

Markt

Isen

Lkr. Erding

Bauleitplan

**Flächennutzungsplan
31. Änderung
Pemmering Nordwest**

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Herbert

QS: CS

Aktenzeichen

ISE 1-46

Plandatum

25.02.2025 (Entwurf)
31.01.2024 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Bedarfs- und Standortprüfung.....	3
2.1	Strukturdaten.....	4
2.2	Bestehendes Flächenpotenzial	10
2.3	Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen.....	15
2.4	Aktivierung von Flächen	16
2.5	Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung.....	18
3.	Plangebiet	20
3.1	Lage	20
3.2	Eigentumsverhältnisse	20
3.3	Erschließung	20
3.4	Flora/ Fauna.....	21
3.5	Boden.....	21
3.6	Denkmäler.....	22
3.7	Wasser.....	23
3.8	Sonstiges	23
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	24
4.1	Landesplanung.....	24
4.2	Regionalplanung	24
5.	Planinhalte	24
6.	Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	25
7.	Klimaschutz, Klimaanpassung	25

1. Anlass und Ziel der Planung

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

Ziel des Markt Isen ist es, dem ansteigenden Wohnbedarf gerecht zu werden und Wohnraum zu schaffen. Durch vereinzelte Nachverdichtung von Baulücken kann dies nicht im erforderlichen Maß geschehen, zumal sich diese aufgrund von Besitzverhältnissen den Steuerungsmöglichkeiten des Marktes Isen entziehen. Neben einer unsicheren zeitlichen Entwicklung ist im Zuge von Nachverdichtungsprozessen auf privaten Grundstücken nicht davon auszugehen, dass Wohnkonzepte entwickelt werden.

Der Markt Isen beabsichtigt auf der ca. 3 ha großen Freifläche nordwestlich von Pemmering die Ausweisung eines Wohngebietes. Ziel der Planung ist es, den dringend benötigten Wohnbedarf in Isen zu decken. Dabei sollen verschiedene Wohnformen vorgesehen werden. Es soll eine Entwicklung mit einer offenen Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, die einen behutsamen Übergang von der vorhandenen Wohnbebauung zur freien Landschaft schaffen soll.

Hierzu hat der Marktgemeinderat am 21.11.2023 die 31. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen und den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Ausarbeitung beauftragt. Da der Bereich im Flächennutzungsplan des Markt Isen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, sind eine Flächennutzungsplanänderung sowie ein Bebauungsplan erforderlich, um die Vorhaben zu verwirklichen. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Pemmering Nordwest“ erfolgt im Parallelverfahren. Der Umweltbericht wird vom Büro Bauer Landschaftsarchitekten ausgearbeitet.

2. Bedarfs- und Standortprüfung

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

Strukturdaten

- ❖ Einwohnerzahl der Gemeinde
- ❖ Einwohnerentwicklung in den letzten zehn Jahren
- ❖ Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung
- ❖ Bevölkerungsprognose des Landkreises
- ❖ Durchschnittliche Haushaltsgröße
- ❖ Einstufung im Zentrale Orte-System

- ❖ Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern
- ❖ Verkehrsanbindung
- ❖ Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik von Gemeinde, Landkreis und Region

Bestehendes Flächenpotenzial in der Gemeinde

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

Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Abschätzung der Folgekosten durch die Bauleitplanung

2.1 Strukturdaten

Aufgrund der auf den MIV bezogenen günstigen infrastrukturellen Anbindung durch die Autobahn A94 im Norden von Isen und die B12 im südlichen Gemeindebereich sowie des anhaltenden Wachstums in der Metropolregion München kommt es auch im Gemeindegebiet zu einer starken Nachfrage nach Wohnraum. Um diesen decken zu können, möchte der Markt Isen im vertretbaren Rahmen neue Bauflächen auch zur Deckung eines gewissen Zuzugsvolumens zur Verfügung stellen.

Gemäß Siedlungs- und Entwicklungskonzept des Marktes Isen stellt Pemmering-Mittbach mit derzeit 591 Personen den Wohnschwerpunkt im südlichen Gemeindeteil mit vorhandener KITA und neuer Feuerwehr in Mittbach, in einem Abstand von 700 m zum Plangebiet dar. Pemmering hat, neben den genannten sozialen Infrastruktureinrichtungen, eine Gastwirtschaft, einen Blumenladen, ein Autohaus sowie einen Hofladen. Der nächste Lebensmittel-Vollsortimenter befindet sich in Hohenlinden in einem Abstand von 2,5 km Entfernung. Der Bushalt der Linie 505 RVO mit mehr als 10 Fahrten pro Tag in Richtung Hohenlinden/ S- Bahn Markt Schwaben befindet sich im Abstand von 250 m zum Plangebiet.

Eine wichtige Grundlage für eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung des Marktes Isen, die den Vorgaben des § 1 BauGB genügt, sind die verfügbaren Daten zur Bevölkerungsprognose. Grundsätzlich sollten Gemeinden bei ihrer Bedarfsprognose zusätzlich zu den gemeindesspezifischen Daten auch die Daten des Landkreises und der Region einbeziehen, um die gegebenen Verflechtungen der Kommunen untereinander berücksichtigen zu können.

