Berücksichtigung, da außerhalb der Kulisse von Maßnahmenintegration gemäß Punkt 2.5; teilweise berücksichtigt im Rahmen der Integration des Landschaftsplans (Fließgewässerrenaturierung nördlich Isen und südlich Burgrain)
landwirtschaftliche Nutzung extensivieren	<input checked="" type="checkbox"/>	berücksichtigt im Rahmen der Integration des Landschaftsplans
Nährstoffentlastung nach Fischteich	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	teilweise berücksichtigt im Rahmen der Integration des Landschaftsplans (Erosionsschutzmaßnahmen)
Quelle wiederherstellen	<input checked="" type="checkbox"/>	berücksichtigt im Rahmen der Integration des Landschaftsplans
Wasserqualität verbessern	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	teilweise berücksichtigt im Rahmen der Integration des Landschaftsplans (Erosionsschutzmaßnahmen)
Gehölz-Initialpflanzung	<input type="checkbox"/>	keine Berücksichtigung, da außerhalb der Kulisse von Maßnahmenintegration gemäß Punkt 2.5

Maßnahme	Berücksichtigung	Begründung
Anlegen eines Pufferstreifens	<input checked="" type="checkbox"/>	Darstellung als Gewässerrenaturierung auf Grünflächen im Ortsinneren, Ergänzung im Zentrum von Isen
Müll entsorgen	<input type="checkbox"/>	betrifft nicht Ebene des Flächennutzungsplans
mögliche Retentionsflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	vollständig integriert, Darstellung als „mögliche Retentionsfläche gemäß Gewässerentwicklungsplan“

### 3. Vorgehensweise / Methodik

#### 3.1 Vorgehensweise im Grundsatz

Ziel der Digitalisierung des Flächennutzungsplans ist die **digitale Zusammenschau** rechtswirksamer Darstellungen des Flächennutzungsplans einschließlich seiner rechtswirksamen 1. bis 29. Änderung sowie die Berichtigung von Darstellungen auf der Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne der Innenentwicklung und Satzungen gemäß § 34 BauGB.

Dabei handelt es sich um keine inhaltliche Überarbeitung, sondern lediglich um die Übertragung der bauleitplanerischen Inhalte, die bereits ein Bauleitplanverfahren durchlaufen haben, auf eine gemeinsame digitale Grundlage, die digitale Flurkarte (DFK). Da die parzellenscharfe DFK und die alten amtlichen Katasterkarten sowie die rechtswirksame Abgrenzung der Flächennutzungen an einigen Stellen divergieren, wurden folgende Grundsätze für die digitale Wiedergabe entwickelt, um Abweichungen möglichst gering zu halten und nachvollziehbar zu machen:

- Zur Abgrenzung der Nutzung wird die aktuelle Grundstücksgrenze gemäß DFK herangezogen, wenn die Darstellung im Maßstab 1:5.000 nahe legt (augenscheinlich), dass die aktuelle Grundstücksgrenze gemäß DFK und die Grundstücksgrenze gemäß alter amtlicher Katasterkarte übereinstimmen und zur Abgrenzung der Nutzung im rechtswirksamen Planwerk augenscheinlich ebenfalls die Grundstücksgrenze herangezogen wurde oder wenn die aktuelle Grundstücksgrenze augenscheinlich die rechtswirksame Abgrenzung der Nutzung als planerische Setzung – unabhängig von früheren Grundstücksgrenzen - nachvollzieht.
- Zur Abgrenzung der Nutzung wird die aktuelle Grundstücksgrenze gemäß DFK nicht herangezogen, wenn die Abgrenzung der Nutzung sich augenscheinlich an einer nicht mehr aktuellen Grundstücksabgrenzung orientiert oder – unabhängig von Grundstücksgrenzen – eine planerische Setzung wiedergibt. In diesen Fällen gibt die Abgrenzung der Nutzung im digitalen Planwerk dem Maßstab entsprechend die frühere Grundstücksabgrenzung bzw. die planerische Setzung wieder.

Zusammenfassend lässt sich jedoch sagen, dass die digitale Fassung die Art der Nutzung und die Zweckbestimmungen von Flächen in einer für den Flächennutzungsplan erforderlichen Genauigkeit (Detailierungsgrad, Maßstab und Darstellungsmöglichkeiten) wiedergibt.

Aufgrund der technisch bedingten kleineren Abweichungen von der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung ist dennoch ein Änderungsverfahren notwendig, um die Verbindlichkeit der Darstellungen im Rahmen der Digitalisierung für Behörden sicherzustellen.

## **3.2 Vorgehensweise im Einzelfall**

### *3.2.1 Flächennutzungsplanung*

Vorrangig geht es im Rahmen der Digitalisierung des Flächennutzungsplans um die Zusammenschau und Wiedergabe rechtswirksamer Darstellungen des Flächennutzungsplans einschließlich seiner Änderungen auf digitaler Grundlage. In den folgenden Unterpunkten wird dieses vorrangige Ziel differenziert betrachtet und Ausnahmen beschrieben.

### *3.2.2 Bebauungspläne der Innenentwicklung und Satzungen gemäß § 34 BauGB*

Im Falle eines Bebauungsplans der Innenentwicklung oder einer Satzung gemäß § 34 BauGB, die ohne ein Änderungsverfahren durchgeführt werden können, werden die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans berichtigt. Dabei geht es um eine dem Detaillierungsgrad und Maßstab des Flächennutzungsplans entsprechende Übertragung der Art der Nutzung und der Zweckbestimmung sowie landschaftsplanerischer Inhalte.

### *3.2.3 Fachkonzepte*

Aktuelle fachliche Konzepte wie das Hochwasserschutzkonzept, der Gewässerentwicklungsplan, der Landschaftsplan, das Ökoflächenkataster und die Waldentwicklungsplanung machen ergänzende Aussagen. Sie überlagern (nicht ersetzen) bestehende Darstellungen und liefern ergänzende Informationen.

### *3.2.4 Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen*

Im Zuge der Digitalisierung erfolgt eine Aktualisierung und Ergänzung von nachrichtlichen Übernahmen, Vermerken und Kennzeichnungen. Die Datengrundlagen hierfür lieferten das Rauminformationssystem der Regierung von Oberbayern, das Staatliche Bauamt Freising, das Bayerische Landesamt für Umwelt, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, das Landratsamt Erding und der Markt Isen.

Es handelt sich um folgende nachrichtliche Übernahmen:

- Sanierungsgebiet
- bestehende überörtliche Hauptverkehrsstraßen
- Begrenzungen von Ortsdurchfahrten
- Bauverbotszonen
- Flächen für Bahnanlagen
- bestehende Hochspannungsfreileitung

- bestehende Hauptabwasserleitung
- bestehende Hauptgasleitung
- bestehende Ölleitung
- Schutzstreifen für Leitungen
- gesetzlich geschützte und kartierte Biotope
- Landschaftsschutzgebiete
- Landschaftsbestandteile / Grünbestände
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Regionales Biotopverbundsystem
- Naturdenkmäler
- Bodendenkmäler
- Baudenkmäler
- Wasserschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiete
- Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze
- Anlagenschutzbereiche für Flugsicherung

Es handelt sich um folgende Vermerke:

- geplante Landschaftsschutzgebiete

Es handelt sich um folgende Kennzeichnungen:

- Flächen mit Altlasten(-verdacht) und Kataternummer

Auf die Übernahme von Leitungen des Mittelspannungsnetzes wurde aus Gründen der Aktualität verzichtet. Die Betreiber von Leitungen werden gebeten, sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu äußern.

Auf die Übernahme von Wasser- und Abwasserleitungen wurde aus Gründen der besseren Lesbarkeit der Planzeichnung verzichtet.

### 3.3 gebotene Abweichungen von der Vorgehensweise

- Generalisierung von Wohngebieten zu Wohnbauflächen

Da im Rahmen der Digitalisierung keine Auseinandersetzung mit ortsplanerischen Zielen und örtlichen Gegebenheiten stattfindet, vereinfacht die Marktgemeinde die Darstellung von Baugebieten zu Bauflächen, um Änderungen im Bestand möglichst wenig zu widersprechen. Dies betrifft Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete, die als Wohnbauflächen dargestellt werden. Hierdurch werden die Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Gebiete erweitert und gleichzeitig Schutzansprüche und Entwicklungsmöglichkeiten im Nutzungsgelände nicht verringert, wenn auf Ebene des Bebauungsplans aktuelle Restriktionen und Potenziale gezielter berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist eine Differenzierung nach Reinen Wohngebieten und Allgemeinen Wohngebieten aufgrund der schlechten Lesbarkeit des Schwarz-Weiß-Plans von 1977 kaum mehr möglich.

- Änderungen aufgrund von Anpassungen an den Bestand und aktuelle Nutzungen sowie vorhandenes Baurecht:
  - o keine Übernahme des Bitumengewinnungsfeldes und der Post, da nicht mehr aktuell
  - o Biogasanlage in Zellershub -> Symbol „Elektrizität“; Sendeanlage im Industriegebiet Isen -> Symbol „Sendeanlage/Wetterradar“; Südlich Buchschachen: Ergänzung Symbol „Wasser“; Biogasanlage in Söcking -> Symbol „Elektrizität“
  - o Weitere Anpassungen mit Auswirkungen auf die Flächenbilanz gemäß Punkt 5 siehe unter Punkt 4.2
  
- Die **Legende** der Digitalisierung gibt die Inhalte des rechtswirksamen Flächennutzungsplans einschließlich seiner rechtswirksamen Änderungen wieder. Die Darstellungen der digitalisierten Fassung weichen optisch vom rechtswirksamen Stand ab. Durch die Übernahme der Bezeichnungen aus der Legende der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung in die digitalisierte Fassung ist jedoch i.d.R. eine eindeutige Zuordnung möglich. Im Einzelfall ergeben sich folgende Änderungen/ Vereinfachungen:
  - o Industriegebiet – Emissionen entsprechend Gewerbegebiet begrenzen -> Industriegebiet
  - o Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ -> Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“
  - o Flächen für Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen „Wasserkwerk“, „Wasserbehälter“, „Brunnen“ und „Pumpwerk“ -> Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wasser“
  - o Sonstige Grünfläche/ Schutzstreifen, Abstandsflächen, Hauswiesen, Gärten und sonstige für das Ortsbild bedeutsame Landschaftsteile, öffentliche Grünfläche, sonstige Grünfläche, Ortsrandeingrünung, Fläche mit Pflanz- und Begrünungsbindung -> Grünfläche
  - o Fläche für Abgrabungen -> Abgrabung vorhanden
  - o Parkplatz -> Ruhender Verkehr
  - o Wochenendhausgebiet -> Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“

### 3.4 Dokumentation der Vorgehensweise

In gegenständlichen Unterlagen dokumentiert werden folgende Inhalte, sofern Sie gegenüber dem rechtswirksamen Gesamtplan zu einer Änderung der Flächennutzung oder Zweckbestimmung von Flächen führen (siehe Punkt 4):

- Rechtswirksame Änderungen des Flächennutzungsplans
- Bebauungspläne gemäß § 13a und § 13b sowie von Satzungen nach § 34 BauGB und Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

#### 4. Dokumentation der Zusammenschau von Flächennutzungen auf digitaler Grundlage

Im Folgenden werden die der Digitalisierung zugrundeliegenden Planinhalte und ihre Übernahme in die digitale Fassung des Flächennutzungsplans dokumentiert, gegliedert nach einzelnen Orten. Dabei werden Planinhalte mit Auswirkung auf die Flächenbilanz (siehe Punkt 5) grafisch dargestellt.

Folgende Änderungen ohne Auswirkung auf die Flächenbilanz werden nicht im Einzelnen in der Begründung dokumentiert:

- Aktualisierung von nachrichtlichen Übernahmen
- Aktualisierung von Kennzeichnungen
- Aktualisierung von Vermerken
- Maßnahmen aus Fachkonzepten (Landschaftsplan, Ökoflächenkataster, Wald-funktionsplan, Hochwasserschutzkonzept und Gewässerentwicklungsplan), die keine Flächennutzung vorbereiten und deren Umsetzung nur unter Beteiligung auf nachgeordneter Ebene stattfindet, z.B. Biotopverbund, Retentionsflächen
- Flächennutzungen überlagernde Darstellungen, deren Wirkung nicht auf einer Entscheidung der Marktgemeinde gründet, sondern auf gesetzlichen Vorgaben, z.B. Lärmschutzmaßnahmen, Überschwemmungsgebiete
- Punktuelle und lineare Maßnahmen aus Fachkonzepten, z.B. Fließgewässer und Gehölze

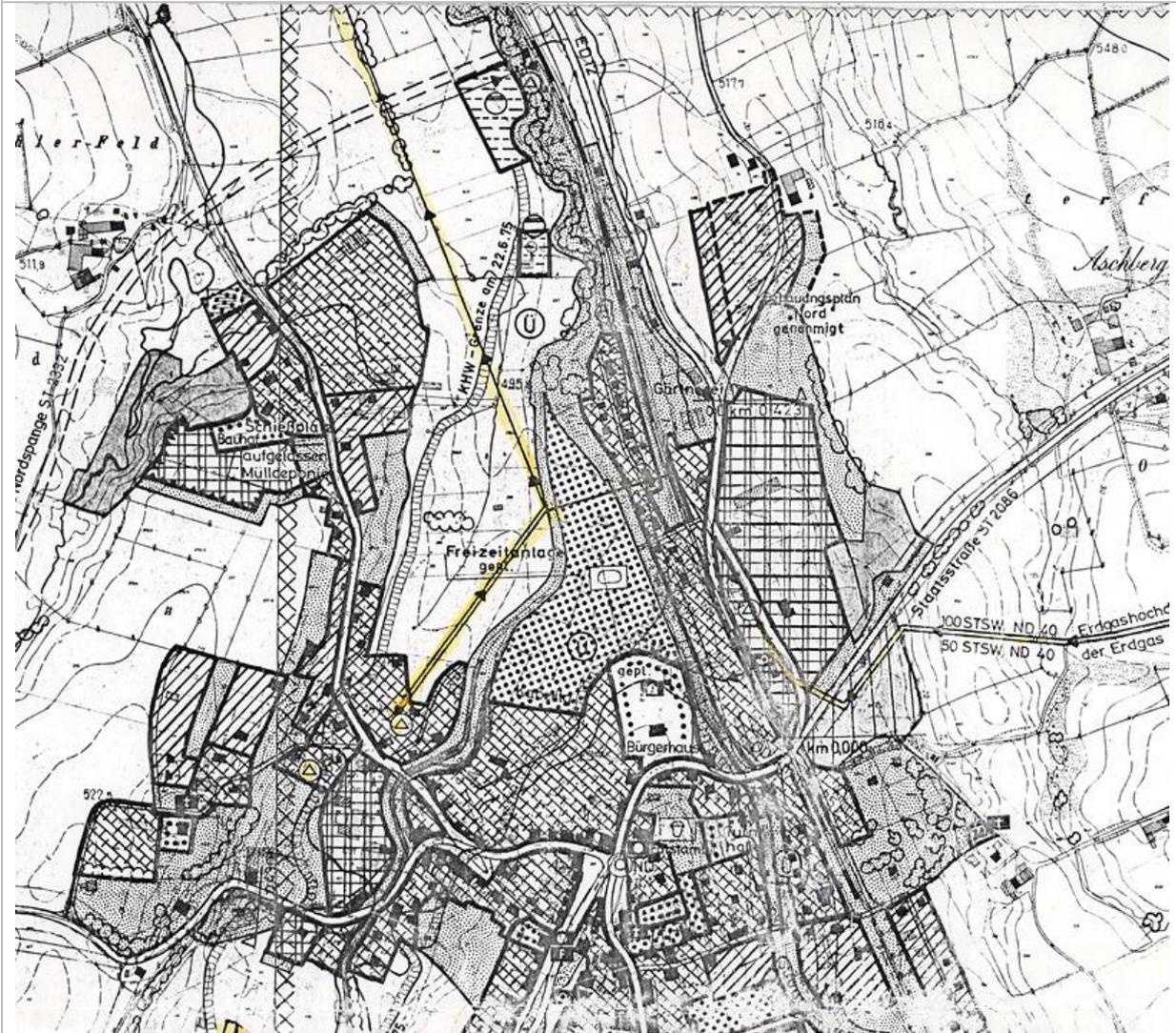
Folgende Orte sind nicht gelistet, da keine Planinhalte mit Auswirkung auf die Flächenbilanz in die digitale Fassung zu übernehmen waren:

Aich	Ganzenöd	Lichtenweg	Steidelstetten
Altweg	Giesering	Linden	Steingassen
Ambach	Giglberg	Lohe	Steinla
Angersbach	Gmain	Loiperstett	Steinsberg
Aschberg	Göttner	Loipfing	Steinspoint
Bachleiten	Hof	Mais	Stetten
Berging	Hofreit	Moos	Stocka
Buchsachen	Höselsthal	Niederöd	Straß
Eck	Hub	Öd	Strich
Eschbaum	Hube	Rabeneck	Thonbach
Fahrnbach	Kapfing	Ranischberg	Urtlmühle
Feichten	Kay	Reit	Voglwohl
Fickelmühle	Kemating	Rosenberg	Weiher
Fleck	Kitzöd	Scheideck	Westach
Flecksberg	Kopfsöd	Schrott	Wildenmoos
Gaisberg	Kothlehen	Söcking	Willmating
Gallersberg	Kuglmühle	Sollach	Zellershub
Gänsbach	Kuglstadt	Staudigl	Zieglstadt

