

Gemeinde

# Markt Isen

Lkr. Erding

Bebauungsplan

## Pemmering Nordwest

Grünordnung

Bauer Landschaftsarchitekten  
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3, 85457 Wörth

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

Bazarganipour, Feuerstein, Undeutsch

QS: GK

Aktenzeichen

ISE 2-54

Plandatum

25.02.2025 (Vorabzug Entwurf)  
15.11.2023 (Vorentwurf)



## Begründung

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>3</b>
2.1	Lage .....	3
2.2	Eigentumsverhältnisse .....	4
2.3	Erschließung .....	4
2.4	Flora/ Fauna.....	4
2.5	Boden.....	5
2.6	Denkmäler.....	6
2.7	Wasser.....	7
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	8
3.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	9
3.3	Städtebauliche Rahmenpläne .....	9
3.4	Bodenschutz und Flächensparen .....	9
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte .....</b>	<b>13</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	14
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	15
5.5	Bauliche Gestaltung .....	16
5.6	Verkehr und Erschließung .....	16
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	17
5.8	Brandschutz .....	21
5.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	22
5.10	Immissionsschutz .....	23
5.11	Forstwirtschaftliche Belange.....	23
5.12	Altlasten, Bodenschutz.....	23
<b>Anlagen.....</b>	<b>24</b>	
Anlage 1: Geotechnisches Gutachten.....	24	
Anlage2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung .....	24	

## 1. Anlass und Ziel der Planung

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

Der Markt Isen beabsichtigt auf der etwa 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.

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

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

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

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Pemmering. Auf einer Fläche von etwa 3,04 ha umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans die Flurnummern 1013/1, 1013/2, 1015/3, 1015/4, 1019/9, 1020, 1022/13, 1022/14, 1022/11 und 1034/1, alle Gemarkung Mittbach.

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

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



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

## 2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes liegen im Privateigentum verschiedener Personen sowie teilweise im Besitz der Gemeinde.

## 2.3 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.

Der Anschluss des Baugebiets an die öffentlichen Wasserversorgungsleitungen wird vom Zweckverband Mittbachgruppe geplant.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 505, mit der Haltestelle Pemmering, in rd. 400 m fußläufiger Entfernung, gegeben. Er bindet mit mehr als 10 Fahrten pro Tag in Richtung Hohenlinden/ S-Bahn Markt Schwaben an.

Pemmering-Mittbach hat eine KITA, die sich in 700 m Entfernung zum Plangebiet befindet. Darüber hinaus gibt es eine neue Feuerwehr, eine Gastwirtschaft, einen Blumenladen, ein Autohaus und einen Hofladen.

## 2.4 Flora/ Fauna

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

an das Planungsareal. Karte Biotope, Schutzgebiete oder andere wertvolle Flächen befinden sich nicht im Plangebiet oder der näheren Umgebung.

Der bisherige Ortsrand ist insbesondere im Westen mit einer lockeren Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken gut ausgeprägt.

Zur Prüfung der Auswirkungen von Vorhaben auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten, hat der Markt Isen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt, die 2021 vom Agrarbiologen J. Rüegg durchgeführt wurde (Bericht vom November 2021). Da diese mittlerweile überholt ist, wurde von Herrn Rüegg 2025 eine erneute saP durchgeführt und die Ergebnisse im Bericht vom Oktober 2025 erfasst. Genaue Informationen finden sich unter Ziffer 5.7.3 der Begründung und sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 2.5 Boden

### 2.5.1 Bodenaufbau und Versickerungsfähigkeit

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

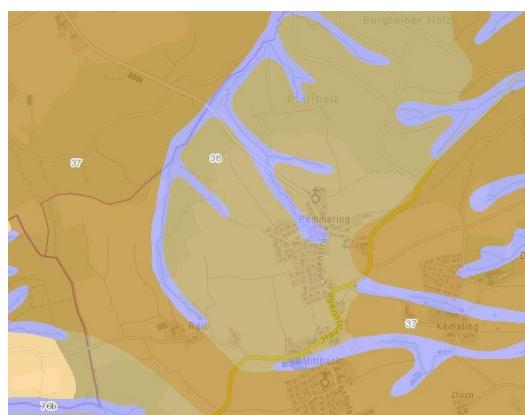


Abb. 2 Übersichtsbodenkarte, ohne Maßstab,  
Quelle: BayernAtlas, Stand 05.09.2022

**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 Lehmkies (Altmoräne)

Zur weiteren ortsspezifischen Beurteilung der Bodenverhältnisse wurden durch das Grundaublabor München Bohrungen durchgeführt und in einem geotechnischen Gutachten dokumentiert (siehe Kapitel 6 und Anlage 1). Die Bodenproben ergaben eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden.

Aufgrund der geologischen und morphologischen Verhältnisse ist mit Hang- und

Schichtwasser sowie mit oberirdischem Abfluss zu rechnen.