Der Markt Isen befindet sich in der Region München, die einen ungebrochen hohen Siedlungsdruck aufweist. Dieser führt auch zu einer hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Markt Isen.

Bevölkerungsstruktur

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

Jahr	Bevölke- rung zum 31.12.	Verände- rung ge- genüber Vorjahr			Bevölkerungsprognose Markt Isen	
2011	5422				2039	6200
2012	5522	1,8%			Veränderung 2021 gegenüber 2011 6,4%	
2013	5560	0,7%			Veränderung 2039 gegenüber 2019 6,2%	
2014	5629	1,2%				
2015	5746	2,1%			Bevölkerung Landkreis Erding	
2016	5832	1,5%				
2017	5881	0,8%			2022	141700
2018	5832	-0,8%				
2019	5836	0,1%			Bevölkerungsprognose Lkr. Erding	
2020	5768	-1,2%			2042	154800
2021	5769	0,0%			Veränderung 2042 gegenüber 2022 9.2%	
					(0,46% p.a.)	

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung Markt Isen, Quelle: Gemeindedaten 2023 des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum

Entsprechend der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (BayLfStat) sind bis zum Jahr 2039 in Isen ca. 6.150 Einwohner zu erwarten. Dies entspricht einer Zunahme von ca. 380 Einwohnern im Vergleich zum Jahr 2021 und einem Zuwachs von ca. 6,2%.

Wächst die Gemeinde wie der Landkreis Erding dann ist noch von deutlich höheren Zahlen auszugehen. Dann hätte der Markt Isen 6.300 Einwohner im Jahr 2039.

Mit diesen Wachstumszahlen liegt der Markt Isen im Vergleich mit anderen Gemeinden des Landkreises Erding im Mittelfeld. Durch die verbesserte verkehrliche Erreichbarkeit der Gemeinde nach Fertigstellung der Autobahn A94 München-Passau sowie den Ausbau von sozialen Infrastruktureinrichtungen ist auch künftig mit einem weiteren Wachstum zu rechnen.

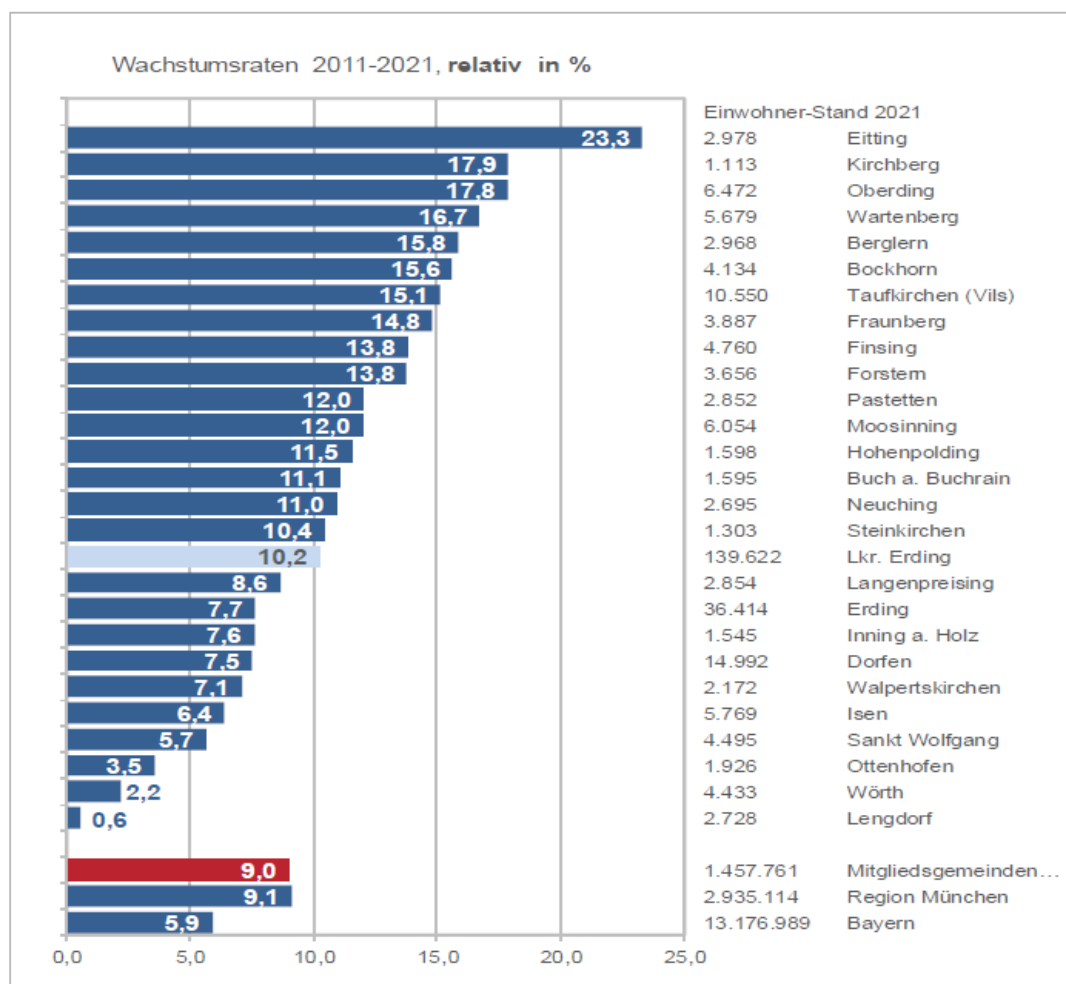


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung Markt Isen im Vergleich. Quelle Gemeindedaten 2021 des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum

Bevölkerungsprognosen und -szenarien

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

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

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

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

dies nicht mehr kompensieren.

