



BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 · 53123 Bonn

Markt Isen
Münchner Str. 12
84424 Isen

Nur per E-Mail:

Aktenzeichen

45-60-00 /

VI-0427-24-FNP

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

hier: 31. Änderung des Flächennutzungsplans, Markt Isen

Bezug: Ihr Schreiben vom 21.03.2024 - Ihr Zeichen: ohne

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel + 49 (0) 228 5504-0
Fax + 49 (0) 228 550489-5763

WWW.BUNDESWEHR.DE

Allgemeine Information:

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Deutscher Wetterdienst - Postfach 20 06 20 - 80006 München

Abteilung Finanzen und Service

**Markt Isen
Münchner Straße 12
84424 Isen**

Geschäftszeichen:
PB24/07.59.04/PB24BY_
070-2024
Fax:

UST-ID: DE221793973

München, 16.04.2024

per E-Mail

**Stellungnahme:
31. Änderung des Flächennutzungsplans, Markt Isen**

Ihr Schreiben vom: 21.03.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese beim DWD in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.

Hinweis: Bitte senden Sie Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die E-Mail-Adresse: PB24.TOEB@dwd.de. Sie helfen dem DWD damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Verwaltungsbereich Süd



AELF-EE • Wasserburger Straße 2 • 85560 Ebersberg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
21.03.2024

Per Mail:

PV – Planungsverband
Äußerer Wirtschaftsraum München
Arnulfstraße 60
80335 München

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-EE-L2.2-4611-64-7-3

Erding, 08.04.2024

**Markt Isen, Landkreis Erding;
31. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren;
Frühzeitige Beteiligung der Behörden oder sonstiger Träger öffentli-
cher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung am o. g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Landwirtschaft:

Mit der vorgelegten Planung wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche von etwa 3 ha aus der Nutzung genommen. Die Grünlandzahl liegt über und die Ackerzahl im Durchschnittswert der Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Erding (vgl. „Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)). Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Fläche um Böden mit guter Bonität.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Betrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Ortsrandeingrünungen und Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beein-

trüchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen dürfen die benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht negativ bezüglich der Bearbeitung beeinflussen.

Es wurden forst- und landwirtschaftliche Wege festgesetzt. Diese stellen die Erschließung für die landwirtschaftlich genutzten Felder im Anschluss an das Planungsgebiet dar. Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit landwirtschaftlichen Großmaschinen) und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben. Landwirtschaftliche Verkehrswege dürfen von zukünftigen Anwohnern nicht als zusätzliche Parkmöglichkeit gebraucht werden. Eine durchgängige freie und ausreichend dimensionierte Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen ist zu gewährleisten, damit sich keine Behinderungen für die Landwirte ergeben.

Bestehende landwirtschaftliche Betriebe dürfen in der Ausübung (Bestandschutz) und Weiterentwicklung durch die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden.

Forstwirtschaftliche und waldrechtliche Belange:

Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs.1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist durch die 31. Änderung des Flächennutzungsplans „Pemmering-West“ nicht direkt betroffen.

Forstliche Belange sind nicht direkt berührt.

Auf Teilflächen der nordöstlich an das Satzungsgebiet angrenzenden Flurstücken Nr. 1012/0, 1013/0, 1015/2, 1016/0 Gemarkung Mittbach ist Wald i. S. d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) vorzufinden.

Für diese Waldflächen muss auch in Zukunft eine ausreichende und dauerhafte Zuwegung zur Bewirtschaftung der Waldflächen gewährleistet werden.

Aus den Planunterlagen geht nicht genau hervor, wie groß der Abstand der geplanten Bebauungen zu den angrenzenden Waldbeständen im Nordosten sein werden. Es wird jedoch ein Mindestabstand von 20 Meter, aufgrund des geplanten Grünstreifens angenommen.

Wir empfehlen dringend, bei der Errichtung von Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, einen Sicherheitsabstand entsprechend der Endbaumhöhe von ca. 30 Meter des angrenzenden Waldes zu diesem einzuhalten, um Schäden von Personen und Eigentum vorzubeugen (vgl. Art. 3 und 4 BayBO).

Gleichzeitig weisen wir darauf hin, dass sich durch die am Waldrand gelegene Bebauung für die angrenzenden Waldbesitzer dauerhaft Mehrbelastungen ergeben. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- Bewirtschaftungerschwernisse, u.a. in Form von erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen,
- Regelmäßige Sicherheitsbegänge aufgrund einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht,
- Ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sach- oder Personenschäden.