### 2.5.2 Altlasten

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

## 2.6 Denkmäler

### 2.6.1 Bodendenkmäler

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

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

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

### 2.6.2 Baudenkmäler

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

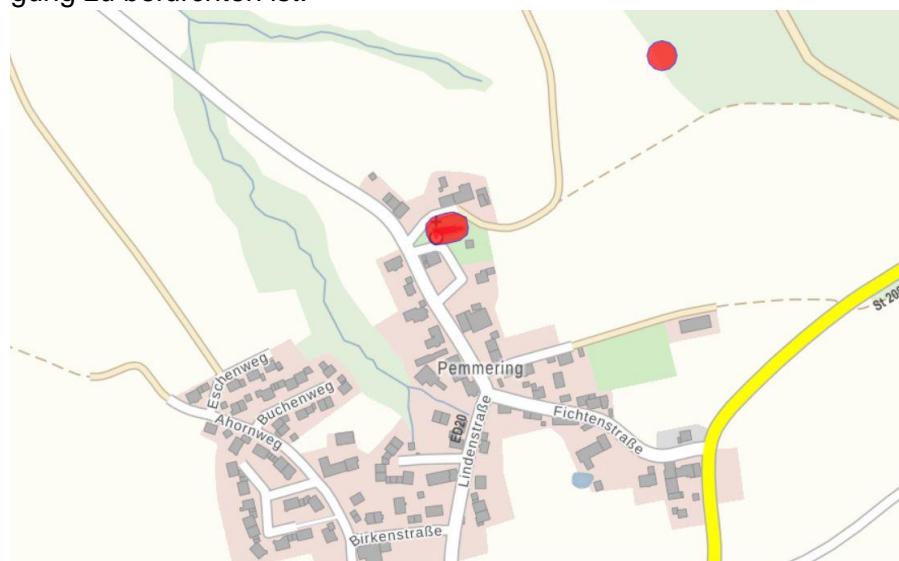


Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas, Stand 05.09.22

## 2.7 Wasser

### 2.7.1 Wassersensibler Bereich

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

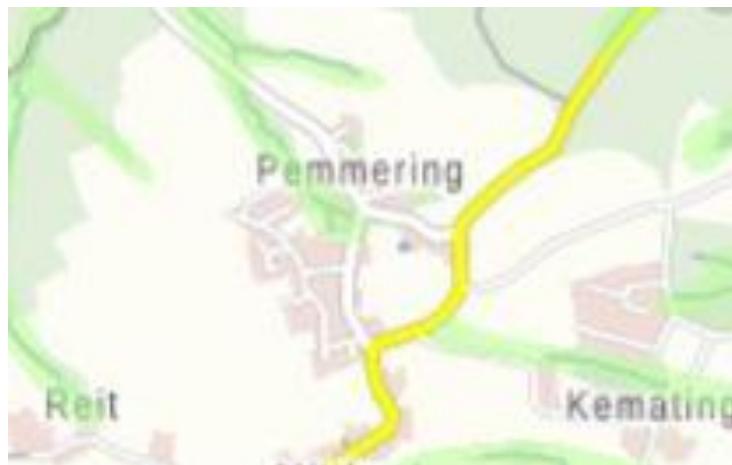


Abb. 4 Wassersensibler Bereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas, Stand 07/2022

### 2.7.2 Grund-, Hang- und Schichtwasser

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

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

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

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den Personen, die es bebauen. Diese müssen ihr Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- und Hangschichtwasser sichern.

### 2.7.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Versickerung sind:

- die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV),
- die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und

- das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten. Im Besonderen ist § 3 Abs. 1 NWFreiV zu beachten.

Der Bebauungsplan umfasst ca. 1,45 ha befestigte Fläche, davon ca. 0,47 ha öffentlich und 0,99 ha Privat. Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Um den vermehrt auftretenden Starkregenereignissen zu begegnen ~~und um eine gewisse Pufferung zu erreichen, damit das Niederschlagswasser gedrosselt in die Kanalisation gelangt~~, sind Zisternen zu bauen. Je Grundstücksparzelle ist mit einer Zisterne mit Rückhaltevolumen von mind. 2 m<sup>3</sup> auszustatten, die Parzellen WA3 (Mehrfamilienhäuser) mit je 2 Zisternen von je mind. 2 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen wird über eine Regenwasserkanalisation (Trennsystem) in Rigolen und von dort gedrosselt in den Vorfluter geleitet. Eine vollständige Versickerung im Plangebiet ist auf Grund der niedrigen bis mittleren Durchlässigkeit des Bodens nicht möglich.

Die Regenwasserkanäle dienen auch der Erschließung der inneren Bebauung. Der Abfluss aus den Rigolen der Randbebauung erfolgt über einen neu zu erstellenden Graben - ebenfalls zur Vorflut. Das Vorgehen ist mit dem Wasserwirtschaftsamt München abgestimmt.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist beim LRA Erding anzuzeigen (Anwendung der TRENOG). Ggf. muss ein wasserrechtlicher Antrag zur Einleitung im Trennsystem beim LRA Erding gestellt werden.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen.

#### 2.7.4 Schmutzwasser

Die Erschließung für die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen Freispiegelkanal zu einem zentralen Pumpwerk. Von dort wird das Abwasser in den bestehenden Kanal im Ahornweg gepumpt.