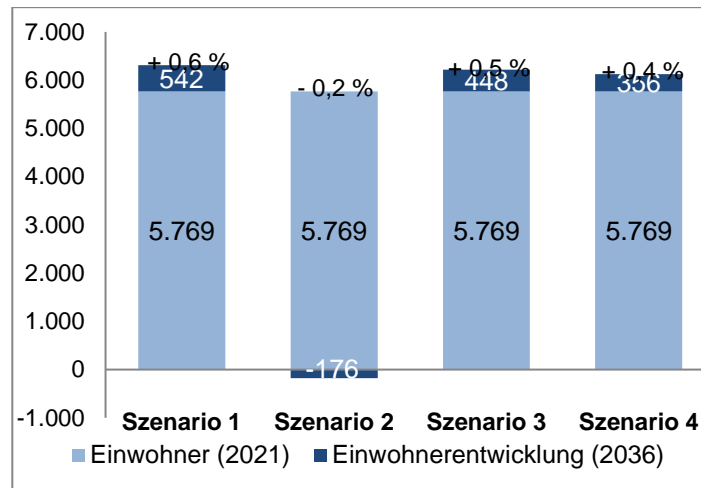


Abb. 3 Bevölkerungsszenarien Markt Isen bis 2036

Billeter Maß

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

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

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

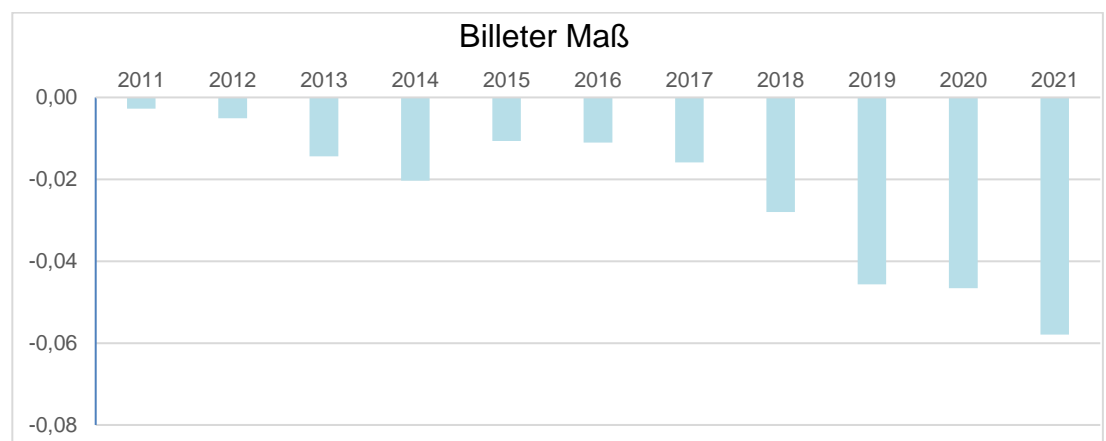


Abb. 4 Billeter Maß; Quelle: bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

Haushaltsgröße

Zusätzlich zum Bevölkerungswachstum, steigt entsprechend dem deutschlandweitem Trend die Wohnfläche je Einwohner, während die Wohnungsbelegung seit Jahren beinahe kontinuierlich abnimmt. Zurückzuführen ist dies u.a. auf steigende Raumansprüche der Bevölkerung und die Zunahme von Ein-Personen-Haushalten. So nahm auch im Markt Isen innerhalb der letzten zehn Jahre (2011-2021) die durchschnittliche Wohnungsflächenausstattung von 48 m² auf 50 m² zu. Innerhalb des gleichen Zeitraums sank die durchschnittliche Wohnungsbelegung je Wohnung von 2,48 Personen auf 2,42 Personen.

Verkehrsanbindung

Der Markt Isen liegt etwa 40 km von München (Zentrum) entfernt. Das Marktgebiet befindet sich nahe der A94 und B12, wodurch Isen sehr gut angebunden ist.