Flankierende Maßnahme zur Risikominderung oder entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Waldbesitzer und Grundstückseigentümer sind zu empfehlen.

Forstfachlicher Hinweis:

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weisen wir darauf hin, dass offene Feuerstätten 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.

Dieser Hinweis sollte in die Satzung aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

☒ § 4 Abs. 1 BauGB

Zurück an:

Anlage:

Markt Isen

Markt Isen

☒ **Flächennutzungsplan**

☐

mit Landschaftsplan

☐

landschaftpl. Belange eingearbeitet

31. Änderung

Fassung vom: 31.01.24

☐ **Bebauungsplan Nr.**

Fassung vom:

☐ Änderung

für das Gebiet:

☐

mit Grünordnungsplan ☐

mit eingearbeiteter Grünordnung

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs: ☐ ja ☐ nein

☐ **Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan**

☐ **Sonstige Satzung**

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Frist für die Stellungnahme: **05.04.24**

Träger öffentlicher Belange

**Landratsamt Erding; Sachgebiet 42-1;
Untere Naturschutzbehörde**

Bearbei

Tel.:

Fax:

E-Mail:

<input type="checkbox"/>	keine Bedenken und Anregungen
<input type="checkbox"/>	auf eine weitere Verfahrensbeteiligung wird verzichtet
<input type="checkbox"/>	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs.4 BauGB auslösen:
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
<input type="checkbox"/>	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:
<input type="checkbox"/>	Rechtsgrundlagen:
<input type="checkbox"/>	Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige Einwendungen bzw. fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Der Markt Isen beabsichtigt mit der Durchführung der 31. Änderung der Flächennutzungsplanung die Ausweisung eines Wohngebiets planerisch vorzubereiten.

Der Geltungsbereich wird in der 31. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Isen als Wohnbaufläche „Pemmering Nordwest“ dargestellt und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 30000 m².

Die von der 31. Änderung betroffenen Flächen sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Von drei Seiten begrenzen landwirtschaftlichen Flächen den Geltungsbereich, im Osten des Plangebiets befindet sich die bestehende Wohnbebauung der Ortschaft Pemmering.

Innerhalb des Plangebiets besteht ein kleines Feldgehölz, welches als geschützter Landschaftsbestandteil dem Art. 16 BayNatSchG unterliegt.

Weitere Schutzgebiete oder sonstige geschützte Flächen sind durch die Planung nicht betroffen.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind bereits mittels einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht worden (Bericht vom November 2021, Dipl. Agrarbiologe J. Rüegg). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG treten durch die Planung nicht ein.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) im Rahmen der Flächennutzungsplanung anzuwenden.

Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden auf Ebene der Flächennutzungsplanung in ausreichendem Umfang erbracht.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde stehen der 31. Änderung der Flächennutzungsplanung des Marktes Isen keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

Es wird allerdings empfohlen, die Planung, aufgrund des Umfangs und einer damit verbundenen massiven Ortsentwicklung, auf ein verträglicheres Maß anzupassen. Damit lassen sich deutliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermindern sowie den Verlust von Grund und Boden reduzieren.

Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-1
Naturschutzbehörde
Erding, den 04.04.24

Anlage:
Abdruck an:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

☒ § 4 Abs. 1 BauGB

Zurück an:

Anlage:

Markt Isen

Datum/ Unterschrift Gemeinde

Markt Isen

☒ **Flächennutzungsplan**

☐ mit Landschaftsplan

31. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 31.01.2024

☐ **Bebauungsplan**

☐ mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs: ☐ ja ☐ nein

☐ **Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan**

☐ **Sonstige Satzung**

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Frist für die Stellungnahme: **05.04.2024 (intern)**

Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Erding; Sachgebiet 42-2; Bodenschutz

Bearbeiter:

Az.: 42-2/1783-1

☒ keine Bedenken und Anregungen

Es sind keine uns bekannten Altlastenverdachtsflächen von dieser Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen.

Sollten im Zuge von geplanten Maßnahmen Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2/Bodenschutz- und Abfallrecht unverzüglich zu informieren.