Der Bereich Eschenweg/Wendehammer wird, analog dem Bestand, mittels Druckentwässerung (Hauspumpstationen) erschlossen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stammt aus dem Jahr 1977 und liegt lediglich als schwarz-weiß-Ausgabe vor. Der Plan wird gegenwärtig einer digitalen Überarbeitung unterzogen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet im Außenbereich und ist überwiegend als landwirtschaftliche Fläche sowie in kleinen Teilbereichen als Wohnbaufläche oder Grünfläche dargestellt. Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird deshalb die 31. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Zukünftig soll das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden. Eine Ortsrandeingrünung im Norden und Westen soll den neuen Ortsrand begrenzen.

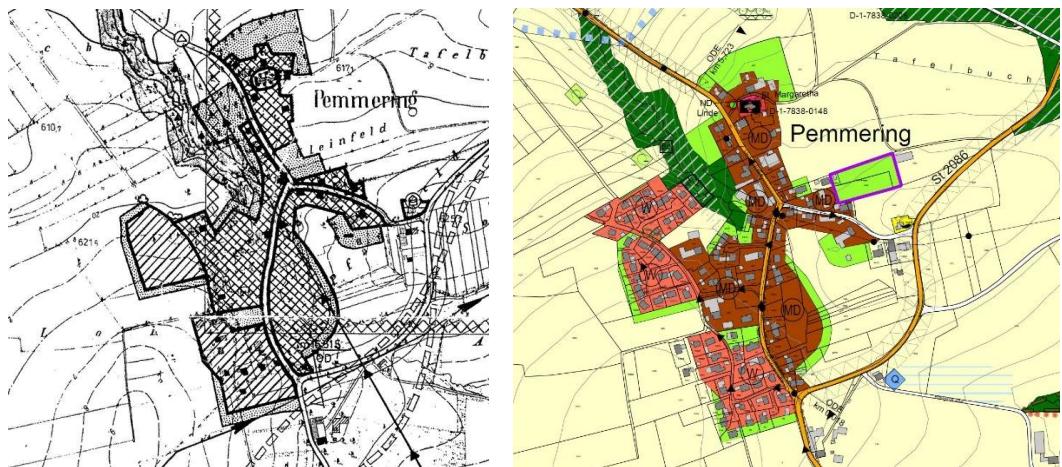


Abb. 5 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP von 1977, links: original; rechts: Ausschnitt aus dem Digitalisierungs-Entwurf Stand 11/2023; ohne Maßstab

### 3.2 Bebauungspläne und Satzungen

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

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pemmering – Nord“ an, welcher ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt und westlich mit einer Ortsrandeingrünung an das Plangebiet angrenzt.

### 3.3 Städtebauliche Rahmenpläne

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

### 3.4 Bodenschutz und Flächensparen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Insbesondere erfordert auch das Landesentwicklungsprogramm in Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inan-

spruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Des Weiteren sind vor der Neuausweisung neuer Bauflächen vorrangig Flächen zu nutzen, die im Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind.

### 3.4.1 *Flächensparen*

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat der Markt Isen ein kommunales Flächenmonitoring installiert und geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere im Hauptort und den großen Nebenorten durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen.

Die Flächenerhebung erfolgte auf der Flächennutzungsplanebene im Parallelverfahren. Dabei wurde zuerst anhand von statistischen Daten zur Bevölkerungsentwicklung der Bedarf an Wohnbauflächen überprüft und in der parallel in Aufstellung befindlichen **31. Änderung des FNP** abgearbeitet. Anhand der bereits vorhandenen Flächenpotentiale wurde überprüft, ob sich der voraussichtliche Bedarf auch im Rahmen der Innenentwicklung realisieren lässt.

Die Verwaltung hat im Oktober 2023 alle Potenzialflächen ermittelt und im Frühjahr 2024 eine Grundstückseigentumsbefragung durchgeführt. Ein aktuell gehaltenes Leerstandskataster hilft ebenso beim Flächensparen wie Bauverpflichtungen, eine Sanierungssatzung, geförderter Wohnungsbau (SoBoN), Nachverdichtungskonzepte, Beratungsangebote und die geplante Nutzung von Vorkaufsrechten.

Darüber hinaus kann der vorhandene Bedarf nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden.

Die herangezogenen Flächen für das Plangebiet sind aufgrund der Bodenbevorrtung des Marktes Isen verfügbar. Die Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang. Dabei soll der Anteil des Marktes Isen (30 % des entstehenden Baulands) im Rahmen des kommunalen Wohnbaulandmodells vergeben werden. Die Grundstücke werden über einen Zeitraum von 5 Jahren veräußert.

Die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Flächensparziele werden durch die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern zumindest ansatzweise umgesetzt. Etwa ein Viertel der geplanten Wohneinheiten wird als bezahlbarer, barrierefreier Wohnraum und voraussichtlich in Mehrfamilienhäusern nachgewiesen – sofern sich dafür Investoren finden.

### 3.4.2 *Checkliste für eine flächensparende Bauleitplanung*

Mit Hilfe der Checkliste des Landratsamtes Erding erfolgte eine systematische Abarbeitung der Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB mit Überlegungen für eine flächensparende Baulandausweisung (vgl. Abb. 6).