## 4.1 Digitalisierung und Zusammenschau in den Ortsteilen

### 4.1.1 Isen

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Stand vom 25.02.1977 Isen (Teilbereich Nord)



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Stand vom 25.02.1977 Isen (Teilbereich Süd)



Legende

	REINES WOHNGEBIET
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	DORFGEBIET
	MISCHGEBIET
	GEWERBEGBIET
	INDUSTRIEGEBIET - EMISSIONEN ENTSPR GEWERBEGBIET BEGRENZEN
	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
	VERWALTUNGSGBÄUDE
	FEUERWEHR
	POST
	SCHULE
	KINDERGARTEN
	KIRCHE
	JUGENDHEIM
	SÖNSTIGE GRÜNFLÄCHE / SCHUTZSTREIFEN, ABSTANDSFLÄCHEN, HAUSWIESEN, GÄRTEN U. SÖNSTIGE FÜR DAS ORTSBILD
	BEDEUTSAME LANDSCHAFTSTEILE / ERHALTENSWERTER BALMBESTAND
	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

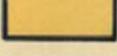
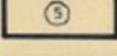
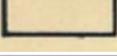
	FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
	TRAFOSTATION
	WASSERWERK
	WASSERBEHALTER
	BRUNNEN
	PUMPWERK
	KLÄRANLAGE
	ELEKTRISCHE FREILEITUNG MIT BAUBESCHRÄNKUNGSZE
	GEPL. ELEKTRISCHE FREILEITUNG
	ERDÖLLEITUNG
	FERNLEITUNG FÜR ERDGAS
	GRÜNFLÄCHE GEMASS § 5 ABS. 2 NR 5 BBAUG
	SPORTPLATZ
	SPIELPLATZ
	BADEPLATZ
	FRIEDHOF

Rechtswirksame 1. Änderung vom 10.08.1982 – Diverse Änderungen in Isen, Mittbach, Pemmering, Burgrain



## Legende

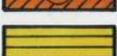
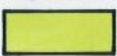
PLANZEICHENERKLÄRUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

	ALLGEMEINES WOHNgebiet
	DORFGEBIET
	MISCHGEBIET
	GEWERBEGEBIET
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	SONSTIGE GRÜNFLÄCHE
	LANDWIRTSCHAFT
	FLÄCHE DER 1. ÄNDERUNG
	VON DER GENEHMIGUNG AUSGENOMMENE FLÄCHE

Rechtswirksame 2. Änderung vom 05.02.1985 – Diverse Änderungen in Isen, Pemmering, Schnauping, Burgrain

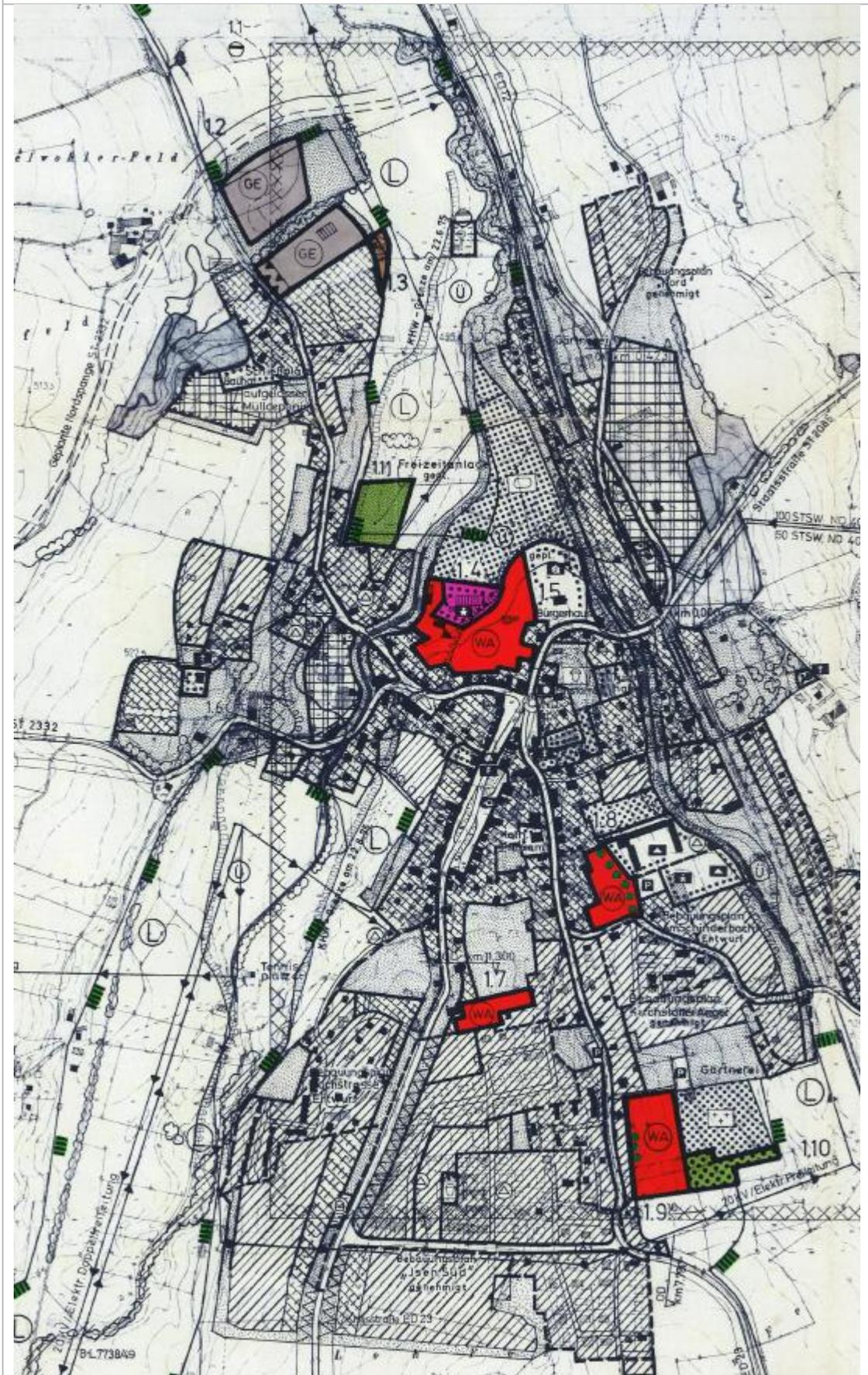


Legende

	GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	DORFGEBIET
	MISCHGEBIET
	GEWERBEGEBIET
	WOCHENENDHAUSGEBIET
	FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
	KLÄRANLAGE
	SONSTIGE GRÜNFLÄCHE (SCHUTZSTREIFEN, ORTSRANDEINGRÜNUNG E.T.C.)
	ERHALTENSWERTER BAUMBESTAND
	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

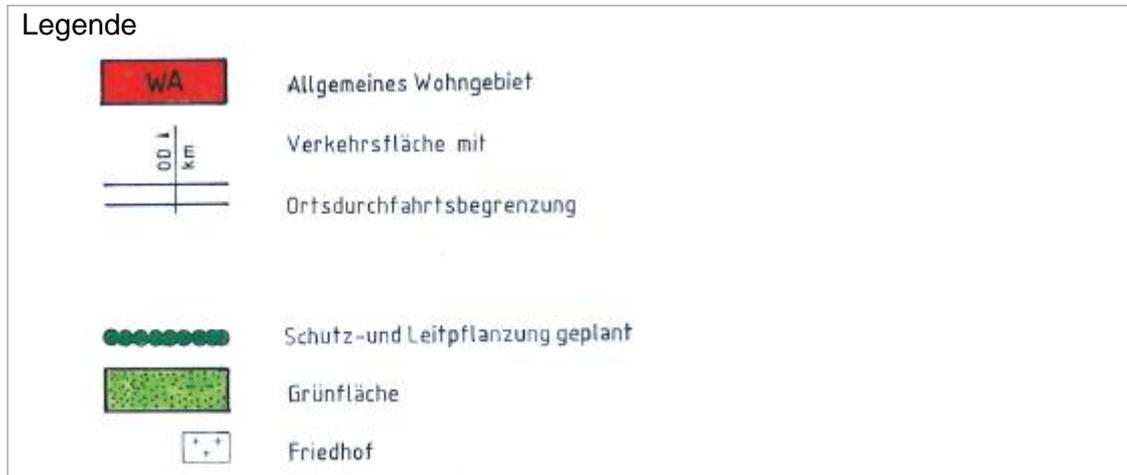


Rechtswirksame 6. Änderung vom 16.12.1997 – Diverse Änderungen in Isen und Mittbach

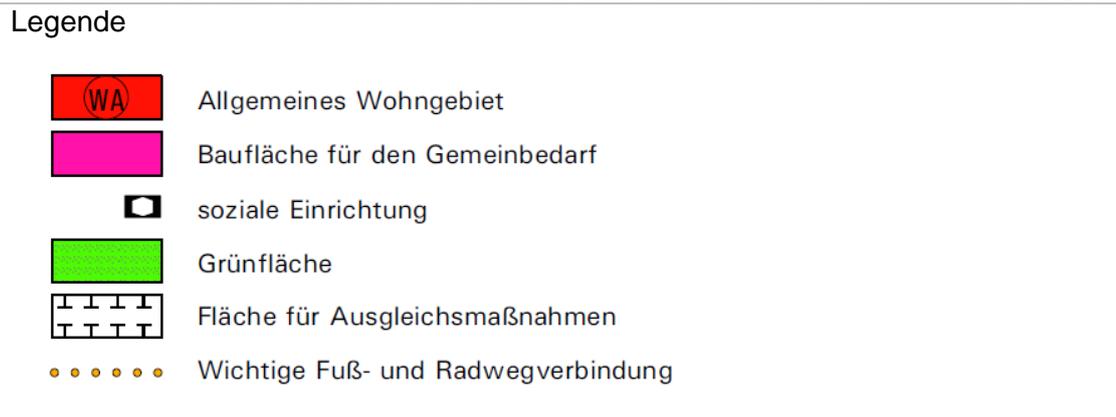
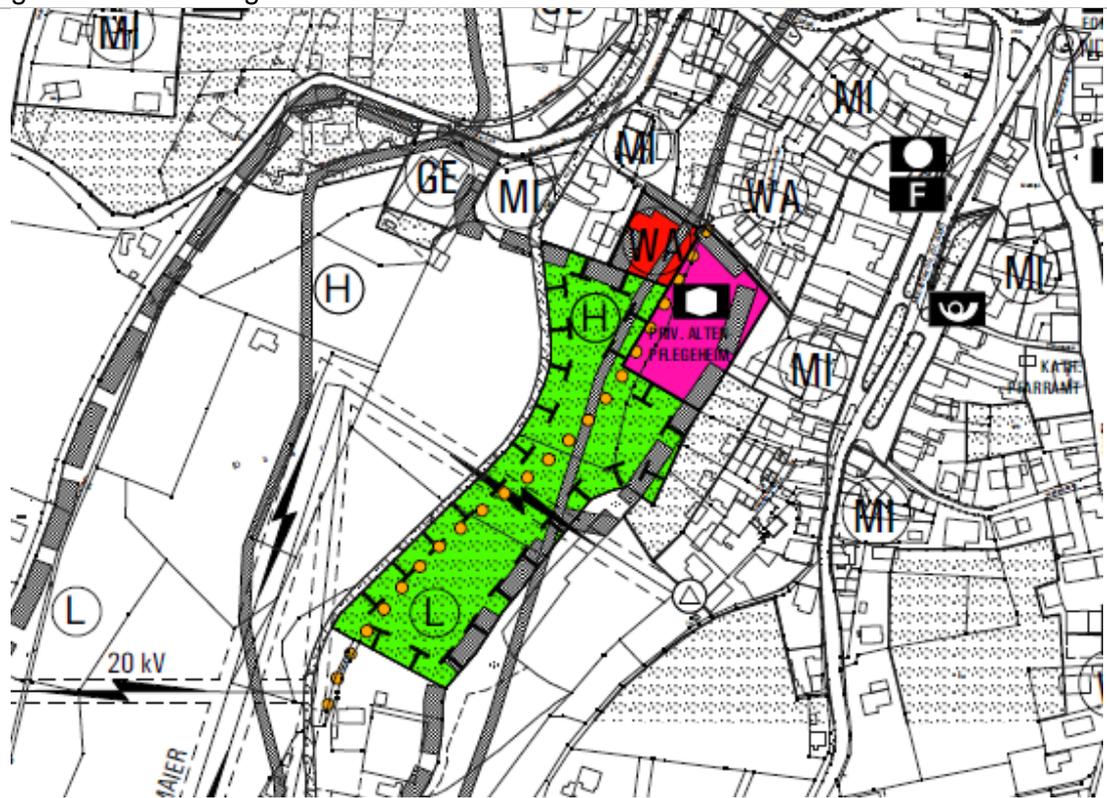


Rechtswirksame 7. Änderung vom 27.06.2000 – Isen WA und Friedhof-Erweiterung

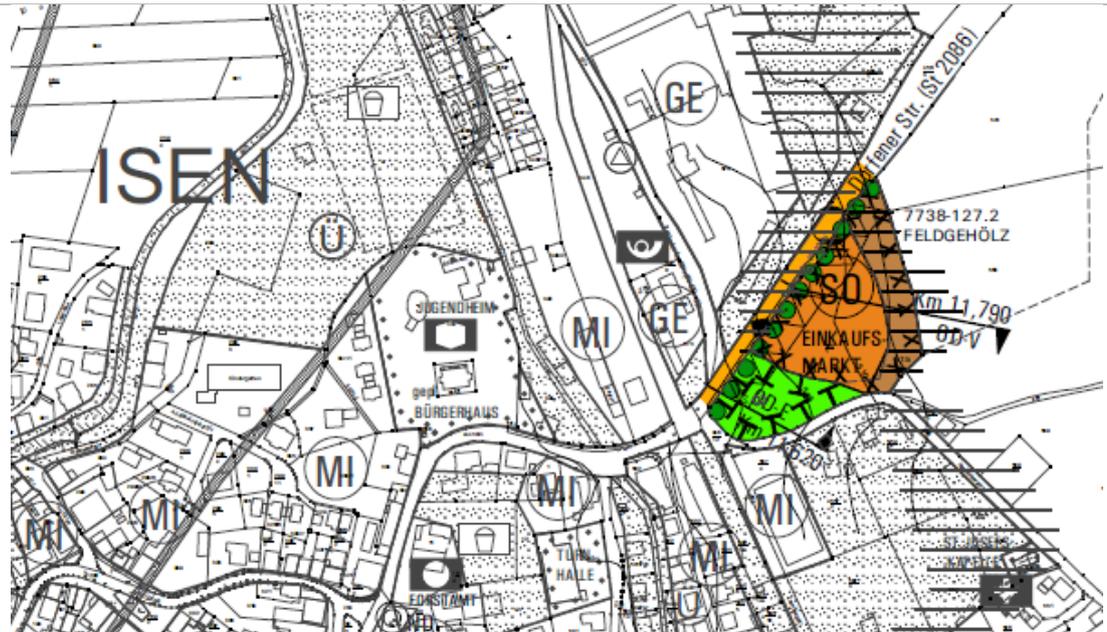




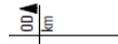
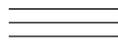
Rechtswirksame 8. Änderung vom 08.07.2003 – Isen Altenpflegeheim und Wohngebietserweiterung südlich der Kreuzstraße



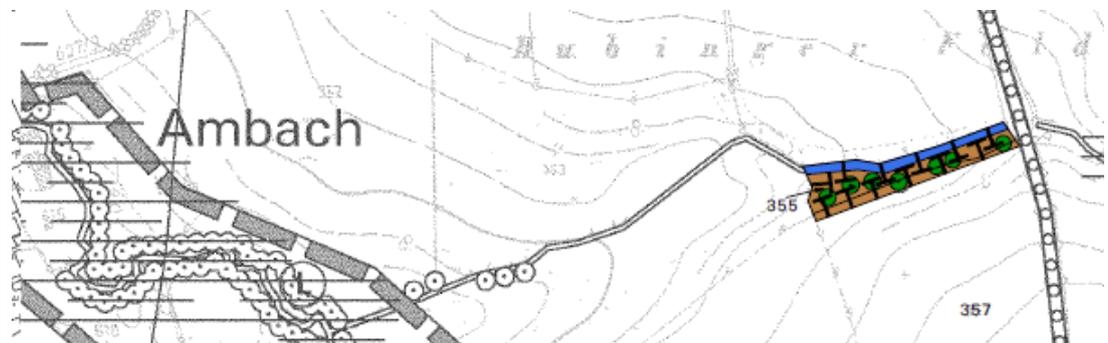
Rechtswirksame 10. Änderung vom 21.10.2003 – Isen SO Einkaufsmarkt