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

Wirtschaftliche Entwicklung

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

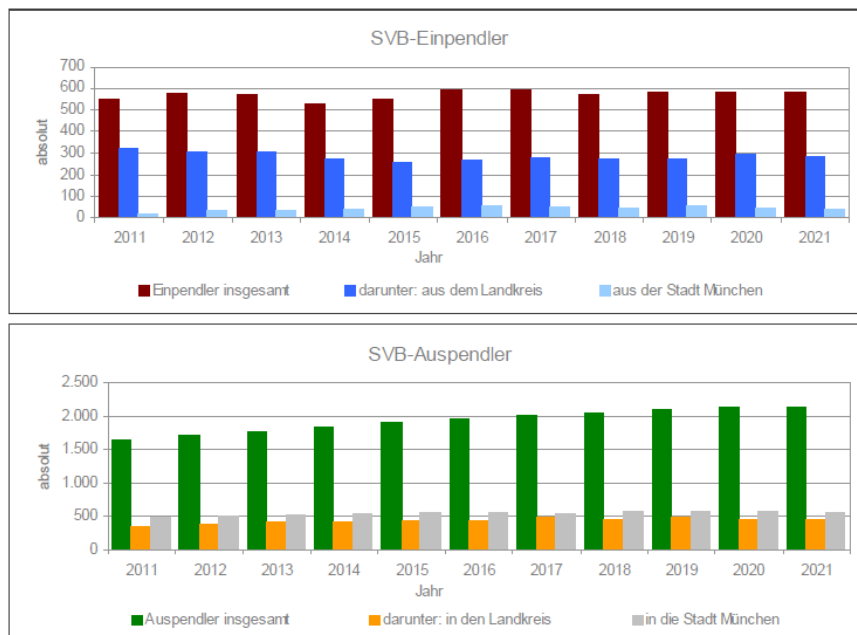


Abb. 5 Ein- und Auspendler Markt Isen (Bayerisches Landesamt für Statistik i.V.m. Kreis- und Gemeindedaten 2021 des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München)

Übergeordnete Vorgaben

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

Grundsatz G 3.1.1 des LEP Bayern „Flächensparen“

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

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

[...]

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

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

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

- Erfüllung des landesplanerischen Zieles der Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (LEP 3.3): Die Fläche wird im Zusammenhang mit dem auf Grundlage der 31. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans „Pemmering West“ geplanten Wohngebiets entwickelt und ist an den Siedlungsbestand von Isen unmittelbar angebunden.
- Erfüllung des landesplanerischen Grundsatzes einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP 1.1.2) und der Verhältnismäßigkeit von Neuausweisung und Siedlungsbestand (LEP 3.1.1): Mit einer Größenordnung von etwa 3 ha handelt es sich um keine Ausweisung, die weit über den Bedarf im größten Nebenort der Marktgemeinde hinausgeht.
- Erfüllung des landesplanerischen Grundsatzes der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen (LEP 3.1.1) durch Nutzung bereits vorhandener Verkehrswege und Erschließungspotenziale: Die Abwicklung von Neuverkehr ist problemlos und weitestgehend ohne eine zusätzliche Lärmbelastung bestehender Quartiere möglich (siehe Bebauungsplan).
- Erfüllung der Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung bezüglich des landesplanerischen Zieles der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 3.2): Der

Markt Isen verfügt über keine zusammenhängenden Potenziale der Innenentwicklung, die aktuell vorrangig zu besiedeln sind (siehe Kapitel 2.2).

- Erfüllung des landesplanerischen Zieles der Vermeidung von Zersiedelung und bandartiger Siedlungsstruktur (LEP 3.3): Bei der Abgrenzung der Entwicklungsfläche wurden die strukturellen örtlichen Gegebenheiten aufgegriffen. Eine spornartige Entwicklung ist nicht zu vermuten.
- Die Verträglichkeit mit umgebenden Nutzungen ist gegeben. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Geruchs- und Geräuschemissionen, auch an Sonn-/ Feiertagen sowie zwischen 22:00 und 06:00 kommen. Diese sind zu dulden. Weiterhin ist nicht von Emissionskonflikten auszugehen.

2.2 Bestehendes Flächenpotenzial

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

1. Flächen mit Baurecht:

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

2. Flächen ohne Baurecht:

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

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

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

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

Ergebnis

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

- ca. 3,94 ha im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB
- ca. 3,40 ha innerhalb des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB
- ca. 3,60 ha Entwicklungsflächen gemäß Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

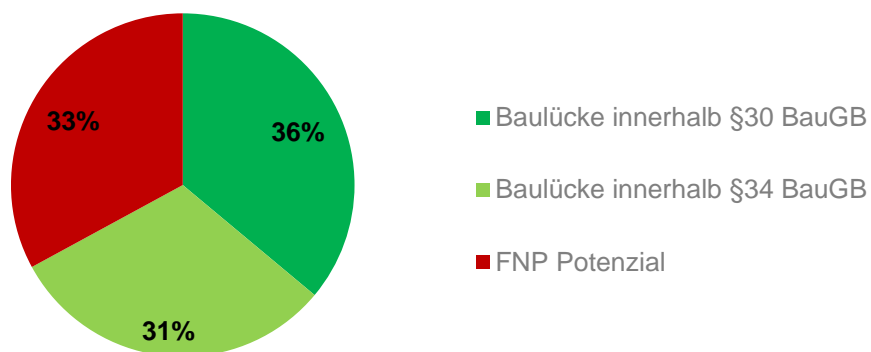


Abb. 6 Flächenpotenziale im Markt Isen, 01/2023

Hauptort Isen

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

Wohnbauflächen

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

Mischgebiet

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

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

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

Ortsteil Burgrain

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

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

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

Mischgebiet

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

Ortsteil Pemmering

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

Wohnbauflächen

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

Dorfgebiet

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

Ortsteil Mittbach

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

Wohnbauflächen

	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	0,17
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	0,93
§ 34 BauGB	0,26
Gesamt	<u>1,36</u>

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

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

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

Ortsteil Schnaupping

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

Dorfgebiet	
	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	-
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	-
§ 34 BauGB	0,15
Gesamt	<u>0,15</u>