**Checkliste für eine flächensparende Bauleitplanung gem. § 1a Abs. 2 BauGB**  
**(Bodenschonungsklausel)**

**I. Neuausweisung am Ortsrand (Flächennutzungsplan; § 13b BauGB)**

1. Ist der Bedarf für das Baugebiet anhand der aktuellsten Statistiken berechnet worden?  Ja  Nein
2. Deckt sich der statistische Bedarf mit den Interessensbekundungen bei der Gemeinde?  Ja  Nein
3. Stimmt die Ausweisung mit einer etwaigen kommunalen Rahmenplanung überein?  Ja  Nein
4. Ist die Reserveflächendatenbank der Gemeinde auf dem neuesten Stand?  
(Wechsel des Eigentümers? Neue Entwicklungen beim Eigentümer?)  Ja  Nein
5. Ist der Bedarf durch vorhandene Baulandreserven innerhalb des Siedlungsbereichs zu decken?  Ja  Nein
6. Stehen die geeigneten Reserveflächen zur Verfügung?  Ja  Nein
7. Ist das Gebiet hinreichend an den öffentlichen Personennahverkehr und an Versorgungseinrichtungen der Gemeinde durch Straßen, Fuß- oder Radwege angebunden?  Ja  Nein
8. Hat eine Vorabstimmung mit dem Landratsamt Erding stattgefunden?  Ja  Nein

**II. Innere Gestaltung des Gebiets (auch im Siedlungsbereich)**

1. Ist die Frage von Mindestfestsetzungen vor allem zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche anhand der städtebaulichen Verhältnisse vor Ort hinreichend geprüft?  Ja  Nein

Auflistung möglicher Mindestfestsetzungen:

- 1.a Geschossigkeit (drei Geschosse auch am Ortsrand denkbar, wenn keine Bedenken wegen der Fernwirkung bestehen, ggf. optische Abmilderung durch geeignete Bepflanzung, auf Dachform und Ausrichtung der Gebäude zum Ortsrand achten)  Ja  Nein
- 1.b Im Siedlungsbereich drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss mit Dachneigung 35° - 38° (auch für Außenbereichsinseln im Innenbereich denkbar)  Ja  Nein
- 1.c maximale Grund- und Geschoßfläche nach BauNVO (Überschreitungsmöglichkeit der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO stets prüfen)  Ja  Nein
- 1.d zwingende Garagenüberbauung/ Überbauung von Gewerbegebäuden im GE/MI  Ja  Nein
- 1.e zwingende Tiefgaragenbebauung oder am besten ebenfalls überbaute Sammelgaragen, Mehrfachnutzungen für Stellplätze  Ja  Nein
- 1.f Stichwort: flächenschonendes Einfamilienhaus (z.B. zwingende Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einseitiger Grenzbauung)  Ja  Nein
- 1.g Unterschreitungsmöglichkeit der Abstandsflächen durch B-Plan-Festsetzung stets prüfen  Ja  Nein
- 1.h Maximalgrundstücksgröße  Ja  Nein
- 1.i Ermöglichung einer Wohnnutzung im KG durch entsprechende Festsetzungen eines (nachträglichen) Bebauungsplanes für Bestandsgebiete (Rettungswege, Lichtschächte beachten)  Ja  Nein
- 1.j zwingende Baugebote im städtebaulichen Vertrag  Ja  Nein
- 1.k Anzahl der Wohneinheiten als zwingende Festsetzung direkt so nicht möglich, diese regelt sich indirekt über Mindestmaße für das Baukörpervolumen  Ja  Nein
2. Sind Ausgleichsflächen intelligent in die Plankonzeption integriert?  
(Dachgärten, Wandbegrünungen, Blühwiese, Spielplatz)?  Ja  Nein
3. Hat die Gemeinde Ökokontoflächen, die den Ausgleichsbedarf abdecken?  Ja  Nein
4. Gibt es außerhalb des Gebiets - gegebenenfalls auch in anderen Gemeinden – Flächen, die mit einem größtmöglichen Nutzen für Mensch und Natur, naturschutzfachlich aufwertbar sind?  Ja  Nein
5. Wurden städtebauliche Verträge mit Baupflicht, ggf. in Verbindung mit der Pflicht zur Errichtung von Sozialwohnungen – abgeschlossen?  Ja  Nein
6. Hat der „Folgekostenrechner“ bestätigt, dass der Gemeinde kein Verlustgeschäft wg. der Folgekosten (Erschließung, gemeindliche Einrichtungen) droht?  Ja  Nein
7. Ist die Flächeninanspruchnahme in der Gesamtschau hinreichend konkret begründet (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB)?  Ja  Nein

Landratsamt Erding, Abteilung 4 Bauen, Umwelt und Natur

Stand: August 2019

*Abb. 6 Checkliste für eine flächensparende Bauleitplanung gem. § 1a Abs. 2 BauGB*

## **4. Städtebauliches Konzept**

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

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



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

Das städtebauliche Konzept umfasst dabei folgende Punkte:

- Schaffung eines ruhigen, qualitativ hochwertigen Wohnquartiers mit Aufenthaltsbereichen, die den demographischen Wandel berücksichtigen
  - Einzel- und Doppelhausbebauung
  - Geschosswohnungsbau mit kleineren Wohneinheiten
  - Einheitliche Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung, Firstrichtung)