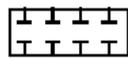
Legende

-  Sondergebiet
-  Überörtliche Hauptverkehrsstraße vorh.
-  Begrenzung der Ortsdurchfahrt
-  Bauverbotszone
-  Versorgungsanlage Gas
-  Hauptgasleitung vorhanden
-  Grünfläche / Ausgleichsfläche
-  Bäume vorhanden
-  Bäume geplant
-  Biotop vorhanden
-  Sukzessions-/ Pflegefläche
-  Fläche mit Altlasten(-verdacht)

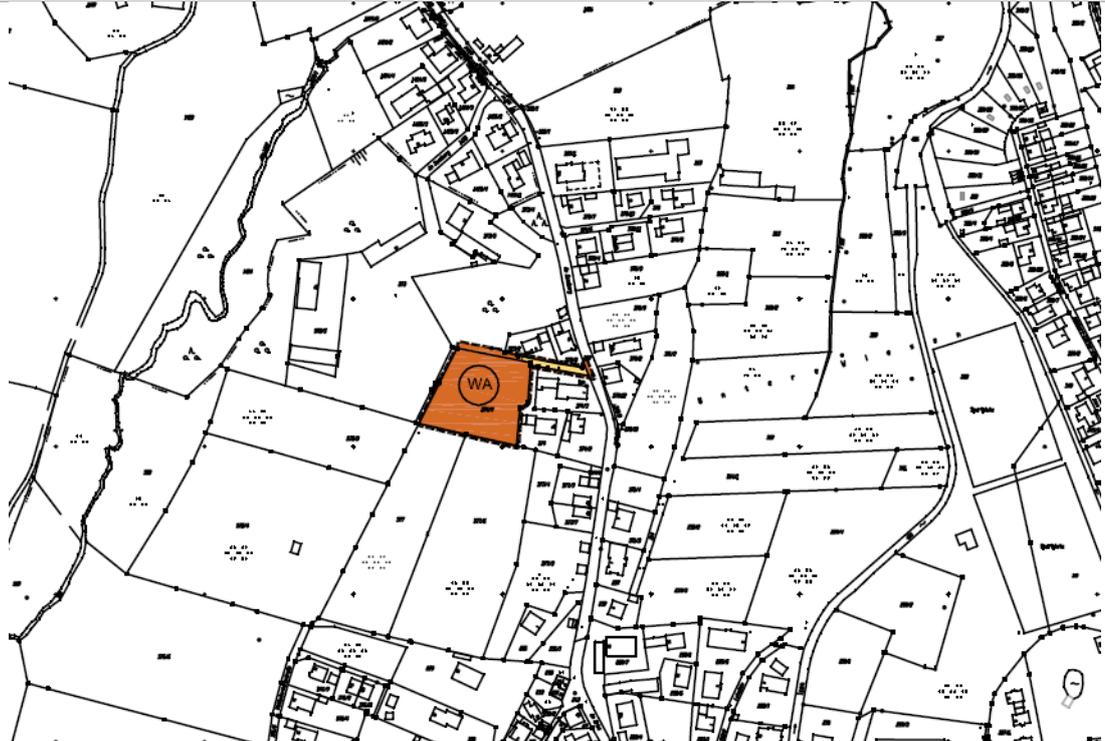
Rechtswirksame 11. Änderung vom 27.07.2004 – WA Isen Eichendorff-Str.



Legende

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Grünfläche
-  Sukzessions-/ Pflegefläche
-  Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
-  Bäume vorhanden/geplant
-  Fließgewässer

## Rechtswirksame 14. Änderung vom 27.09.2005 – WA Isen Am Sandberg I



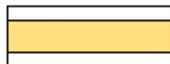
## Legende



GELTUNGSBEREICH DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

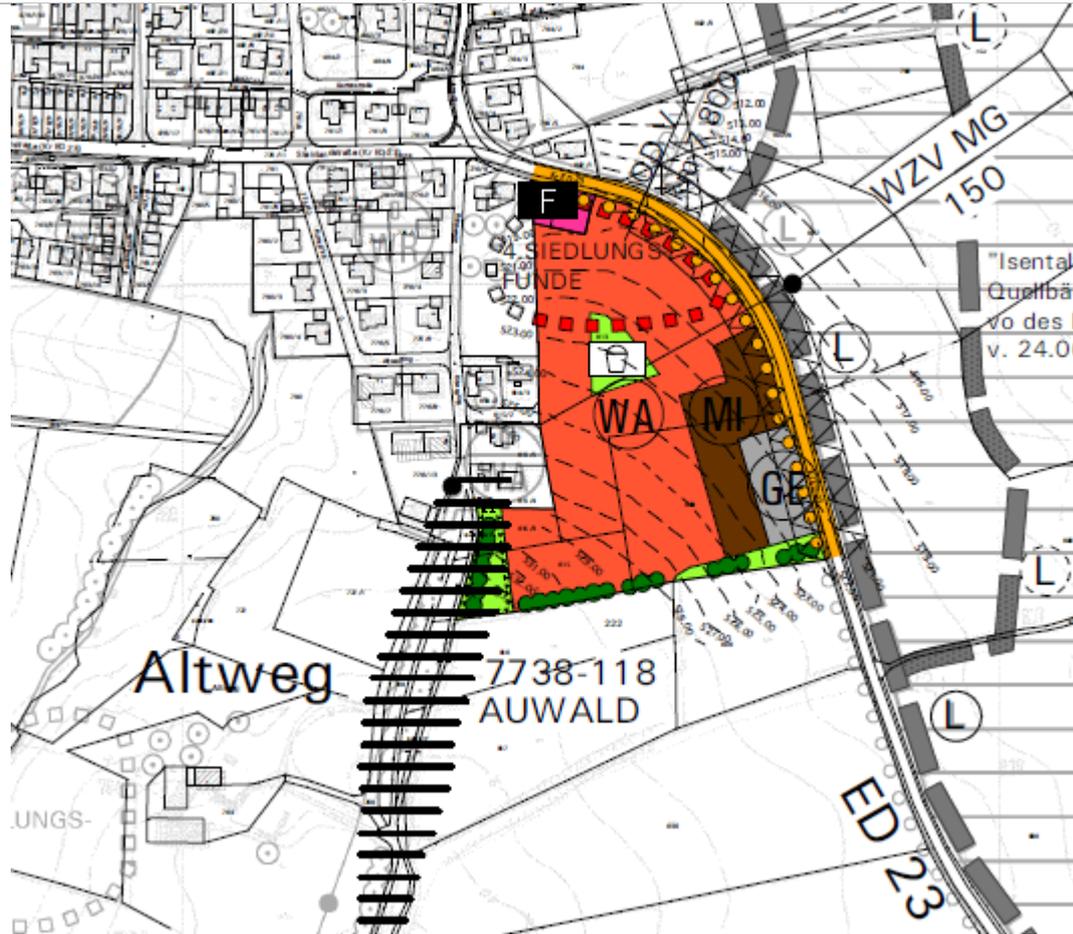


ALLGEMEINES WOHNEN



VORHANDENE HAUPTERSCHLIESSUNG

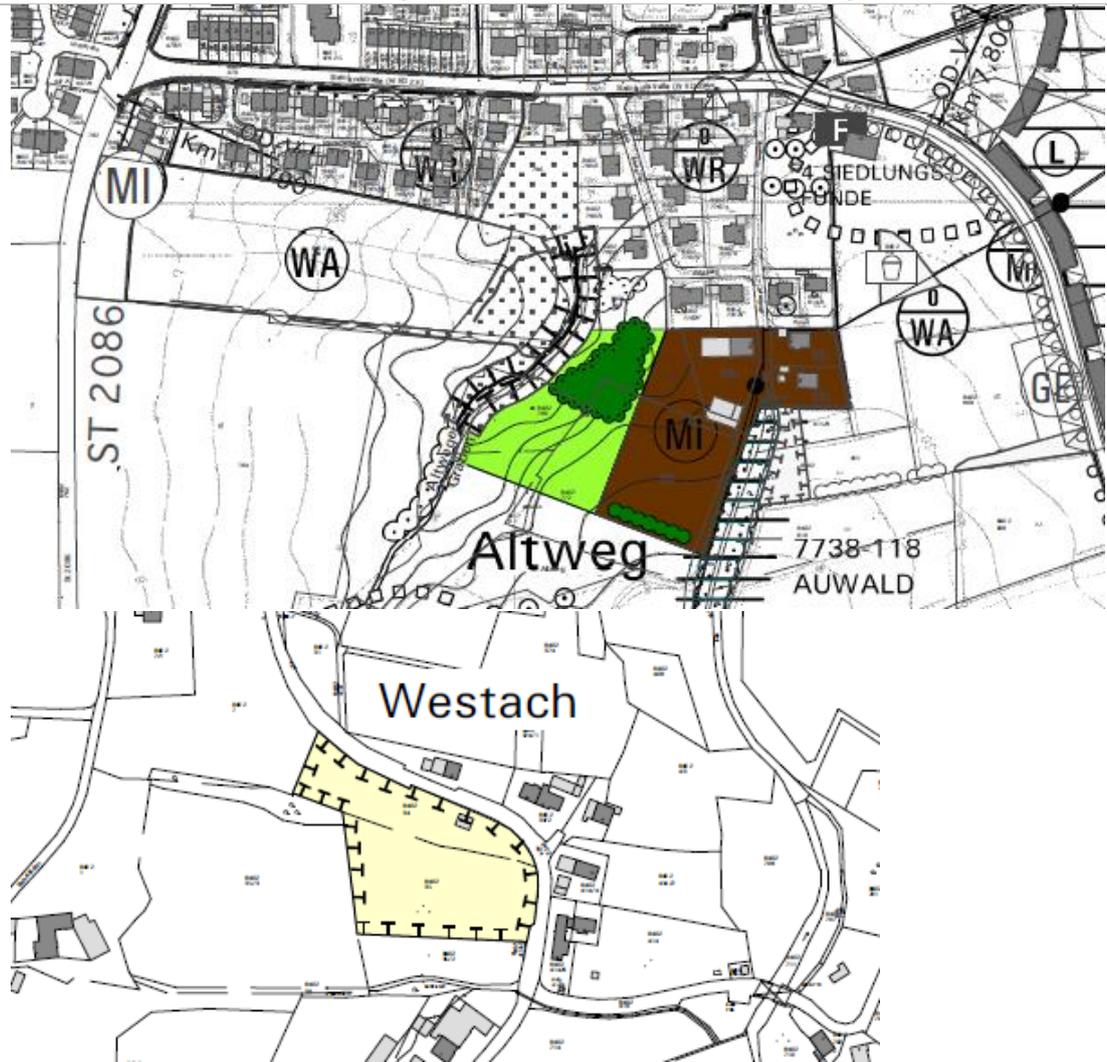
Rechtswirksame 16. Änderung vom 07.03.2006 – WA, MI, GE Isen Gmainfeld



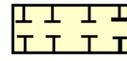
Legende

- (WA) Allgemeines Wohngebiet
- (MI) Mischgebiet
- (GE) Gewerbegebiet
- Baufläche für den Gemeinbedarf
- F Feuerwehr
- Grünfläche
- Gehölzgruppe geplant
- Biotop vorhanden
- Wichtige Fuß- und Radwegverbindung geplant
- Bodendenkmal
- Hauptwasserleitung vorhanden
- überörtliche Hauptverkehrsstraße

Rechtswirksame 17. Änderung vom 17.12.2007 – MI Iseo Altweg



Legende

-  Mischgebiet
-  Hauptwasserleitung vorhanden
-  Grünfläche
-  Gehölzgruppe geplant
-  Gehölzgruppe Bestand
-  Biotop vorhanden
-  Fläche zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Rechtswirksame 18. Änderung vom 02.03.2010 – MI Isen Steinlandstr. II



Legende

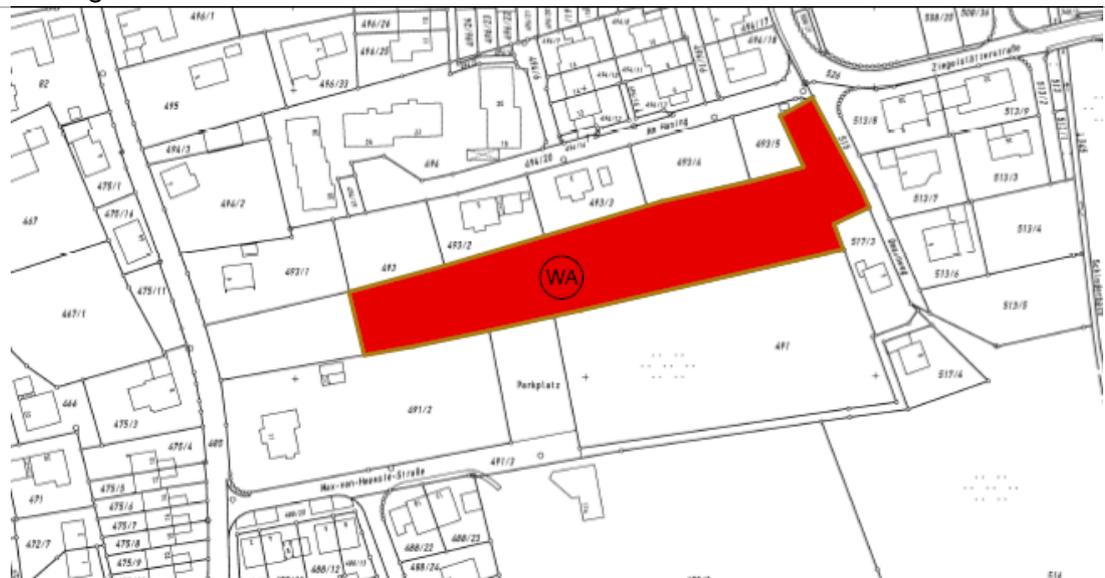


MISCHGEBIET



Fläche mit Pflanz- und Begrünungsbindung

Rechtswirksame 19. Änderung vom 23.11.2009 – WA Isen „Ziegelstätter Str./ Am Haning



Legende

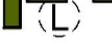


ALLGEMEINES WOHNGBIET

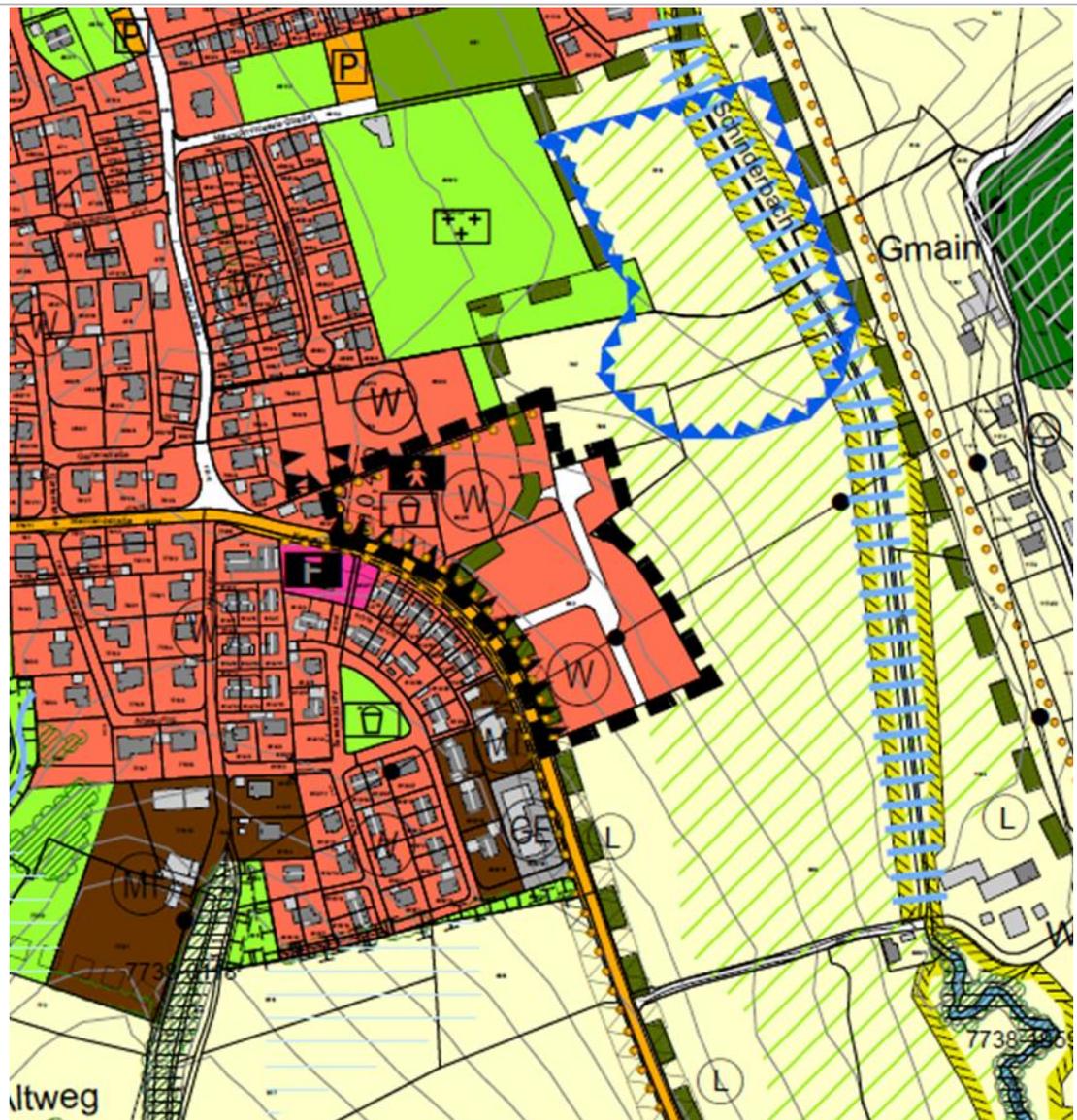
Rechtswirksame 27. Änderung vom 27.10.2021 – Isen GE Niederbachleiten II