2.3 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

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

Für den Bedarfsabgleich wurden folgende Annahmen getroffen:

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

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

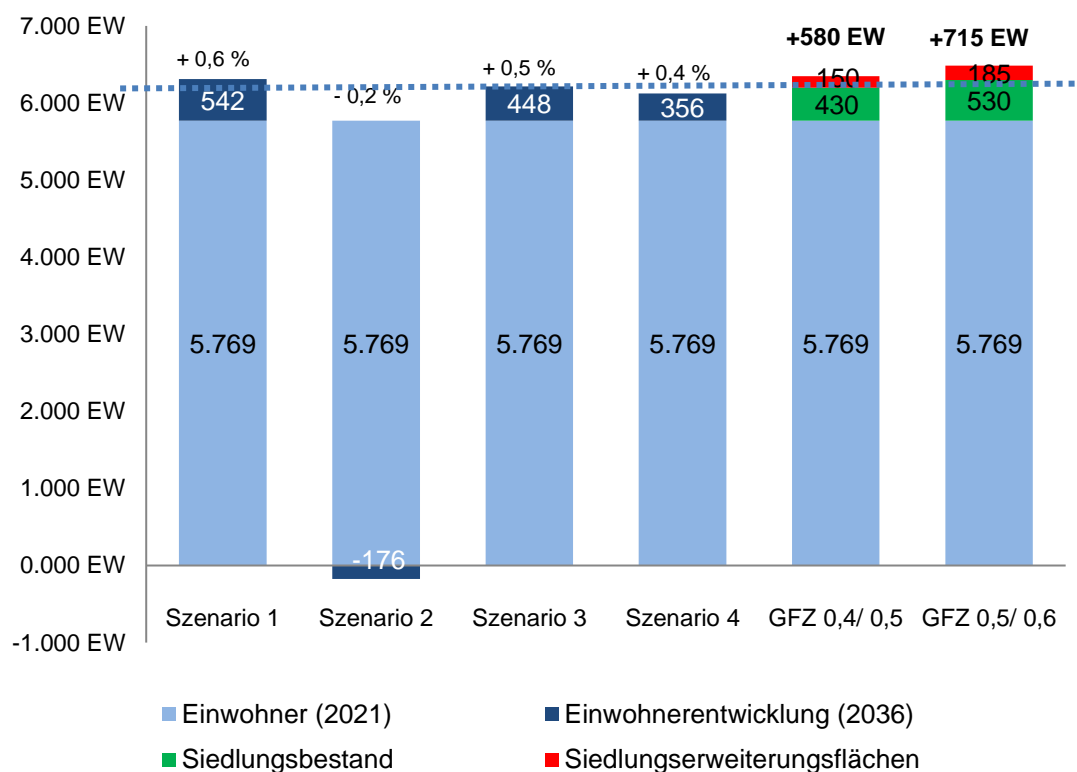


Abb. 7 Szenarien der Einwohnerentwicklung und Potenzial, Darstellung PV München

2.4 Strategien zur Flächenaktivierung

Der Markt Isen überprüft mithilfe regelmäßigen Flächenmonitorings die Flächenbedarfs- und Potenzialentwicklung im Gemeindegebiet auch vor dem Hintergrund der demografischen Rahmenbedingungen. Um eine Aktivierung von geeigneten Flächenpotenzialen und die Nutzbarmachung von Flächen im Gemeindegebiet zu ermöglichen, nutzt der Markt Isen folgende Strategien:

- Erstellung und Pflege einer Flächendatenbank mit Leerstandskataster
- Sanierungssatzung
- Bauverpflichtung bei Konzeptvergabe
- SoBon (30%)
- Nachverdichtungskonzepte für bestehende Siedlungen
- Austausch und Beratung Eigentümer*innen auf Anfrage
- Befragung der Eigentümer*innen zur Entwicklungsbereitschaft

Darüber hinaus sind geplant:

- Vorkaufsrecht nach §§ 24 -25 BauGB
- Neuauflistung FNP

Auch erfolgt eine Diskussion im Marktgemeinderat zur Rücknahme nicht zur Verfügung stehender Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan.

Kommunales Wohnbaulandmodell

Der Anteil des Marktes Isen (30% des entstehenden Baulandes) soll vollständig im Rahmen des kommunalen Wohnbaulandmodells vergeben werden. Dabei sollen die Grundstücke nicht alle auf einmal veräußert werden sondern über einen Zeitraum von ca. 5 Jahren verteilt. Sollten sich wider Erwarten keine Interessenten im Rahmen des Wohnbaulandmodells bewerben, würden die Grundstücke auf dem freien Markt angeboten. Allerdings ebenfalls wieder verteilt auf mehrere Jahre.

Verschiedene Wohnformen

Die Empfehlungen der Regierung von Oberbayern zur **Verminderung des Remanenzeffekts** (Beharrungstendenz => Familien bleiben in bezogenen Wohnungen, auch wenn sich der Wohnflächenbedarf - durch z.B. Auszug der Kinder - vermindert => Blockade für nachfolgende Generationen) decken sich auch mit den Planungszielen der Gemeinde.