- Wegeverbindung im Norden zwischen Eschen- und Ahornweg schaffen, nach Süden innerhalb des Plangebietes
- Minimale Erschließungsflächen, versetzte Parkierungszonen innerhalb der Öffentlichen Straße zur Verkehrsberuhigung
- Dichte räumliche Strukturen innen, aufgelockerte Strukturen am Ortsrand
- Attraktive Eingrünung entlang des nördlichen und westlichen Ortsrandes

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Das Wohngebiet ist in mehrere Teilbereiche gegliedert. Die Gebiete WA3 und WA4 umfassen die Grundstücke innerhalb derer Mehrfamilienhäuser geplant werden. Hier wurden bewusst mehr Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt, um günstigeren Wohnraum zu ermöglichen. Alternativ zu den Mehrfamilienhäusern können in WA3 Doppelhäuser mit zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte erstellt werden. Dies ist aufgrund der Grundstücksgrößen sowie der Erschließung möglich und stellt eine Alternative zum Geschosswohnungsbau dar. Damit eine entsprechende Anzahl an Wohneinheiten und ein flächensparender Geschosswohnungsbau tatsächlich umgesetzt werden, schließt die Gemeinde städtebauliche Verträge ab.

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

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

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im Gebiet WA1 sind pro Einzelhaus (als Wohngebäude) max. 120 qm und pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude) max. 80 qm als zulässige Grundfläche festgesetzt. Im WA3 sind pro Einzelhaus (als Mehrfamilienhaus oder als Doppelhaus) eine Grundfläche von max. 220 qm zulässig. Im WA4 sind pro Einzelhaus max. 160 und 240 qm zulässig. Hier wurde bewusst mehr Grundfläche und Wohneinheiten festgesetzt, da dies aufgrund der Grundstücksgröße und der städtebaulichen Situation (einseitige Erschließungsstraße) sinnvoll ist.

Die zulässige Grundfläche kann für die Errichtung von Außentreppen, Terrassen, Vordächer und Balkone um 15 % überschritten werden. Dabei ist die zulässig Gesamt-Grundfläche gemäß FS 3.3 bzw. 3.4 zu berücksichtigen.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4. Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Damit ist die Obergrenze nach BauNVO für Wohngebiete erreicht.

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

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

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

Um das natürliche Gelände weitestgehend zu erhalten sind Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände bis zur Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden zulässig. Dabei ist die Bezugshöhe der pro Bauraum festgesetzte Höhenbezugspunkt gemäß A 3.5 sowie die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens gemäß FS 3.6. An den Grundstücksgrenzen sind die vorhandenen Höhen einzuhalten. Stützmauern sind unzulässig.

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

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Es ist im gesamten Plangebiet nur die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

zulässig. Je Baugrundstück ist die Gebäudeart (Einzel- oder Doppelhaus) festgesetzt.

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

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

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

#### 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

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

Die zulässige Wandhöhe für Garagen, Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Damit entsprechen die Garagen Gebäuden nach Art. 6 Abs. 9 BayBO. Offene Stellplätze sind innerhalb der gemäß A 4.4 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der gemäß A 5.1 festgesetzten Flächen für Garagen und Carports und auf dem Baugrundstück entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig. Die zulässige Gesamtgrundflächenzahl ist zu beachten.

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

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

Im WA3 und WA4 kann der ruhende Verkehr unterirdisch in einer Tiefgarage (TGa) untergebracht werden. Die zulässige Wandhöhe für Tiefgaragen- und Autolifteinbauten beträgt max. 3,0 Meter. Auf der Einhausung der Rampen und Autoliftanlagen ist ein Flachdach mit extensiver Begrünung vorgeschrieben.

Da im WA4 mehr Wohneinheiten festgesetzt sind, wird die Anzahl der oberirdischen Stellplätze auf 8 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Ab dem 9. nachzuweisenden Stellplatz sind diese in einer Tiefgarage unterzubringen. Durch die Erhöhung

der Wohneinheiten ist eine vermehrte Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen. Dies führt zu einer zusätzlichen oberirdischen Versiegelung. Bei z.B. 20 notwendigen Stellplätzen wäre ein oberirdisches Parken lediglich entlang der Straße möglich. Dies soll verhindert werden, damit der Verkehr entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht durch eine hohe Frequenz an Ein- und Ausparkvorgängen beeinträchtigt wird sowie ein attraktiveres Straßenbild gewährleistet wird. Durch die Festlegung dieser maximalen Obergrenzen wird eine übermäßige Flächenversiegelung vermieden und eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes mit Platz für Aufenthalt sichergestellt.

Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Tiefgaragenrampe und deren eventuellen Einhausung vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und müssen, soweit kein Gebäude, Zufahrt, interne Wege oder sonstige Flächen für Nebenanlagen oder oberirdische Stellplätze darüber liegen, mit mindestens 0,8 m durchwurzelbaren Boden überdeckt werden.

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

## 5.5 Bauliche Gestaltung

Im gesamten Plangebiet sind für die Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer zulässig. Die Firstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen. Die Dachneigung beträgt 24° bis 35°. Der Dachüberstand beträgt traufseitig max. 0,6 m und giebelseitig max. 0,8 m. Dachaufbauten in Form von Quergiebeln sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

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

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

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

Durch diese Festsetzungen wird ein harmonisches Erscheinungsbild sichergestellt.