Legende

-  Gewerbegebiet
-  Grünfläche
-  Einzelbaum / Baumreihe geplant
-  Wichtige Fuß- und Radwegverbindung
-  N Landschaftsschutzgebiet festgesetzt
-  N Landschaftsschutzgebiet geplant
-  Geltungsbereich der Änderung

## Rechtswirksame 28. Änderung vom 24.10.2023 – Haager Straße Süd



## Legende



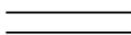
Wohnbaufläche



Kindergarten/-krippe



Spielplatz



wichtige örtliche Straße

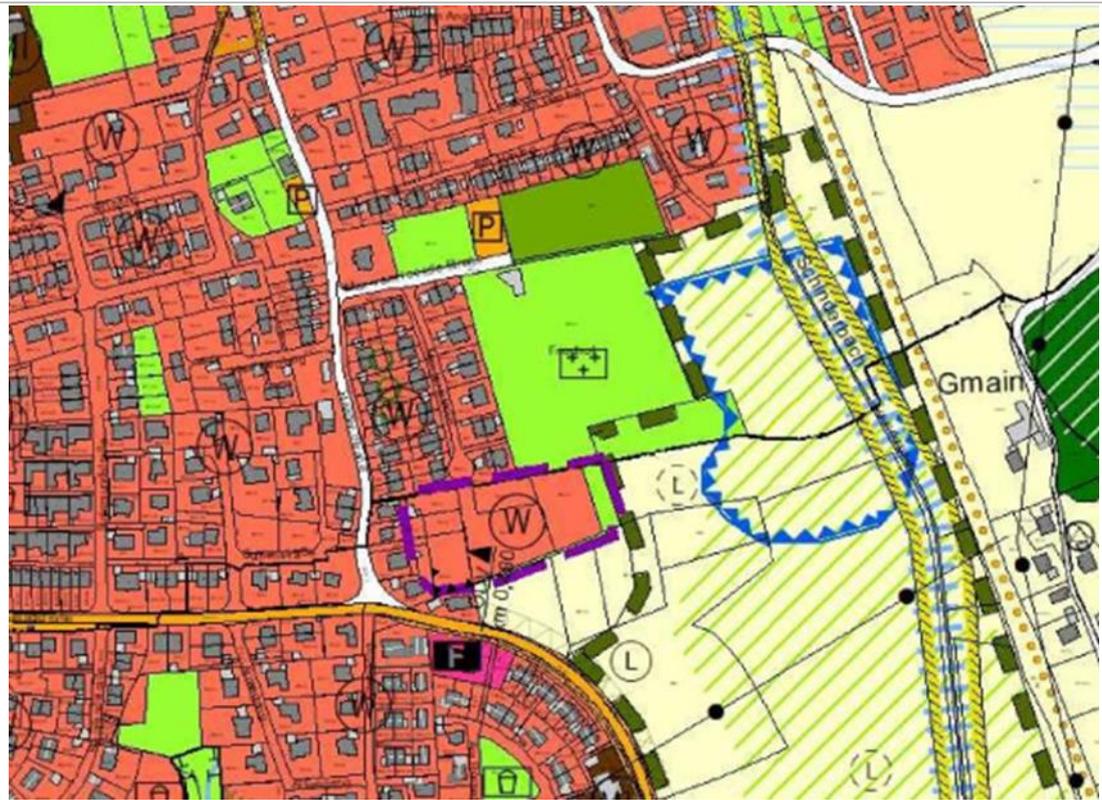


wichtige Fuß- und Radwegverbindung



Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

## Rechtswirksame 29. Änderung vom 12.04.2022 – Südliche Manhartstraße



## Legende



Wohnbaufläche

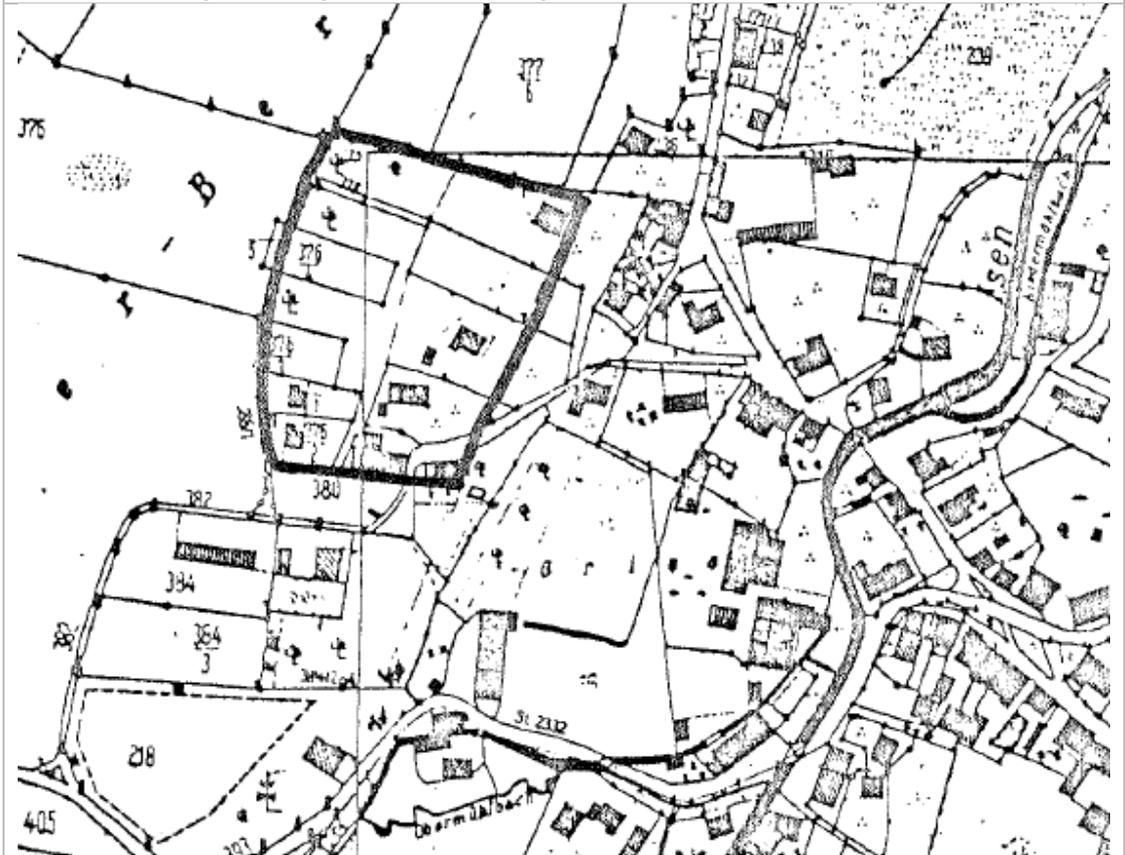


Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG

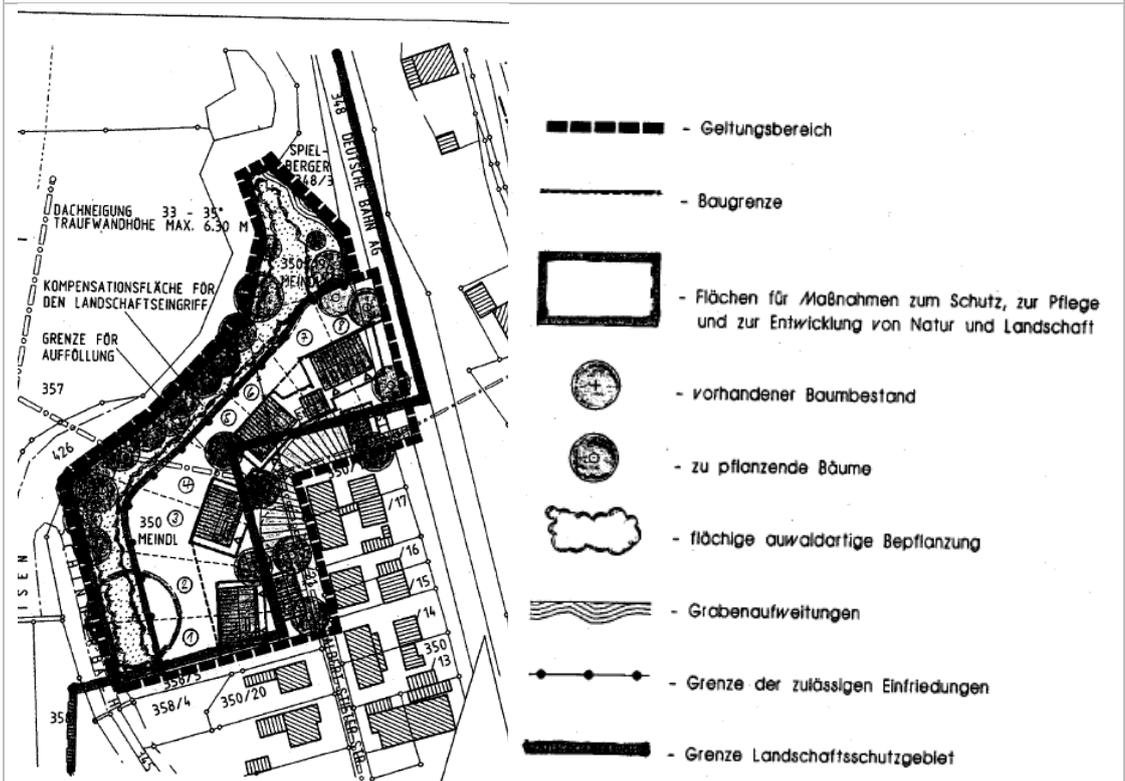


Ortsrandeingrünung

Ortsabrundungssatzung Weidacher Berg vom 20.08.1980

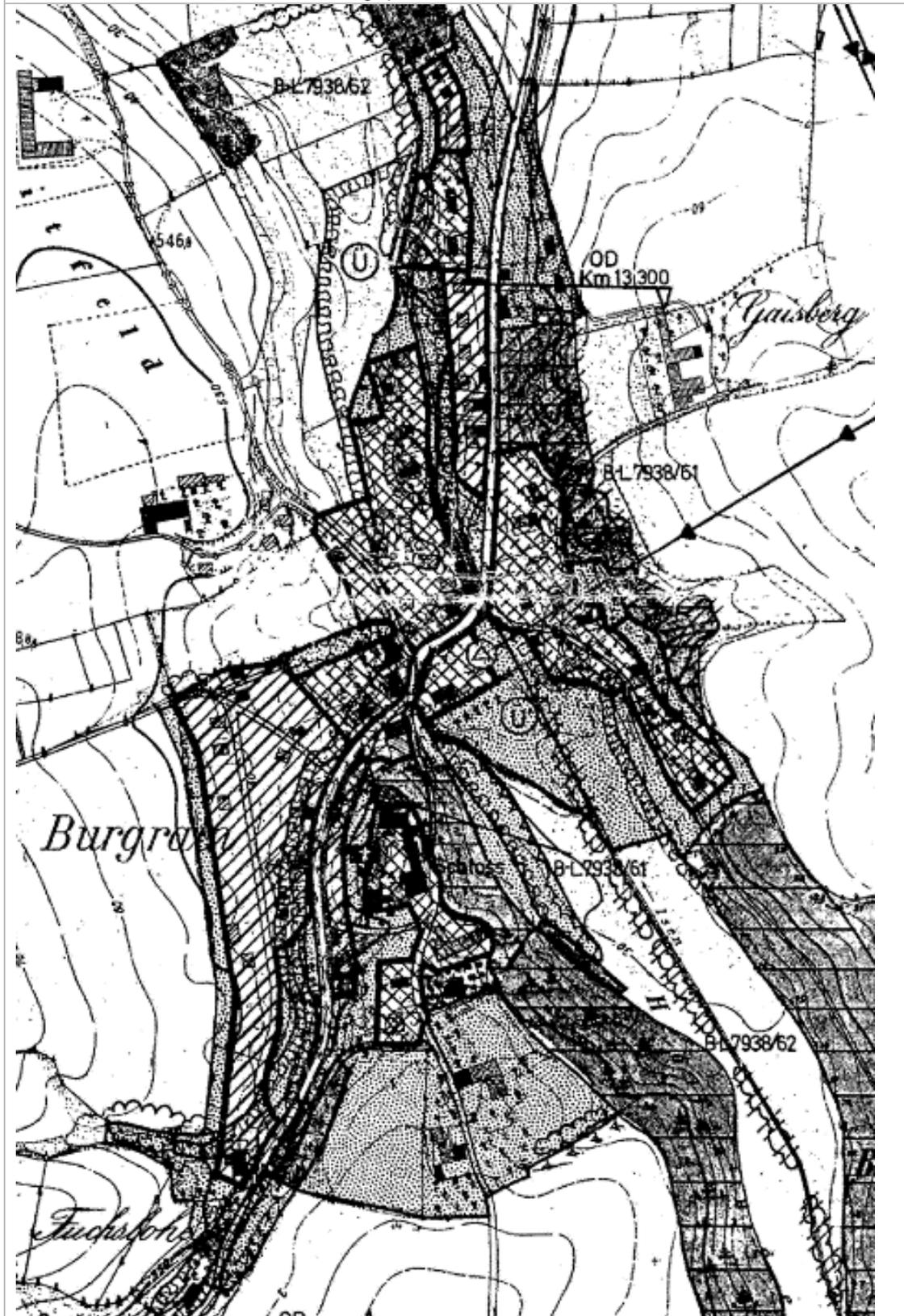


Ortsabrundungs-/Einbeziehungssatzung Adalbert-Stifter-Straße von 21.03.2000



4.1.2 *Burgrain*

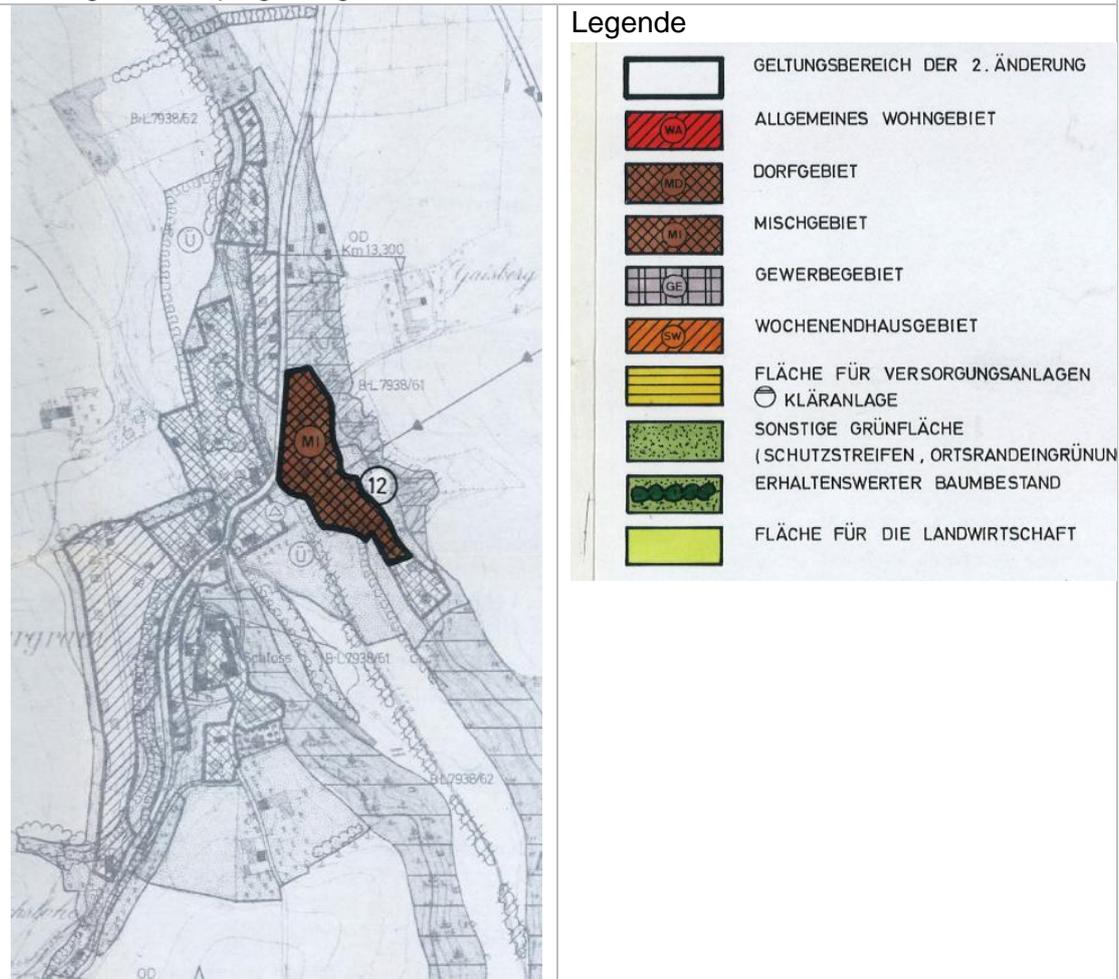
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Stand vom 25.02.1977