Ein konkretes Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Etablierung auch von verdichteten, kleineren und damit günstigeren sowie barrierefreien oder altersgerechten Wohnformen im Zentrum des Plangebietes. Der Markt Isen möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Pemmering Nordwest“ auch bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Mit der Durchmischung des Gebietes mit EFH, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern soll eine breite Vielfalt an Wohnangeboten geschaffen werden. Etwa ein Viertel der geplanten Wohneinheiten wird in Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. Dadurch soll eine sozialgerechte Durchmischung an bezahlbaren Wohnungen mit unterschiedlichen Größen sichergestellt werden. Schwerpunkt liegt auf der

Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum für Familien. Im Plangebiet Haager Straße in Isen werden dagegen schwerpunktmäßig Wohnangebote für kleine Haushalte geschaffen.

Befragung

Wenn der Markt Isen weiterwächst wie in den letzten 10 Jahren (Szenario 1), stehen insg. rund 6.300 Einwohner einem Flächenpotenzial für die Unterbringung von 6.500 Personen (inkl. bereits verdichteter Bauflächen) gegenüber. D.h. das vorhandene Flächenpotenzial würde bis 2036 theoretisch ausreichen, sofern wirklich alle unbebauten Flächenpotenziale mit und ohne Baurecht (auch kleinere Baulücken) erfolgreich umgesetzt würden. Das ist allerdings sehr unwahrscheinlich, auch bei reichhaltigen Bemühungen zur Innenentwicklung. Dies setzt nämlich auch voraus, dass das Potenzial auch verfügbar ist. Die Marktgemeinde ist auf die Umsetzungsbereitschaft der Grundstückseigentümer*innen angewiesen. Um Kenntnisse über deren Bereitschaft zu erlangen, wurde 2024 eine Befragung durchgeführt. Von den insgesamt 105 ausgehändigten Fragebögen, gab es 39 Rückmeldungen.

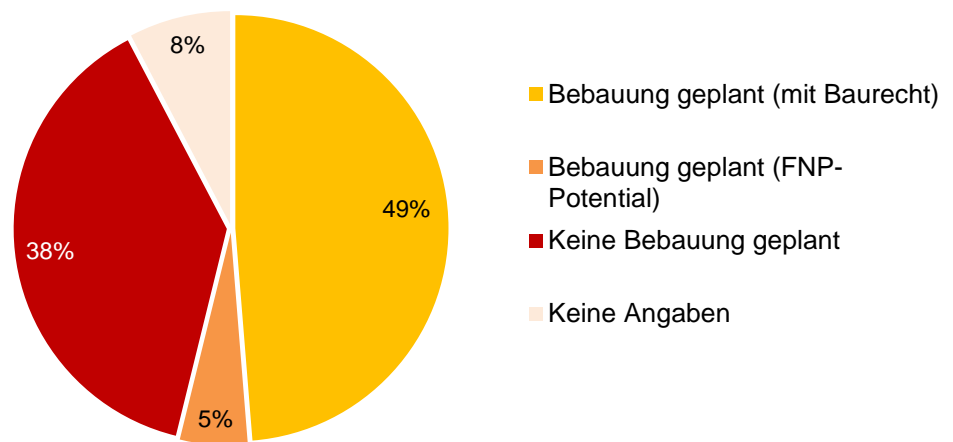


Abb. 8 Befragung der Eigentümer*innen 2024; Darstellung: PV München

Von diesen wiederum gaben 49 % der Grundstückseigentümer*innen an, dass sie bereit sind oder bereits planen, ihr Grundstück zu bebauen. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um Flächenpotenziale, auf die bereits Baurecht besteht. Lediglich 5 % planen eine Bebauung ihres Grundstücks, auf das bisher noch kein Baurecht besteht (FNP-Potenzial). Aus der Befragung ergibt sich somit eine sehr geringe tatsächliche Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen.