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

## 5.6 Verkehr und Erschließung

### 5.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet kann über die angrenzenden öffentlichen Straßen „Eschenweg“ und „Ahornweg“ verkehrlich und technisch erschlossen werden. Die Erschließungsplanung wurde durch das Ingenieurbüro Schelzke ausgearbeitet, unter Berücksichtigung von Mindestfahrbreiten und Schleppkurven für Müllfahrzeuge.

Für die Häuser mit Parzellennummer 1, 2, 3, 18, und 19 erfolgt die Erschließung über

eine Stichstraße vom bestehenden „Eschenweg“. Die weitere innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine 7,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche als Ringschluss. Diese verfügt abwechselnd auf jeder Seite über eine etwa 2,0 m breite Parkfläche für Gäste. Durch diese Parkinseln soll die Geschwindigkeit im Wohngebiet reduziert werden.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Eine Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle hat stattgefunden. Die Rettung der Häuser auf den Parzellen 1 und 2 kann ohne Wendehammer für die Feuerwehr erfolgen, da diese nicht bis an die Grundstücke heranfährt, sondern die Rettung vom Eschenwegs aus durchführt. Der Aufstellbereich ist in der Planzeichnung markiert.

Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in B 14 der Satzung hingewiesen. Bei der Planung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu berücksichtigen.

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

## 5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

### 5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Einbindung des neuen Baugebiets in die Landschaft wird im Norden und Westen eine zwischen 5 und 10 m breite öffentliche Grünfläche als neue Ortsrandeingrünung vorgesehen, die zugleich als interne Ausgleichsfläche festgesetzt wird (Ausgleichsfläche A1, siehe Ziffer 5.7.2).

Darüber hinaus werden auf öffentlichem Grund entlang der Straßen sowie auf allen Baugrundstücken Baumpflanzungen festgesetzt.

Laubgehölze erfüllen eine Vielzahl von wichtigen Funktionen. So sind sie im Sommer natürliche Schattenspender und sorgen für ein günstiges Kleinklima, während sie in der dunklen Jahreszeit durch den Abwurf ihrer Blätter Licht durchlassen. Laubbäume sind Lebensraum und Nahrung für viele Tierarten und leisten damit ihren Beitrag zum Natur- und Artenschutz.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig, da diese Lebensraum und Nahrungsquelle für zahlreiche Tiere sind. Zudem sorgen sie für ein günstiges Kleinklima sowie Windschutz und filtern Staub und Abgase.

Das im Plangebiet aus 2 Einzelbäumen (Birke, Feld-Ahorn) bestehende Feldgehölz muss gerodet werden, da es im Bereich eines neuen Baufeldes bzw. der geplanten Erschließungsstraße liegt. Diese Rodung ist jedoch flächenmäßig in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und wird entsprechend ausgeglichen.



Abb. 7 Foto des Feldgehölzes; Quelle: PV; aufgenommen am 22.09.2020

Darüber hinaus befinden sich am Nordrand des bereits asphaltierten Eschenwegs vier Jungbäume. Davon können drei erhalten werden und einer muss gefällt/ versetzt werden, da er im Bereich der Zufahrt zum geplanten Wendehammer liegt.



Abb. 8 Foto von den vier Bäumen in der Eschenstraße und dem zu fällenden/ versetzenden Baum (markiert); Quelle: PV; aufgenommen am 22.09.2020

Um die Artenvielfalt zu fördern und mikroklimatisch ungünstige Auswirkungen, wie ein starkes Aufheizen künstlicher Steinflächen, zu verhindern, wurde ein Verbot von offenen Kies- oder Schotterflächen in den Gartenflächen festgesetzt. Die nicht für eine Bebauung o.ä. vorgesehenen Bereiche sind daher gärtnerisch zu gestalten bzw. als Rasen anzusäen und mit Gehölzen zu durchgrünern.

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

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit von Einfriedungen durch Bodenfreiheit festgesetzt. Die Fläche der Ortsrandeingrünung darf zur freien Landschaft hin nicht eingefriedet werden, um die Durchlässigkeit und die ökologische Wirksamkeit noch besser zu fördern.

Eine weitere Maßnahme zum Klimaschutz stellt auch die Zulässigkeit von Anlagen

zur Gewinnung regenerativer Energien dar. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze, Wege und Abstellflächen wird die Versiegelung reduziert und damit ein starkes Aufheizen der Flächen in den Sommermonaten verhindert. Die Ableitung des Niederschlagswassers aus den öffentlichen Flächen in einen naturnah zu gestaltenden Graben in der Ortsrandeingrünung sorgt durch die Verdunstung zusätzlich für eine Verbesserung des Kleinklimas am Standort.

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

Alle grünordnerischen Maßnahmen dienen der Verbesserung des Kleinklimas und damit der Gesundheitsförderung sowie der Minimierung von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft, die mit einer Bebauung des Areals verbunden sind.

### 5.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Ausgleichsflächen

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

Zulässig ist lt. Festsetzungen eine maximale Gesamt-GRZ von 0,6. Durch Tiefgaragen darf auch eine Gesamt-GRZ von 0,8 ausgenutzt werden, allerdings ist dies nur im Bereich der vier geplanten kleinen Mehrfamilienhäuser zu erwarten. Sie entspricht somit Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ der Matrix des Leitfadens.