Rechtswirksame 1. Änderung vom 10.08.1982 – Diverse Änderungen in Isen, Mittbach, Pemmering, Burgrain



Rechtswirksame 2. Änderung vom 05.02.1985 – Diverse Änderungen in Isen, Pemmering, Schnauping, Burgrain

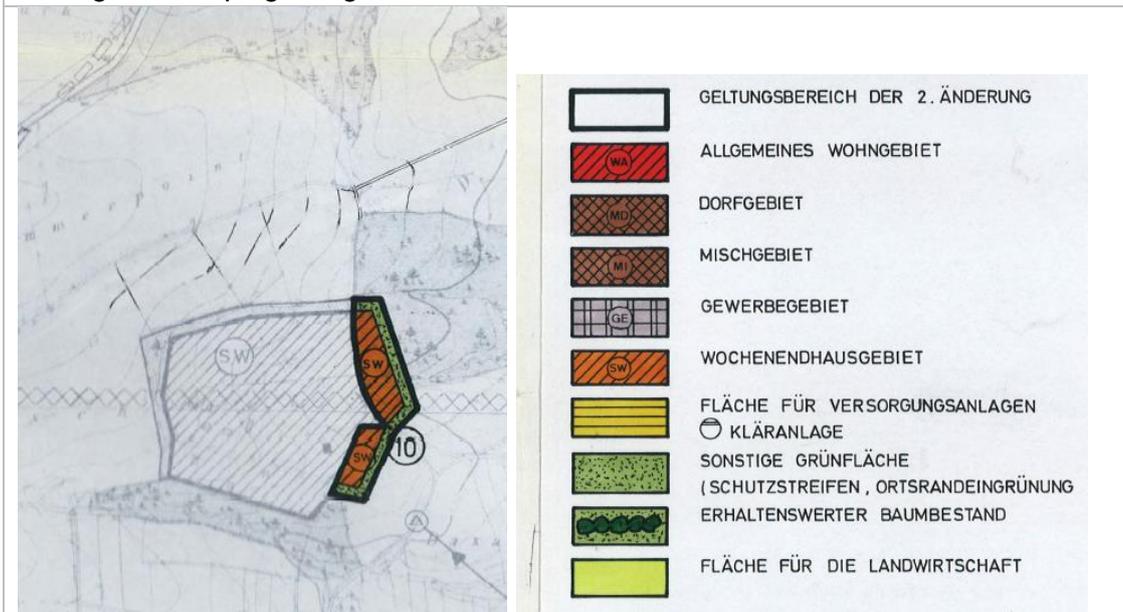


4.1.3 Daxau

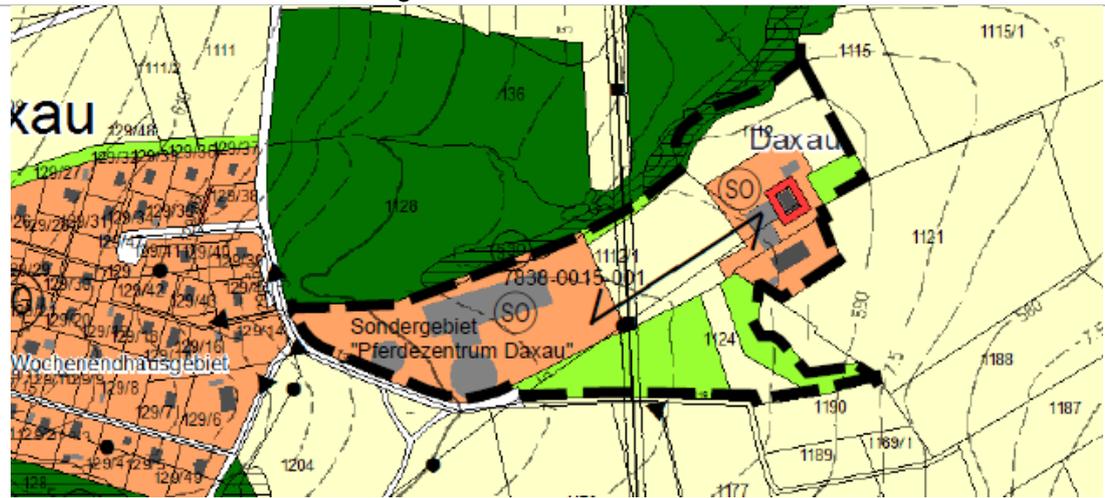
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Stand vom 25.02.1977



Rechtswirksame 2. Änderung vom 05.02.1985 – Diverse Änderungen in Isen, Pemmering, Schnauping, Burgrain



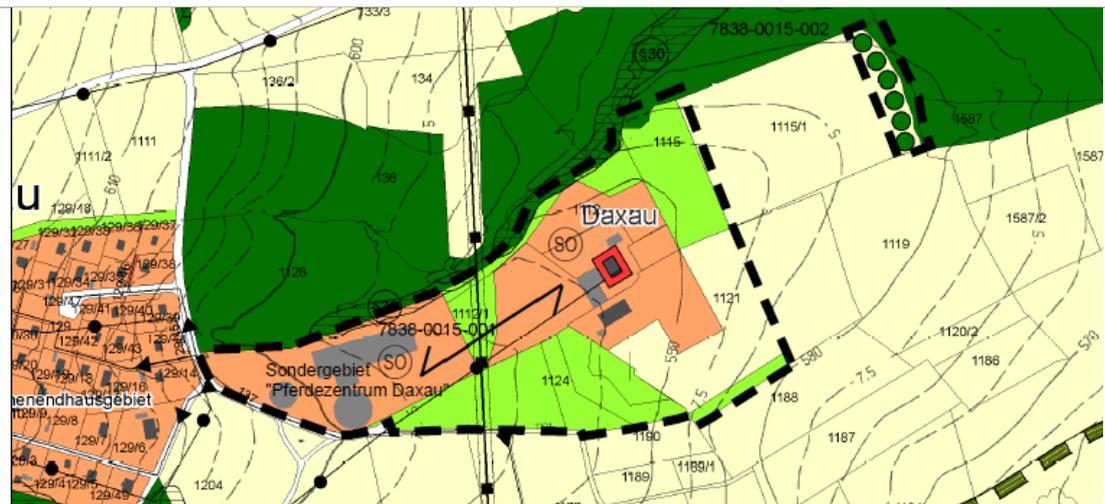
Rechtswirksame 25. Änderung vom 18.06.2013 – SO Pferdezentrum Daxau



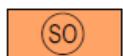
Legende

-  Geltungsbereich der Änderung
-  Sondergebiet "Pferdezentrum Daxau"
-  Grünfläche

Rechtswirksame 26. Änderung vom 10.07.2018 – SO „Pferde – Ausbildungszentrum“



Legende

-  Geltungsbereich der Änderung
-  Sondergebiet Pferdeausbildungszentrum Daxau
-  Grünfläche
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Entwicklung von Gehölz- und Kleinstrukturen

4.1.4 *Mittbach*

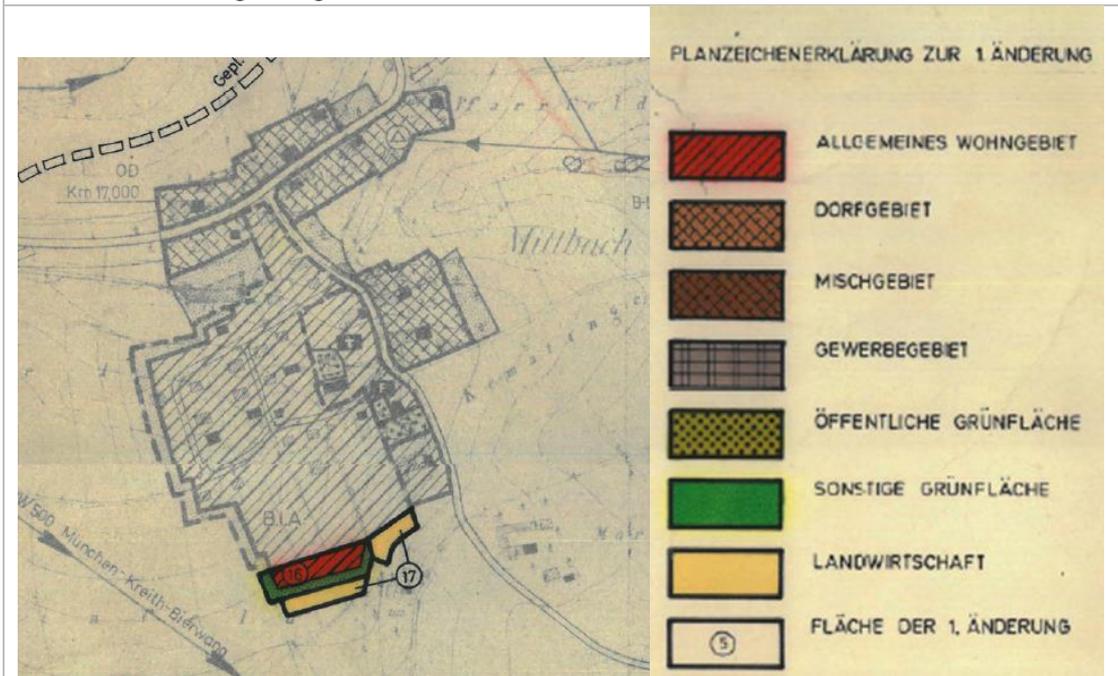
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Stand vom 25.02.1977



Legende

	REINES WOHNGEBIET		FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET		TRAFOSTATION
	DORFGEBIET		WASSERWERK
	MISCHGEBIET		WASSERBEHALTER
	GEWERBEGBIET		BRUNNEN
	INDUSTRIEGEBIET - EMISSIONEN ENTSPR GEWERBEGBIET BEGRENZEN		PUMPWERK
	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF		KLÄRANLAGE
	VERWALTUNGSGBÄUDE		ELEKTRISCHE FREILEITUNG MIT BAUBESCHRÄNKUNGS
	FEUERWEHR		GEPL. ELEKTRISCHE FREILEITUNG
	POST		ERDÖLLEITUNG
	SCHULE		FERNLEITUNG FÜR ERDGAS
	KINDERGARTEN		GRÜNFLÄCHE GEMÄSS § 5 ABS. 2 NR 5 BBAUG
	KIRCHE		SPORTPLATZ
	JUGENDHEIM		SPIELPLATZ
			BADEPLATZ
			FRIEDHOF
			SONSTIGE GRÜNFLÄCHE / SCHUTZSTREIFEN, ABSTANDSFLÄC HAUSWIESEN, GÄRTEN U. SONSTIGE FÜR DAS ORTSBILD
			BEDEUTSAME LANDSCHAFTSTEILE /
			ERHALTENSWERTER BAUMBESTAND
			FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
			FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

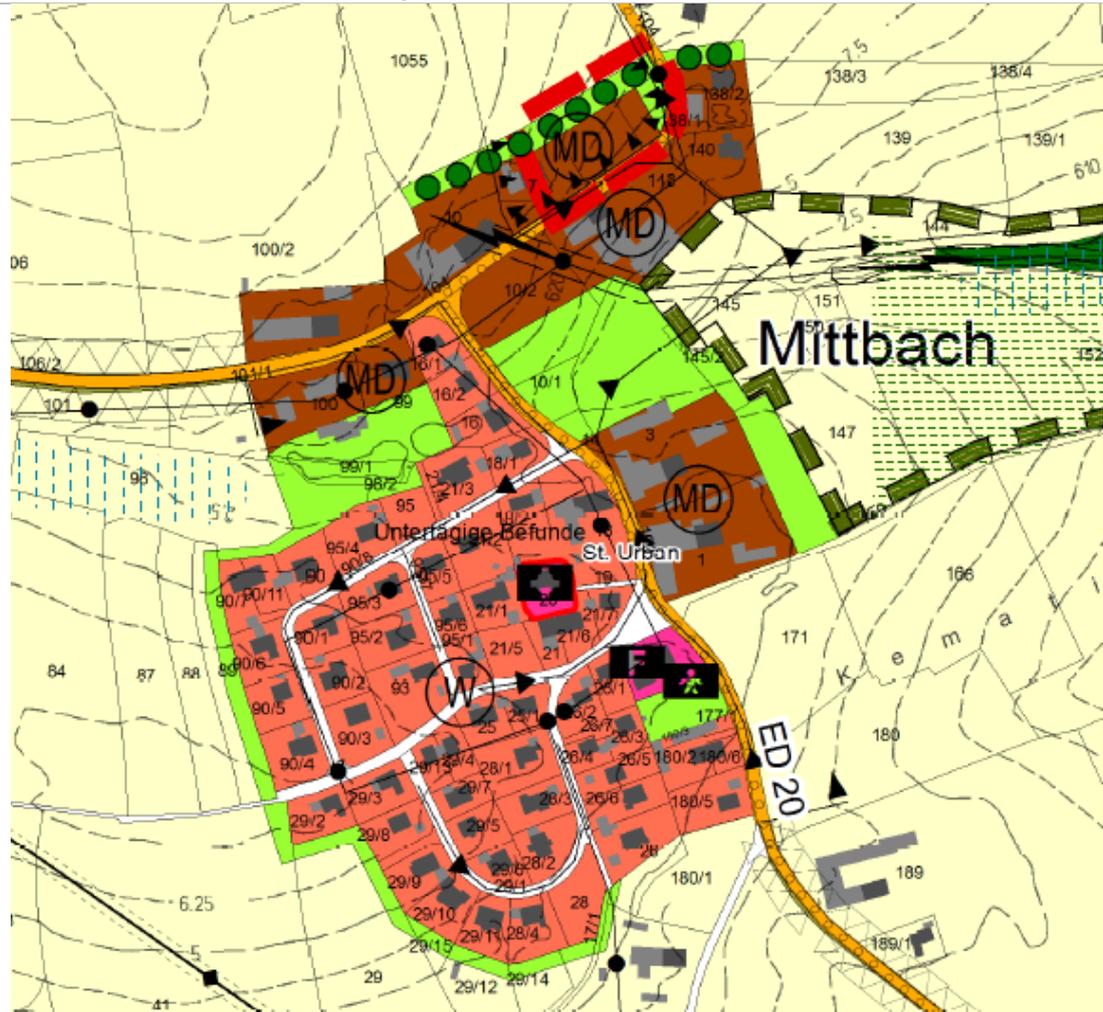
Rechtswirksame 1. Änderung vom 10.08.1982 – Diverse Änderungen in Isen, Mittbach, Pemmering, Burgrain



Rechtswirksame 6. Änderung vom 16.12.1997 – Diverse Änderungen in Isen und Mittbach



## Rechtswirksame 20. Änderung vom 14.12.2014 – MD Mittbach Nord



## Legende

## Neue Darstellungen:



Geltungsbereich der Änderung



Dorfgebiet



Öffentliche Grünfläche / Ortsrandeingrünung



Bäume geplant

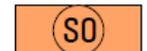
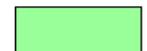


Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

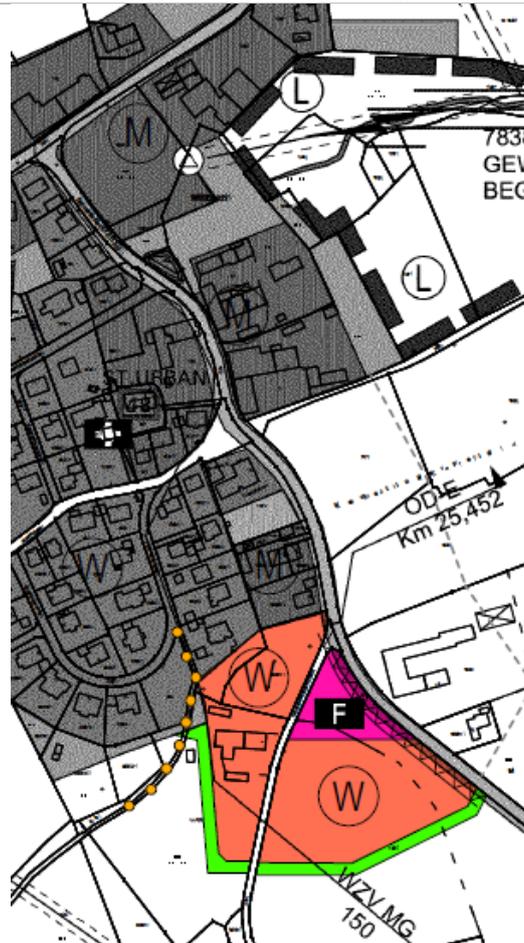
Rechtswirksame 22. Änderung vom 22.05.2012 – SO „Freiflächen-Photovoltaikanlage“