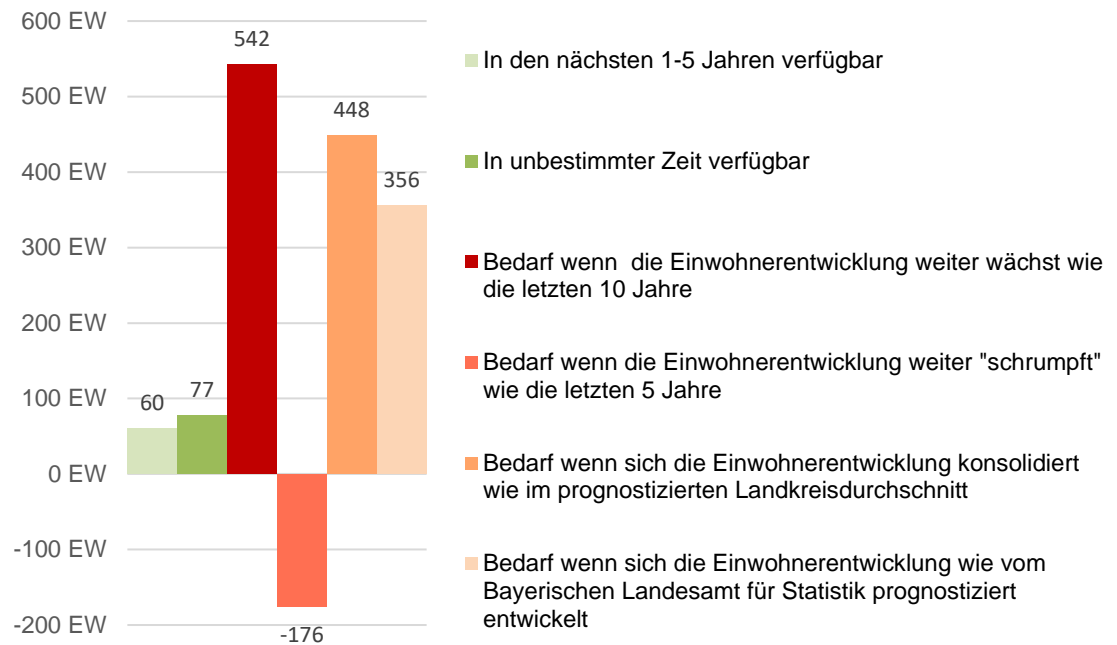


Abb. 9 Verfügbares Flächenpotenzial, Befragung der Eigentümer*innen; Darstellung: PV München

Um den langfristigen Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde decken zu können, könnte eine dauerhafte Kontaktaufnahme und Aufklärung der Grundstückseigentümer*innen über die Bedeutung ihrer Flächen eine größere Bereitschaft fördern, diese zu bebauen. Neben zusätzlichen städtebaulichen Entwicklungsstrategien, wie etwa der Umnutzung und Aufstockung von einzelnen Quartieren, ist dennoch weiterhin die Ausweisung von neuen Bauflächen in geeigneten Bereichen erforderlich.

Sollten theoretisch 542 neue Personen hinzukommen, stünden diesen einzelne Flächen im Siedlungsbestand für 530 Personen gegenüber, die jedoch größtenteils nicht verfügbar sind. Nur 60 EW hätten theoretisch eine Option auf eine verfügbare Fläche.

Die Gemeinde ist daher angewiesen auf ein zusätzliches Baugebiet im größten Nebenort im südwestlichen Gemeindeteil um den Wohnraumbedarf zu decken.

2.5 Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung

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

Vertragsgrundlage ist eine belastbare Berechnung der Folgekosten, die auf einer nachvollziehbaren Bedarfsprognose beruht. Die Gemeinde kann die Folgekosten für einzelne städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen oder für mehrere künftige Baugebiete gemeinsam ermitteln. Aus der Folgekostenberechnung ergibt sich, wie groß der

Bedarf an sozialer Infrastruktur für ein Neubaugebiet voraussichtlich ist und welche Folgekosten der Gemeinde dadurch entstehen.

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

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

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

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

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

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet Pemmering Nordwest befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Pemmering. Auf einer Fläche von etwa 3,0 ha umfasst der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans die 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 Änderungsbereich wird im Südosten durch den Eschenweg und im Südwesten durch vorhandene, lockere Wohnbebauung entlang des Ahornwegs begrenzt. Die angrenzenden Grundstücke sind Bestandteil des Bebauungsplans „Pemmering – Nord“, in dem ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Im Norden, Osten und an der südlichen Grenze erstreckt sich die freie Flur mit landwirtschaftlicher Nutzung. Die für die Bebauung gegenständliche Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

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



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

3.2 Eigentumsverhältnisse

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

3.3 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.

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

3.4 Flora/ Fauna

Innerhalb des Plangebiets 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. Kartierte 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. Genauere Informationen finden sich unter Ziffer 5.7.3 der Begründung und sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.5 Boden

3.5.1 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 Lehm Boden, häufig mit Kryoturbat eingemischtem Interglazialboden. Das Grundwasser liegt im Allgemeinen tiefer als 20 dm unter GOF. Die Durchlässigkeit ist gering bis mittel.

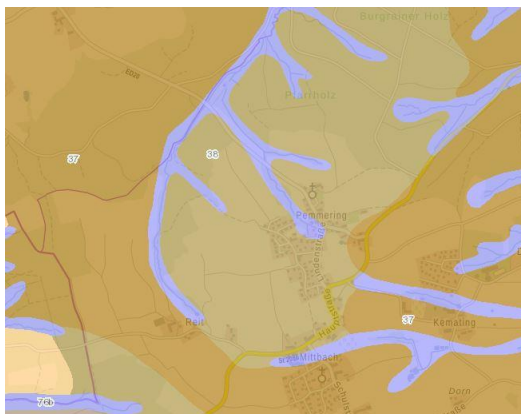


Abb. 2 Übersichtsbodenkarte, ohne Maßstab,
Quelle: BayernAtlas, Stand 05.09.2022

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 Lehm Kies (Altmoräne)

Zur weiteren ortsspezifischen Beurteilung der Bodenverhältnisse wurden durch das Grundbaulabor 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.

3.5.2 Altlasten

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

3.6 Denkmäler

3.6.1 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 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).

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

3.6.2 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.