Als Eingriffsfläche ist das gesamte Planungsareal abzüglich des bereits bestehenden asphaltierten Eschenweges, des bestehenden Feldweges im Norden sowie der Ortsrandeingrünung und des Spielplatzes zu rechnen.

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

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

Kategorie	Eingriffsfläche in qm	Faktor	Ausgleichsbedarf In qm
1	25.480	0,3	7.644
2	150	0,8	120
<b>Summe</b>			<b>7.767</b>

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf folgenden Flächen zur Verfügung gestellt:

- Die 2.960 qm große Ausgleichsfläche (**A1**) besteht aus Teilstücken der Fl.Nrn. 1013/1, 1013/2, 1015/3, 1022/13, 1020, 1022/14 und 1034/1 Gmkg. Mittbach, und liegt im Teilräumlichen Geltungsbereichs 1 des Eingriffsbebauungsplans. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Marktes Isen.

- Eine 2.290 qm große Ausgleichsfläche (**A2**) umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 1060, Gmkg. Mittbach, und liegt im Teilräumlichen Geltungsbereich 2 des Eingriffsbebauungsplans. Die Fläche ist in Privateigentum und muss deshalb dinglich gesichert werden.
- Eine 2.288 qm umfassende Ausgleichsfläche (**A3**) umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 752/2, Gmkg. Westach, und liegt außerhalb der beiden Geltungsbereiche des Eingriffsbebauungsplanes. Es handelt sich um eine bereits gemeldete Ökokontofläche im Eigentum des Marktes Isen (vgl. Abb. 9).

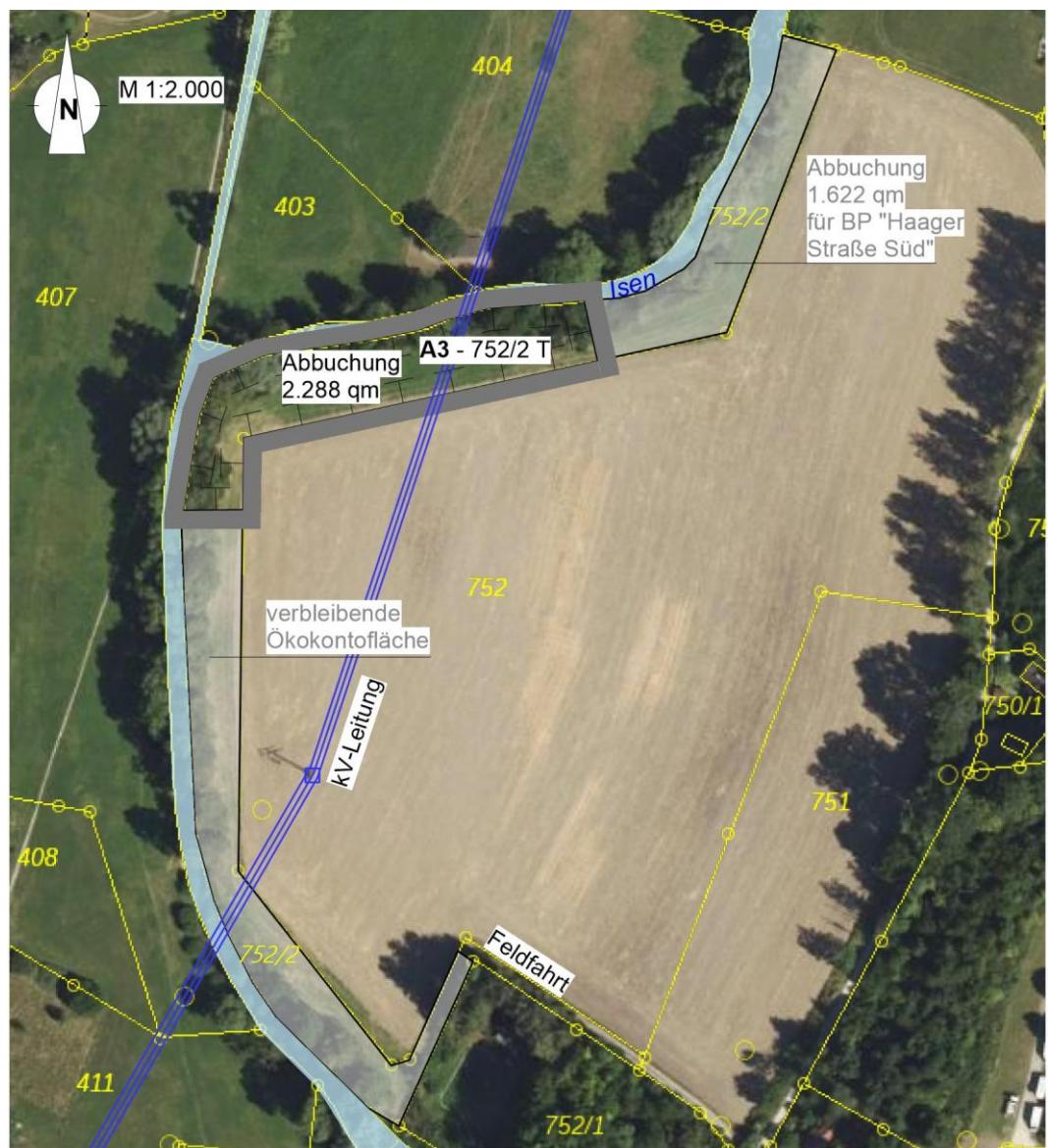


Abb. 9 Ausgleichsfläche A3; Quelle: Bauer Landschaftsarchitekten (BxH 14 x 16 cm)

Weitere Informationen zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie zur ökologischen Aufwertung der Ausgleichsflächen sind im beiliegenden Umweltbericht unter Punkt 5 und 6 nachzulesen.