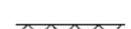


Legende

-  Umgriff
-  Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage
-  Ortsrandeingrünung
-  Erdgasleitung vorhanden

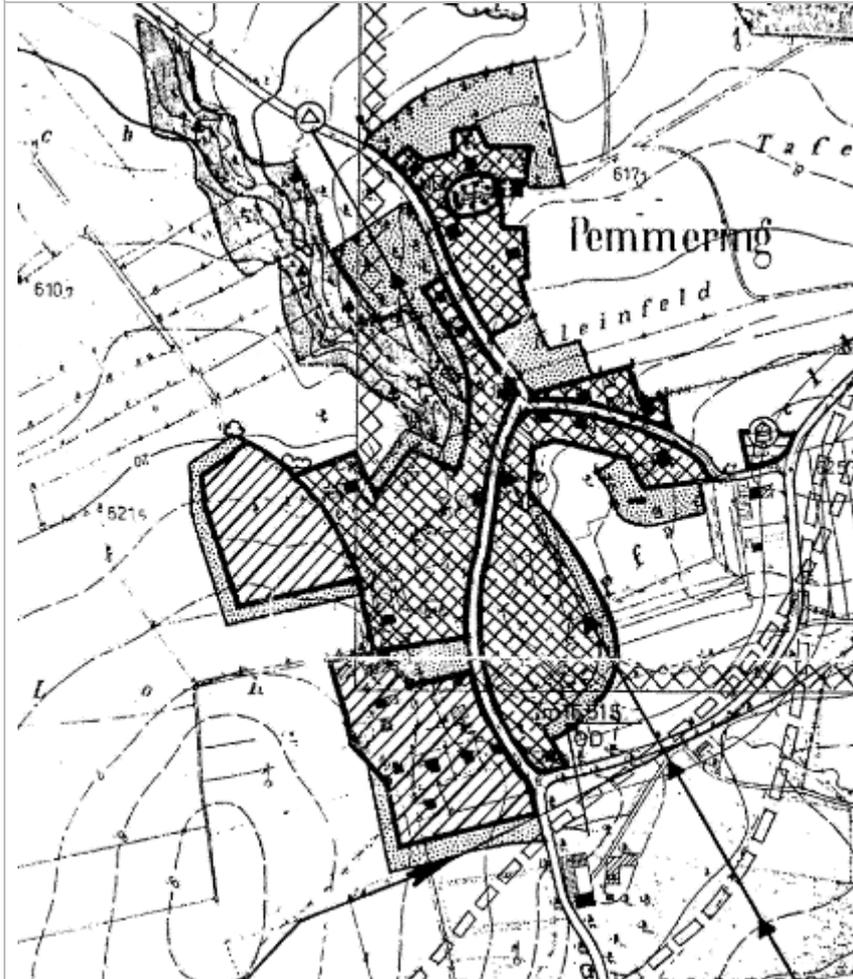
Rechtswirksame 24. Änderung vom k.A. – WA und Feuerwehr Mittbach Süd



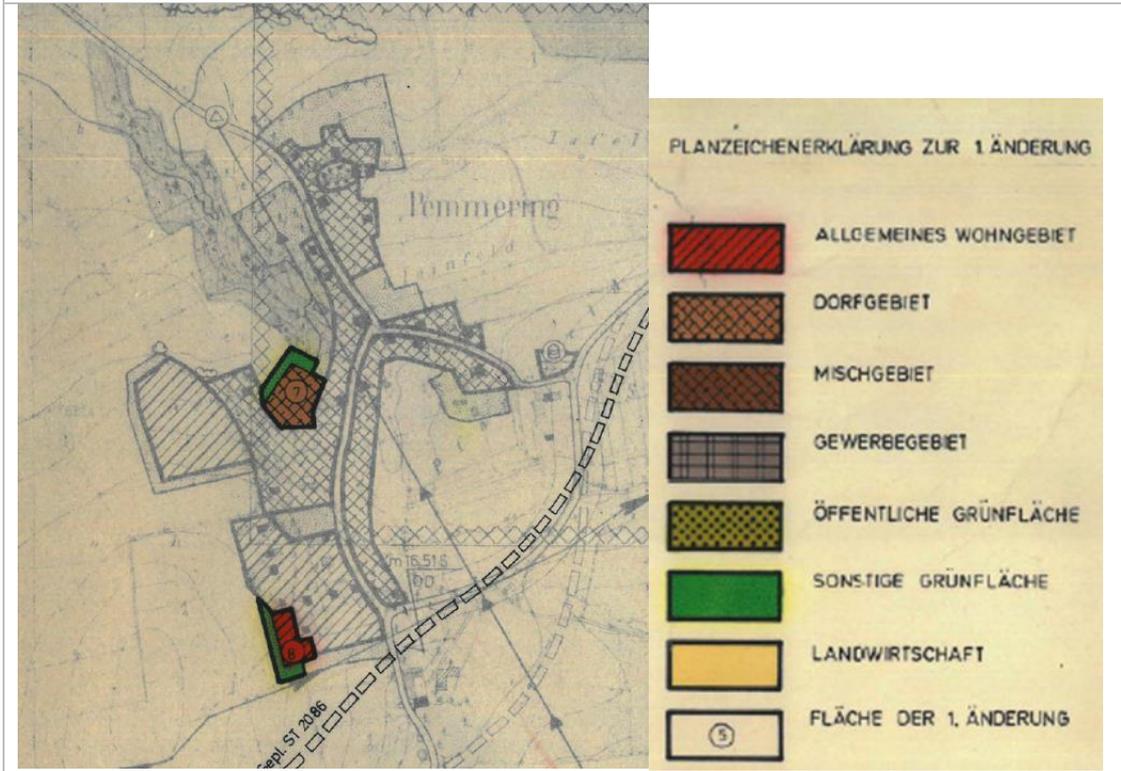
-  Wohnbaufläche
-  Baufläche für den Gemeinbedarf
-  Feuerwehr
-  Ortsrandeingrünung
-  wichtige Fuß- und Radwege
-  Anbauverbotszone Kreisstraße
-  Hauptwasserleitung vorhanden

## 4.1.5 Pemmering

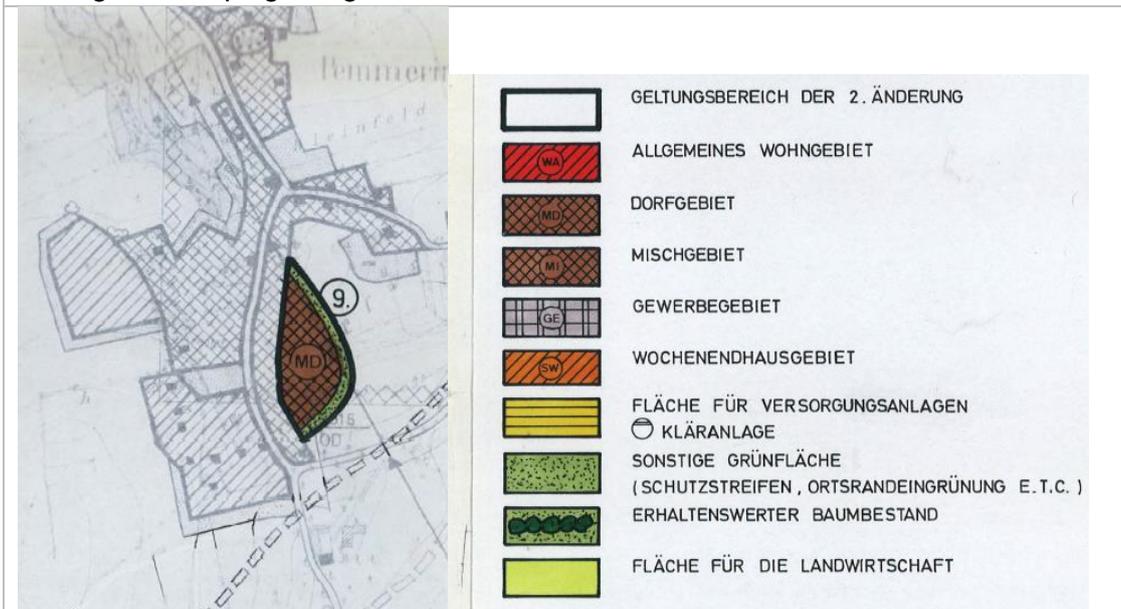
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Stand vom 25.02.1977



Rechtswirksame 1. Änderung vom 10.08.1982 – Diverse Änderungen in Isen, Mittbach, Pemmering, Burgrain



Rechtswirksame 2. Änderung vom 05.02.1985 – Diverse Änderungen in Isen, Pemmering, Schnauping, Burgrain



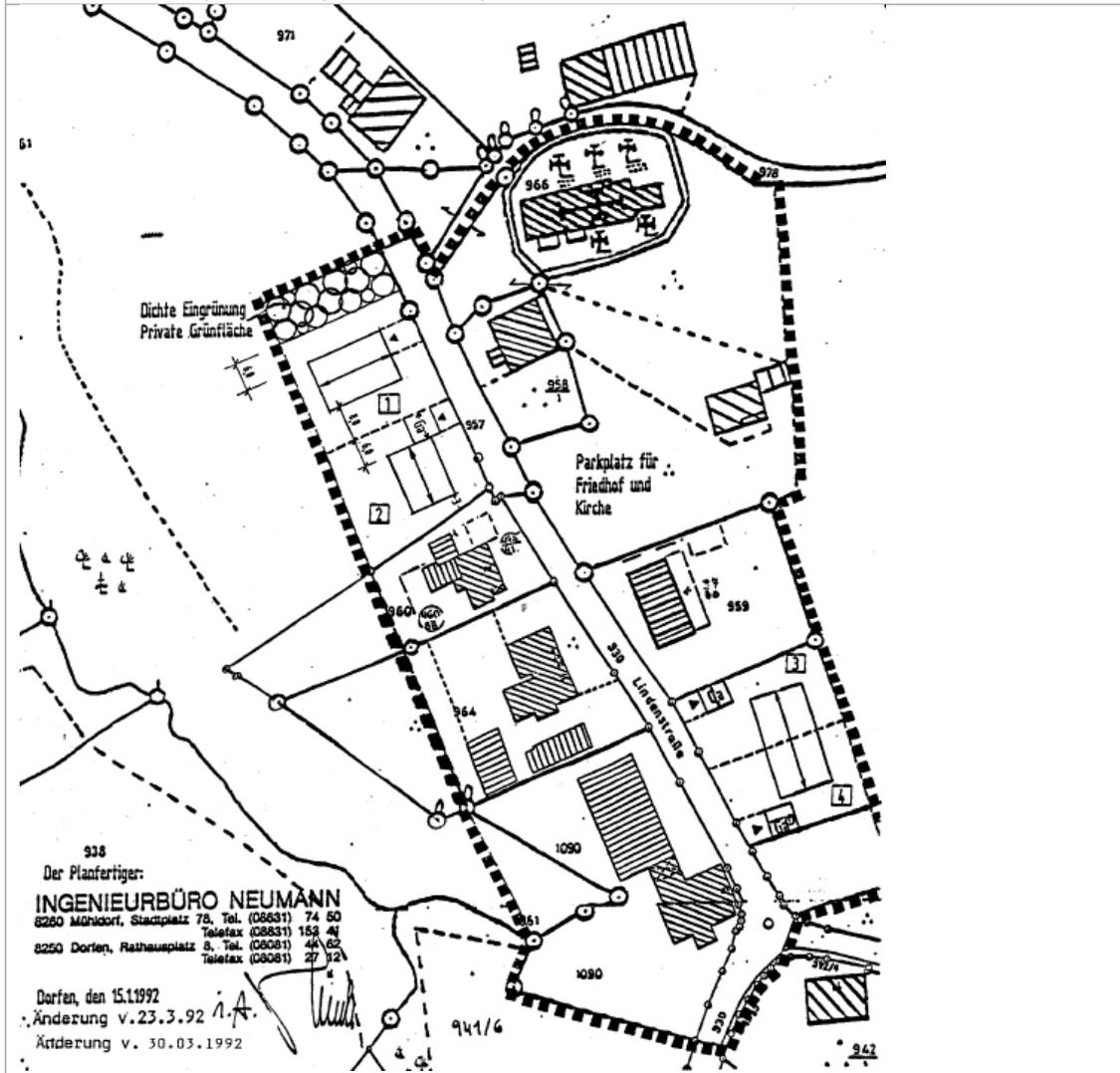
## Rechtswirksame 9. Änderung vom 04.11.2003 – WA Pemmering Nord



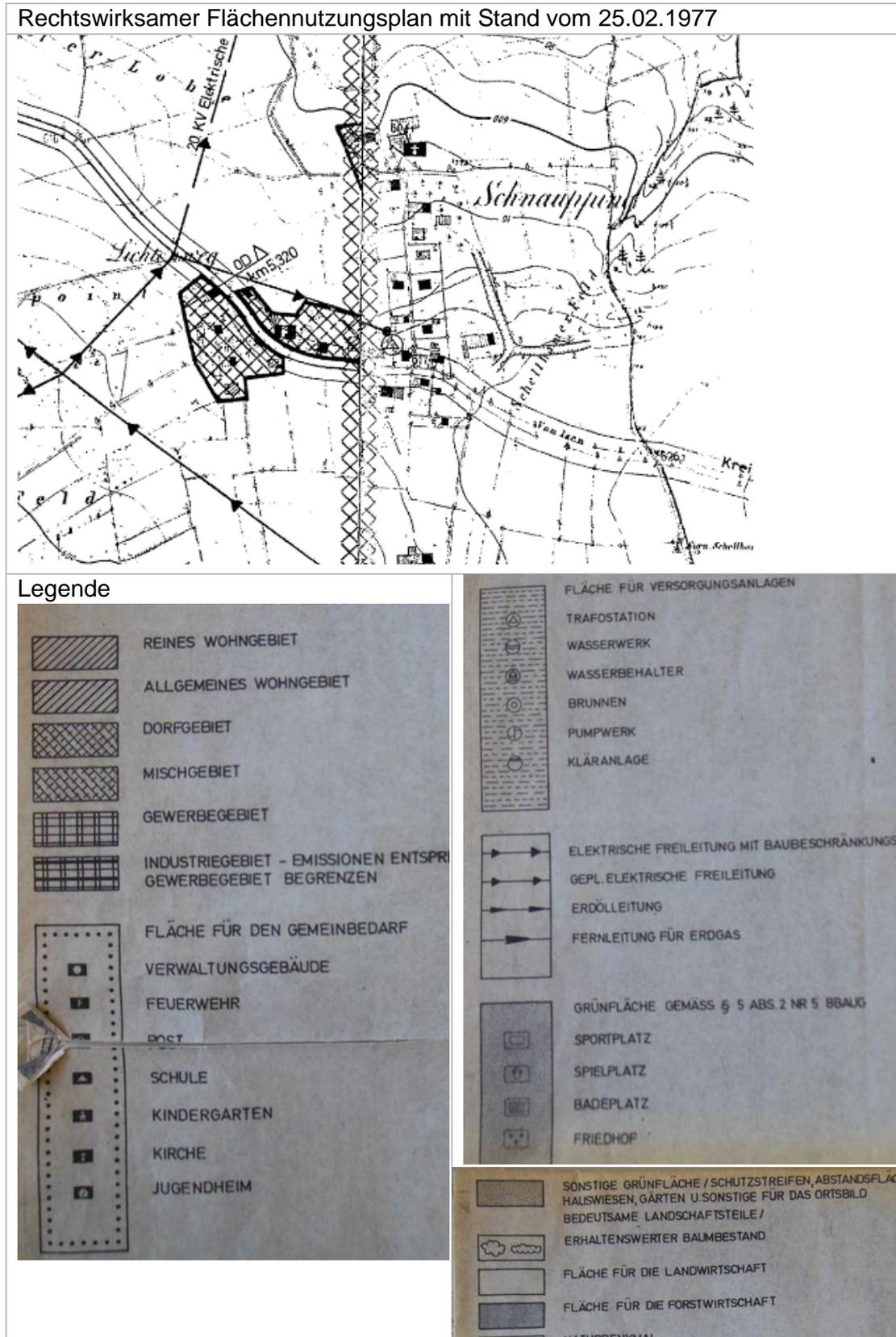
## Legende

- GELTUNGSBEREICH DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
-  ALLGEMEINES WOHNGEBIET
-  HAUPTERSCHLIESSUNG
-  NEBENSTRASSE
-  ORTSRANDEINGRÜNUNG
-  FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