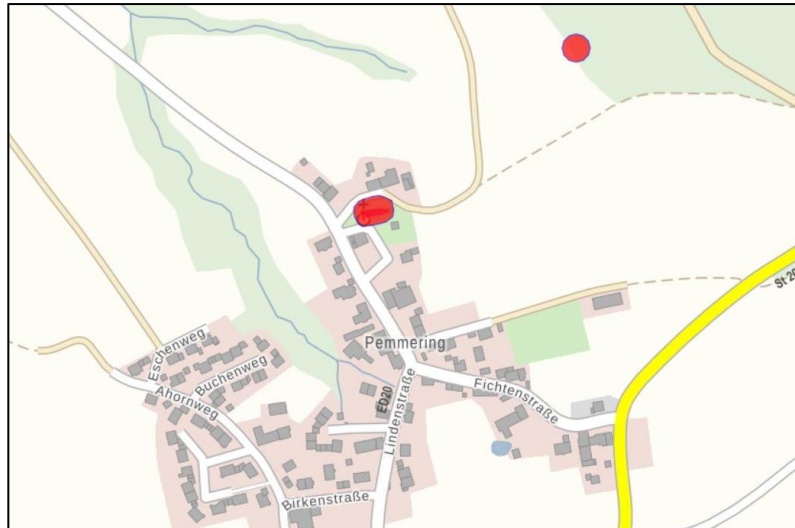


Abb. 2 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab,
Quelle: Bayernatlas, Stand 05.09.22

3.7 Wasser

Im Nordosten grenzt ein Wassersensibler Bereich an das Plangebiet an.

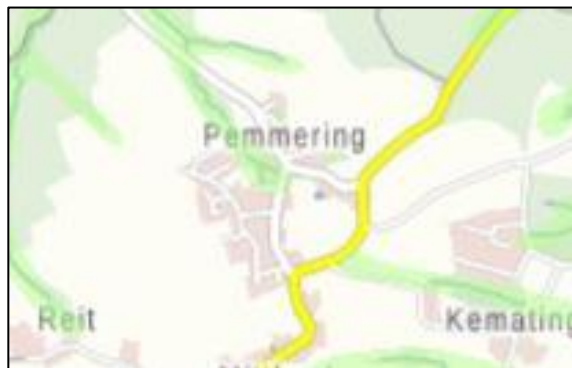


Abb. 3 Wassersensibler Bereich, ohne Maßstab,
Quelle: Bayernatlas, Stand 07/2022

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

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

3.8 Sonstiges

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, vorläufig gesicherte und festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche bekannt, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler).

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesplanung

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

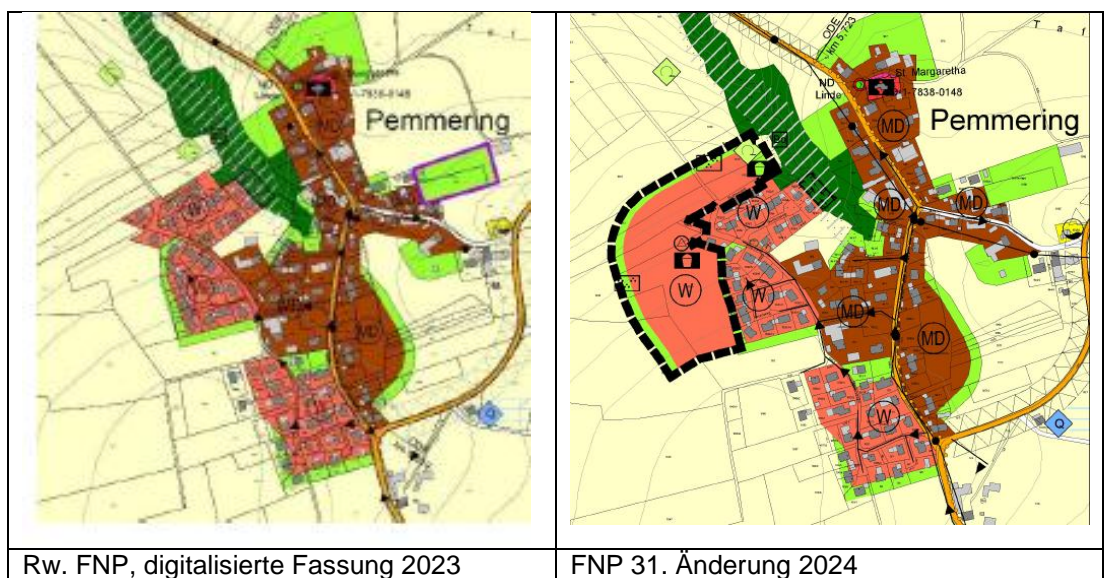
Der Markt Isen ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013, zuletzt geändert am 16.05.2023, dem Allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

4.2 Regionalplanung

Der Regionalplan für die Region München (14), in Kraft seit 01.04.2019, ordnet den Markt Isen dem Allgemeinen ländlichen Raum zu. Gemäß dem Ziel 1 Abschnitts A II Zentrale Orte ist Isen als **Grundzentrum** festgelegt und besitzt damit eine zusätzliche Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden.

5. Planinhalte

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



6. Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Die Berechnung des naturschutzfachlichen Ausgleichs sowie eine Behandlung des Artenschutzes finden sich im Umweltbericht, der vom Büro Bauer Landschaftsarchitekten erstellt wurde.

Der Umweltbericht liegt in der Fassung vom 20.11.2025 vor und ist Anlage zur gegenständlichen 31. Änderung des Flächennutzungsplans.

7. Klimaschutz, Klimaanpassung

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

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Markt Isen, den

.....
Irmgard Hibler, Erste Bürgermeisterin