### 5.7.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Der Umfang der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde in Abstimmung mit

der UNB in erster Linie auf die Artengruppe der Vögel festgelegt. Natur- und artenschutzrechtliche Beifunde wurden jedoch erfasst.

Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung für die Planungsfläche mit Bericht vom November 2021 wurden bei den Begehungen weder relevante Pflanzenarten noch Tierarten oder Lebensraumtypen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie vorgefunden. Bei den Geländeerhebungen im März, April und Mai konnten folgende saP-relevante Vogelarten mit Sicht-/Rufnachweis nachgewiesen werden: Dohle, Feldsperling, Goldammer, Graugans, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Turmfalke. Bei Abgleich der Lebensraumansprüche der genannten Arten mit den Habitatvoraussetzungen auf dem Planungsareal verbleibt für keine dieser Arten eine Betroffenheit.

Um die ökologischen Funktionen der örtlichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu wahren, hat die Baufeldfreimachung für den Bau der Zuwegungen und der Baufenster außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 01.10. bis 01.04. stattzufinden.

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

Da die Erfassungsdaten mittlerweile als nicht mehr aktuell angesehen werden, wurde 2025 von Hrn. Rüegg eine erneute saP durchgeführt und die Ergebnisse im Bericht vom Oktober 2025 dargestellt. So fanden 3 weitere Begehungen des Geländes statt, wobei der Untersuchungsraum im Norden etwas breiter gefasst wurde. Die Voraussetzungen auf den Flächen, die Wirkungen des Vorhabens sowie die untersuchten Artengruppen sind im Prinzip dieselben wie 2021.

Im Gebiet konnten auch 2025 keine Brutvögel, insbesondere keine Offenlandbrüter wie Feldlerche oder Kiebitz nachgewiesen werden. Folgende saP-relevante Vogelarten wurden über Sicht- und Rufnachweis kartiert: Dohle, Feldsperling, Haussperling, Mäusebussard, Rauchschwalbe, Rotmilan, Stieglitz und Turmfalke. Bei Überprüfung der Lebensraumansprüche der nachgewiesenen Arten mit den Habitatvoraussetzungen auf dem Eingriffsareal, verbleibt für keine dieser Arten eine Betroffenheit.

Somit bleiben auch 2025 die ökologischen Funktionen der örtlichen Fortpflanzungs- u. Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bei allen Arten gewahrt, sofern die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit) eingehalten werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist dann bei keiner Vogelart zu befürchten, d.h. es liegt kein Schädigungs- / Störungsverbot in Bezug auf die Artengruppe der Vögel vor.

## 5.8 Brandschutz

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt.

Bzgl. des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein muss. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist

von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Dies ist im Bau-antragsverfahren zu prüfen und sicherzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Aufenthaltsräumen in den oberen Etagen die notwendigen Fenster durch die Feuerwehr direkt anleiterbar sein müssen (zweiter Rettungsweg).

## 5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

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

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

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

## 5.10 Immissionsschutz

### *Geruch*

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

## 5.11 Forstwirtschaftliche Belange

Auf Teilflächen der nordöstlich an das Satzungsgebiet angrenzenden Flurstücken Nr. 1012/0, 1013/0, 1015/0, 1016/0 Gemarkung Mittbach befindet sich Wald i. S. d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Für Bebauung im Nahbereich bestehen Gefahren – für Personen und Eigentum – durch umstürzende Bäume. Dachstühle in weniger als 30 m Entfernung zum Waldrand sind baulich zu verstärken.

Zur dauerhaften Bewirtschaftung der Waldflächen ist in Verlängerung des Eschenweges ein etwa 4 m breiter Feldweg geplant.

Der Abstand der Baufenster zur Waldgrenze wird bei Parzelle 1 nicht eingehalten und bei Parzelle 18 geringfügig unterschritten. Der Markt Isen hat mit dem betroffenen Waldeigentümer eine Anpassung der Bewirtschaftung vereinbart, so dass eine Risikominde rung erreicht wird.

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen wird darauf hingewiesen, dass offene Feuerstellen oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind.

## 5.12 Altlasten, Bodenschutz

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

## Anlagen

### Anlage 1: Geotechnisches Gutachten

Voruntersuchung nach DIN4020 vom 26.09.2022, Grundbaulabor München GmbH, München

### Anlage2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

saP vom Oktober 2025, Ruegg – Büro für Umweltbildung und –management, Soyen

Gemeinde

Markt Isen, den .....

.....  
Irmgard Hibler, Erste Bürgermeisterin