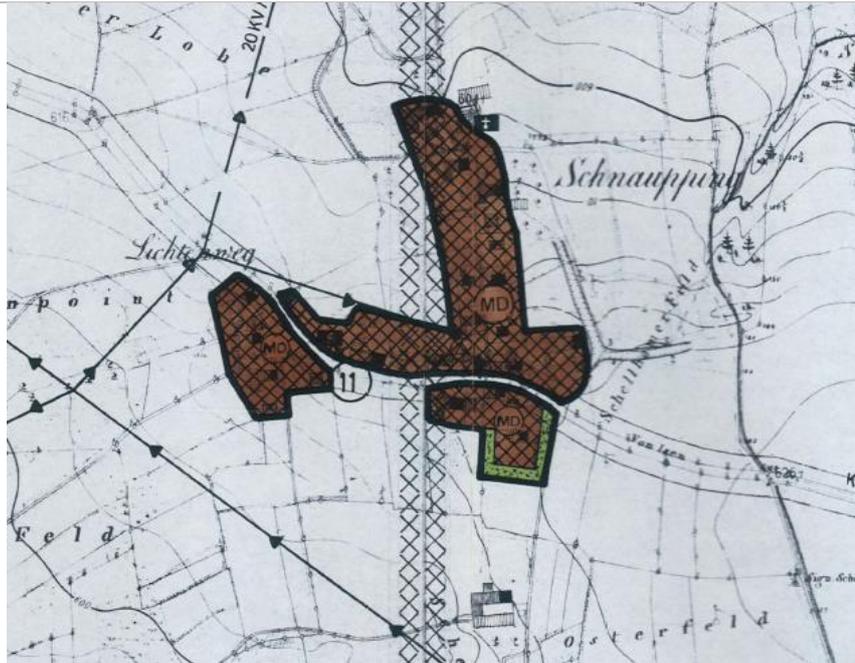
Ortsabrundungssatzung Pemmering vom 30.03.1992



4.1.6 Schnauping



Rechtswirksame 2. Änderung vom 05.02.1985 – Diverse Änderungen in Isen, Pemmering, Schnaupping, Burgrain

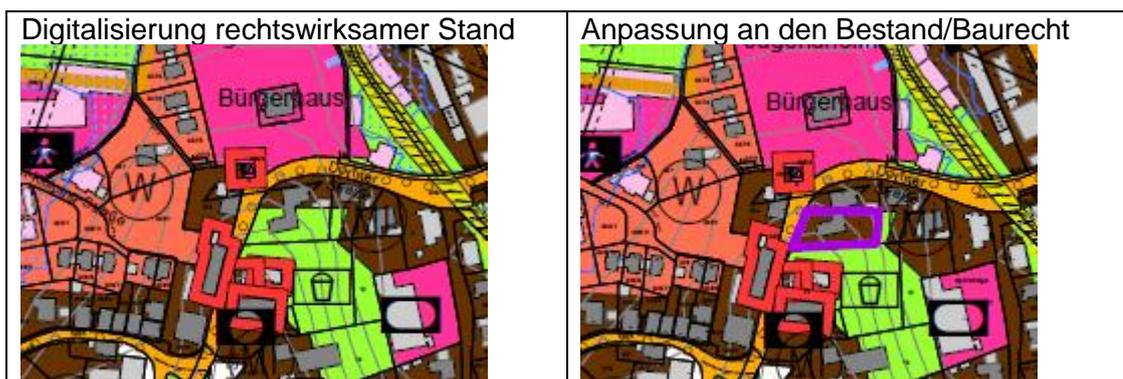
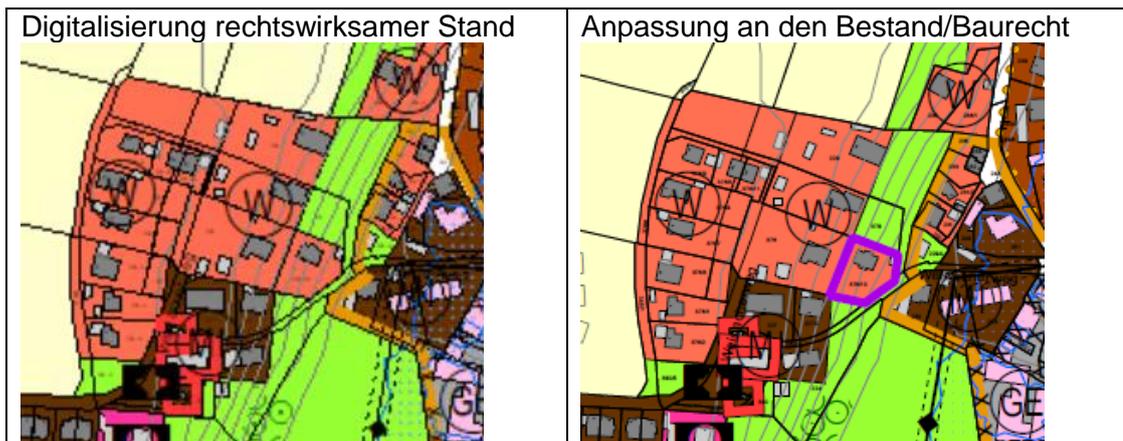
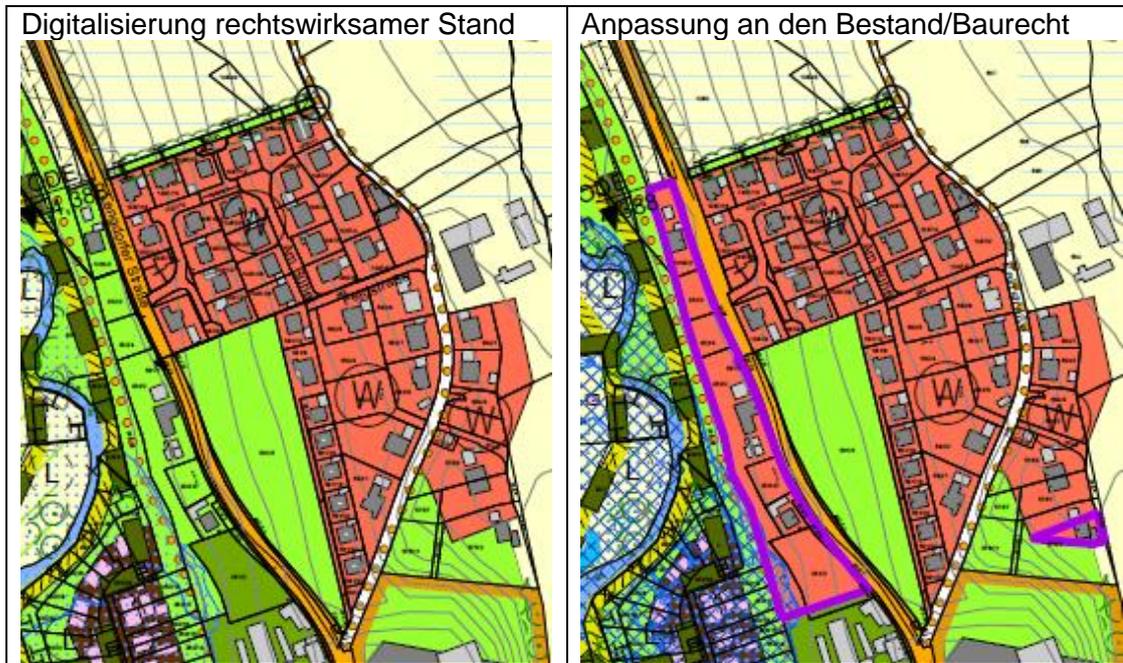


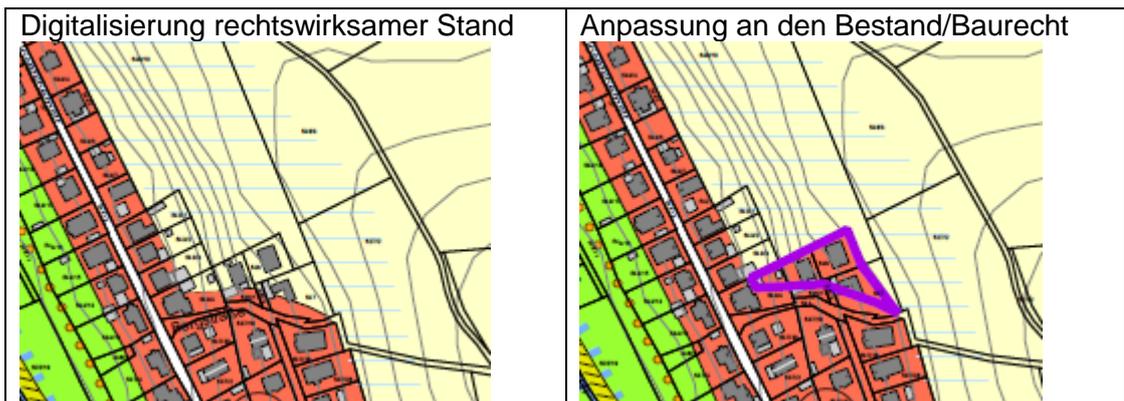
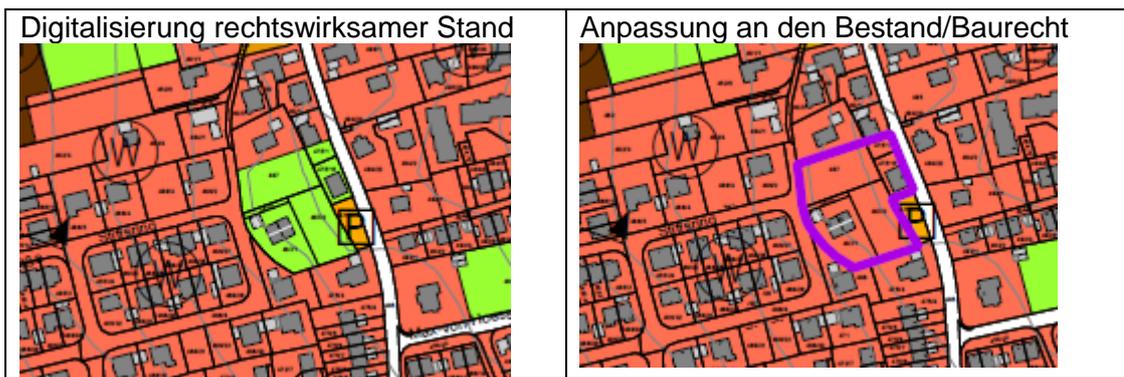
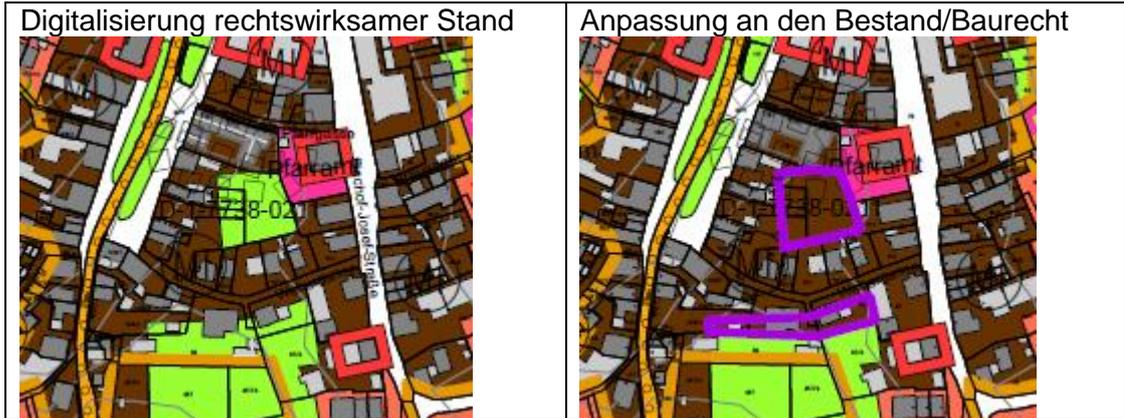
Legende

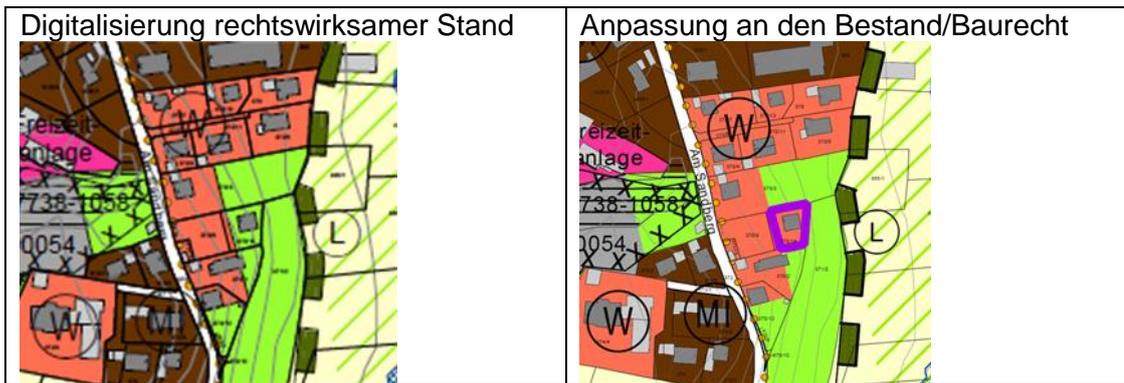
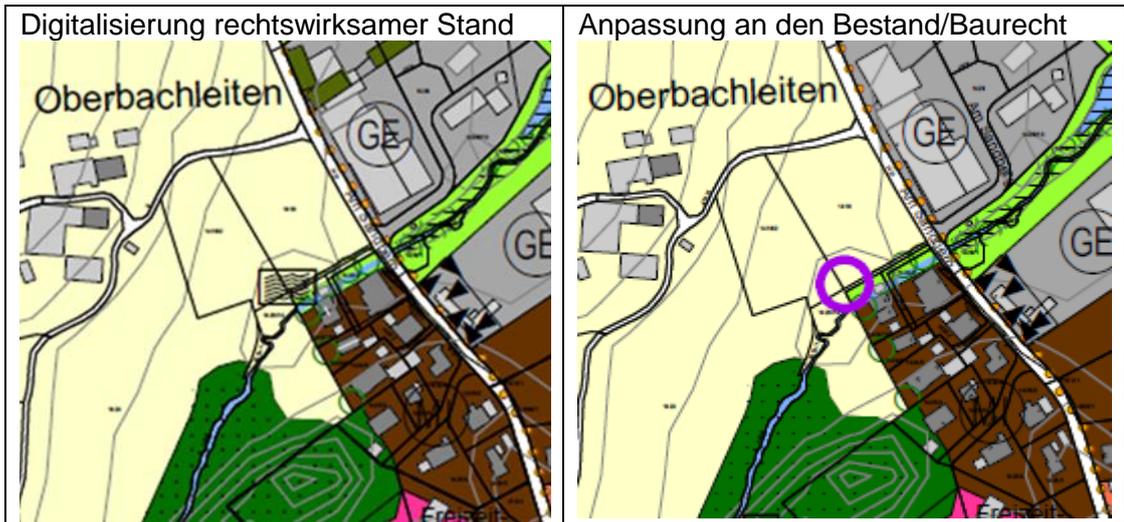
	GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	DORFGEBIET
	MISCHGEBIET
	GEWERBEGEBIET
	WOCHENENDHAUSGEBIET
	FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
	KLÄRANLAGE
	SONSTIGE GRÜNFLÄCHE (SCHUTZSTREIFEN, ORTSRANDEINGRÜNUNG E.T.C.)
	ERHALTENSWERTER BAUMBESTAND
	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

## 4.2 Anpassungen an den Bestand in den Ortsteilen

### 4.2.1 Isen







Weitere Anpassungen:

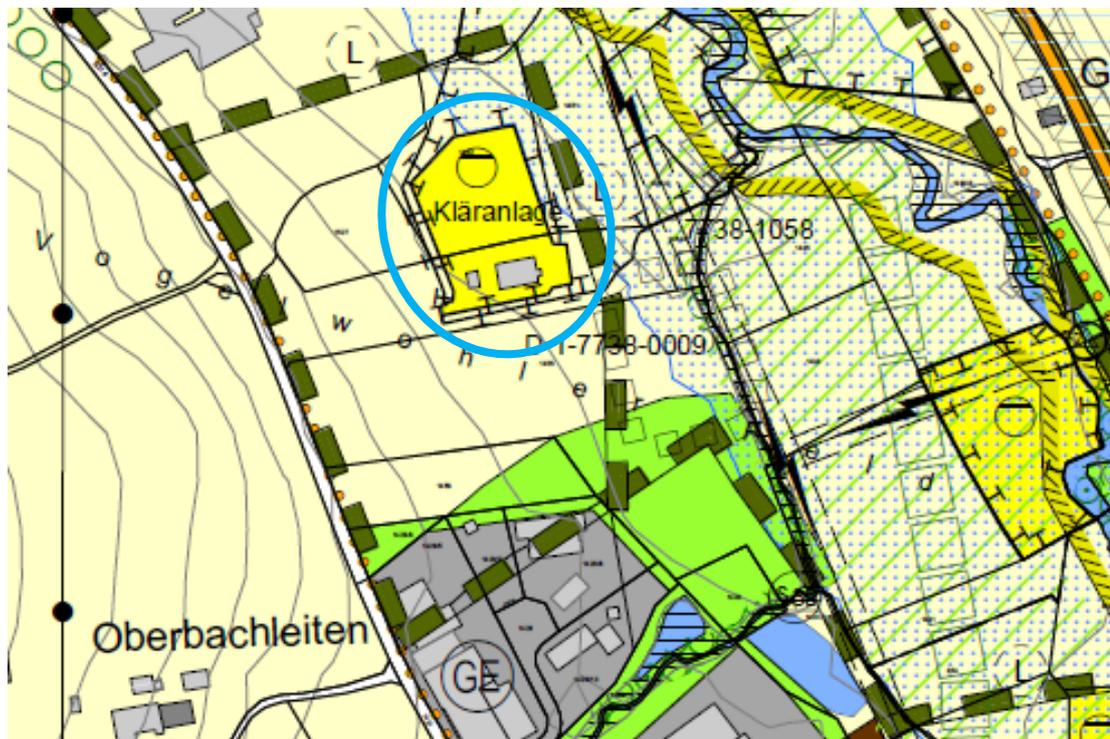
Tennisanlage Isen

Fläche für die Landwirtschaft -> Grünfläche

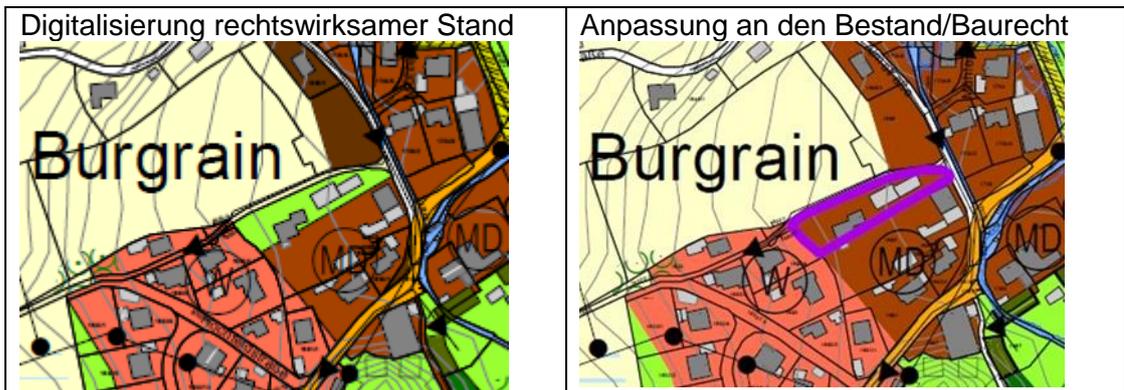
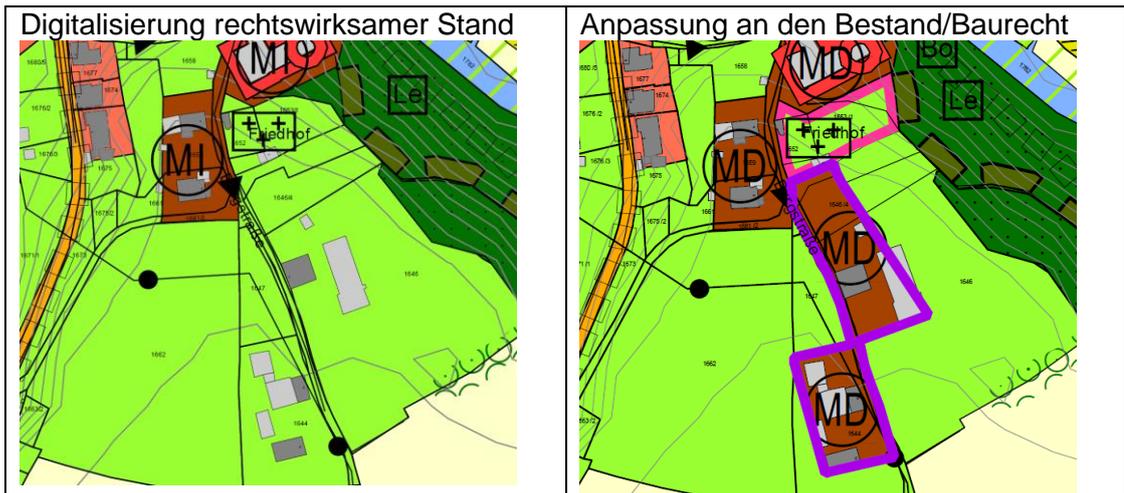


Kläranlage nördlich Isen

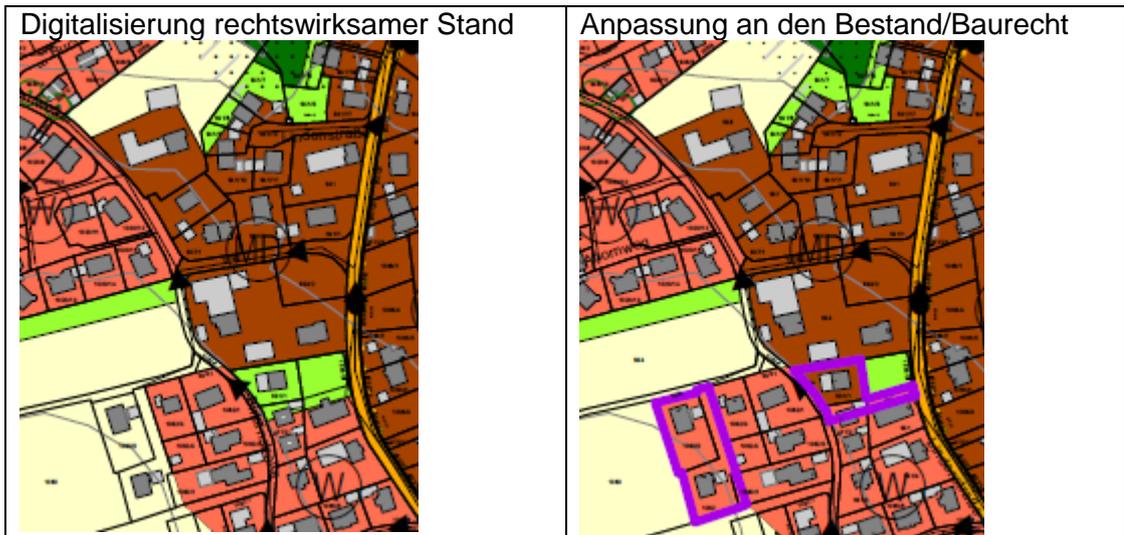
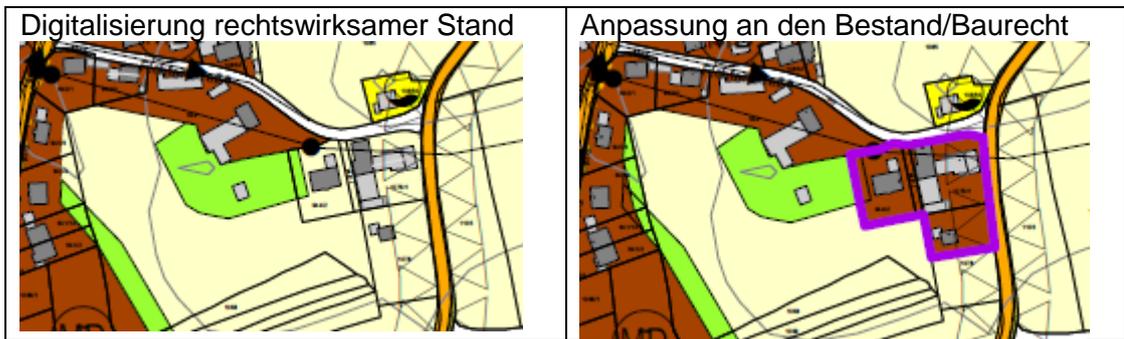
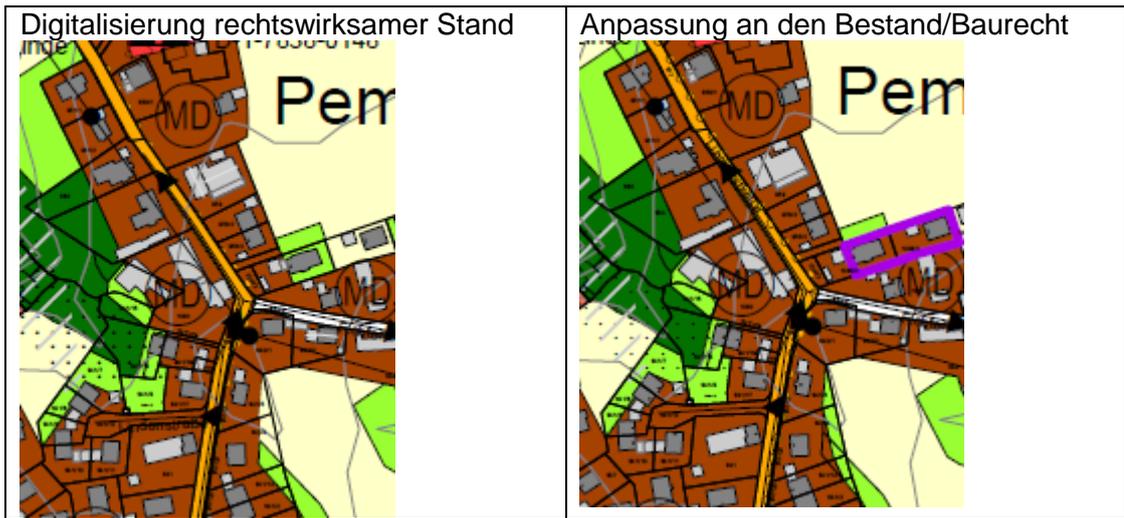
Fläche für die Landwirtschaft -> Versorgungsfläche



4.2.2 Burgrain

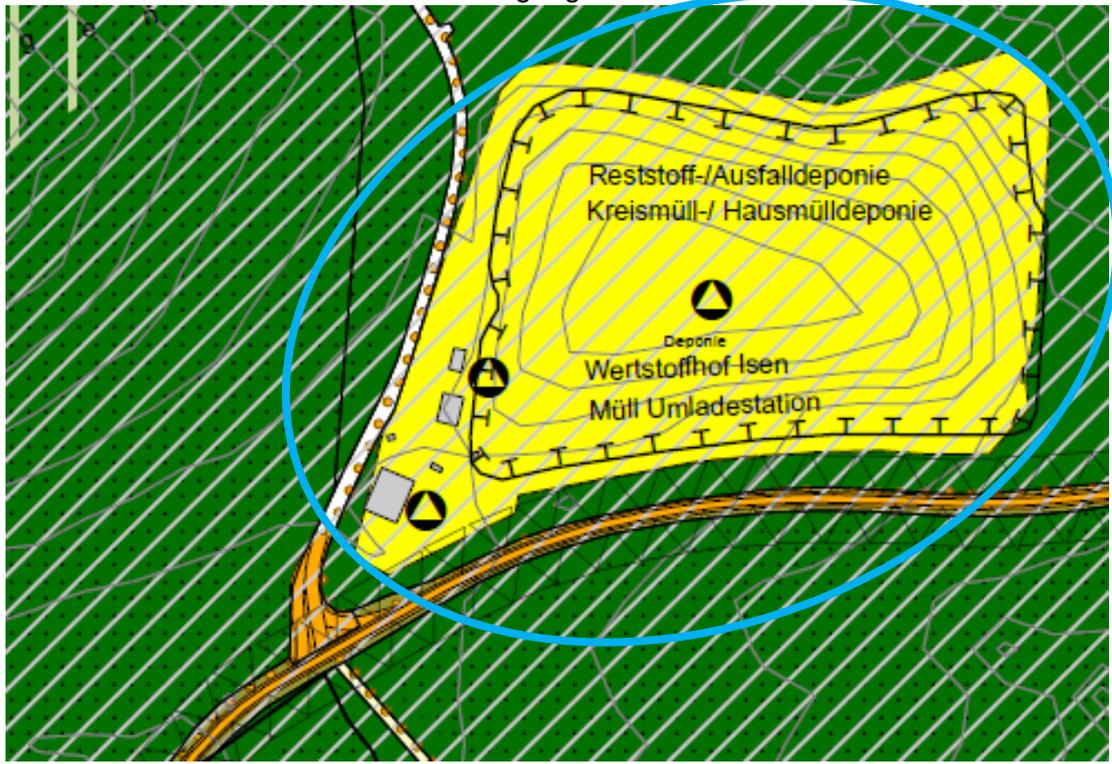


4.2.3 Pemmering

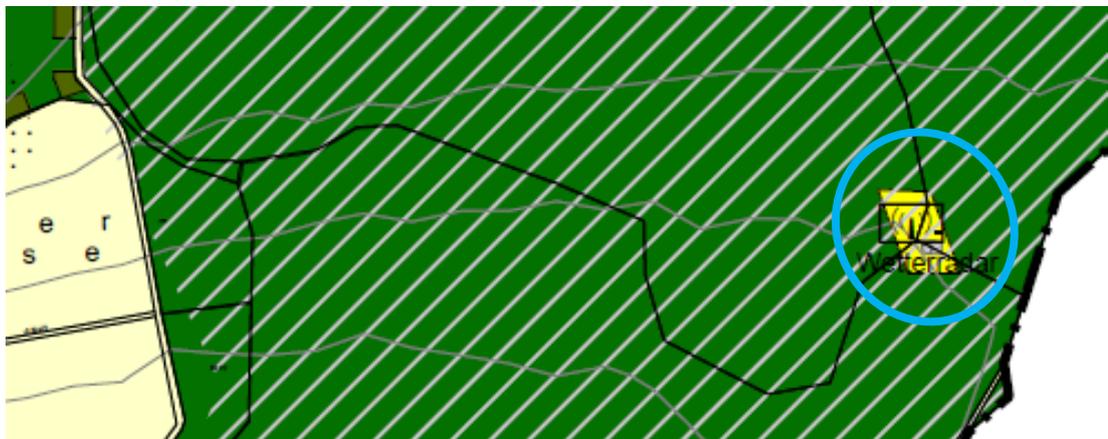
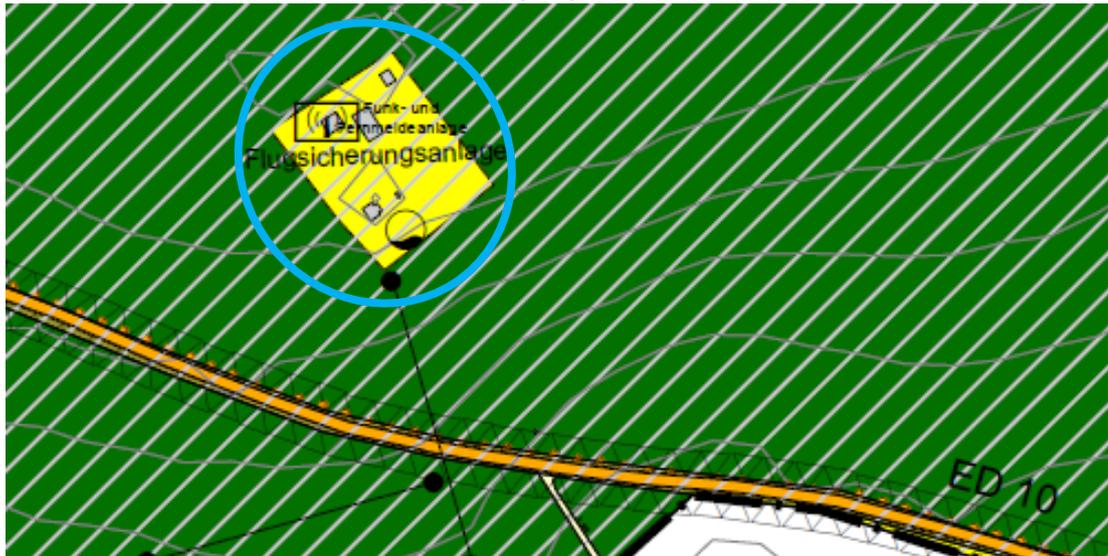


#### 4.2.4 sonstige Anpassungen

Kreismülldeponie und Wertstoffhof Isen nordöstlich von Aschberg  
Fläche für die Forstwirtschaft -> Versorgungsfläche



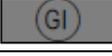
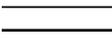
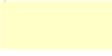
Flugsicherungsanlage, Wasserbehälter und Wetterradar östlich von Schnauping  
Fläche für die Forstwirtschaft -> Versorgungsfläche



Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“ östlich von Mittbach  
Fläche für die Landwirtschaft -> Versorgungsfläche



## 5. Flächenbilanz digitalisierter Flächennutzungsplan

Art der Nutzung		Digitalisierter FNP in ha
Wohnbaufläche		68,1
Mischgebiet		27,4
Dorfgebiet		19,0
Gewerbegebiet		5,4
Industriegebiet		3,7
Sondergebiet		8,9
Fläche für den Gemeinbedarf		5,6
Gemeinbedarf als Grünfläche		7,1
Überörtliche Hauptverkehrsstraße und Wichtige örtliche Straße und Verkehrsbegleitgrün	  	64,0
Ruhender Verkehr		0,2
Fläche für Versorgungsanlagen		9,4
Grünfläche		44,3
Fläche für Erwerbsgärtnerei		1,1
Waldfläche		1.545,6
Wasserfläche		15,2
Fläche für Landwirtschaft		2.556,2
Sukzessions-/ Pflegefläche		0,2
<b>Summe:</b>		<b>4.381,4</b>

Markt

Isen, den .....

.....  
Erste Bürgermeisterin, Irmgard Hibler