☐ auf eine weitere Verfahrensbeteiligung wird verzichtet

☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

☒ Rechtsgrundlagen:
Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG sowie Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

☐ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2, Bodenschutz
Erding, 25.03.2024

Anlage:
Abdruck an:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

☒ § 4 Abs. 1 BauGB

Zurück an:

Anlage:

Markt Isen

Datum/ Unterschrift Gemeinde

Markt Isen

☒ **Flächennutzungsplan – 31. Änderung in der Fassung vom 31.01.2024**

☐ mit Landschaftsplan

☐ **Bebauungsplan Nr.**

☐ mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs: ☐ ja ☐ nein

☐ **Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan**

☐ **Sonstige Satzung**

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Frist für die Stellungnahme: **05.04.2024**

Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Erding; Sachgebiet 42-2; Untere Immissionsschutzbehörde

Bearbeiter:

Az.:

☒ keine Bedenken und Anregungen

☐ auf eine weitere Verfahrensbeteiligung wird verzichtet

☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:

☐

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

☐

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

☒

Rechtsgrundlagen:

§ 50 BImSchG

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB

☐

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

☐

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde
Erding, 26.03.2024

Anlage:

Abdruck an:



**Bayerischer
BauernVerband**

**Geschäftsstelle
Erding - Freising**

Bayerischer Bauernverband · Dr.-Ulrich-Weg 3 · 85435 Erding

Markt Isen
Münchner Str. 12
84424 Isen

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Erding/Freising
Telefon: 08122 94539-0
Telefax: 08122 94539-119
E-Mail: Erding-Freising@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 22.04.2024

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
VE

Bebauungsplan Pemmering West **31. Änderung des Flächennutzungsplans, Markt Isen**

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir weisen darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Die zukünftigen Anwohner müssen darauf hingewiesen werden. Die Landwirte dürfen durch das geplante Wohngebiet keine Beschränkungen erfahren.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und diese sollten die Straßen problemlos befahren können. Die Verkehrswege dürfen von Anwohnern des ausgewiesenen Wohngebietes nicht als zusätzliche Parkmöglichkeit gebraucht werden.

Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche für Verkehrsfläche und Bebauung nimmt immer weiter zu. Deshalb ist eine mehrstöckige Bebauung grundsätzlich eher zu begrüßen, um den Verbrauch von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche nicht unnötig zu beschleunigen. Zudem sollten die Möglichkeiten der Nachverdichtung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Betracht gezogen werden, um die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Eine Eingrünung ist grundsätzlich erstrebenswert. Es sollte aber bei der Randbepflanzung, vor allem beim Pflanzen von Bäumen ein ausreichender Grenzabstand (4m) eingehalten werden, damit die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden. Eine niedrige Bepflanzung ist zu begrüßen.

Im Rahmen der Ausweisung des Wohngebietes müssen Ausgleichsflächen ausgewiesen werden. Es ist zu begrüßen, dass der Ausgleich mittels Ökopunkte oder an Gewässern stattfindet und somit wertvolle landwirtschaftliche Flächen schont. Zudem ist darauf zu achten, dass Ausgleichsflächen dergestalt

.../2

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Dr.-Ulrich-Weg 3 · 85435 Erding · Telefon 08122 94539-0 · Telefax 08122 94539-119

Erding-Freising@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer: 143/241/01099

Sparkasse Erding · IBAN: DE33 7005 1995 0000 0170 04 · BIC: BYLADEM1ERD

gepflegt werden, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug).

Die Stellungnahme gilt gleichermaßen für die Änderung des Flächennutzungsplans sowie für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pemmering West“.

Mit freundlichen Grüßen

Energienetze Bayern GmbH & Co. KG | Max-Planck-Straße 4 | 85435 Erding

Markt Isen
Bauamt
Münchner Str. 12
84424 Isen

MARKT ISEN Eingegangen			
08. April 2024			
I	II	III	IV

RegionalCenter

Erding
Max-Planck-Straße 4
85435 Erding

Ansprechpartner
Telefon
Fax
E-Mail
Datum

Ihr Zeichen
Unser Zeichen

e-

31. Änderung des Flächennutzungsplans, Markt Isen

Sehr geehrte Damen und Herren,

den oben genannten Flächennutzungsplan und haben wir zur Kenntnis genommen.
Unsere Stellungnahme dazu lautet wie folgt:

Das Gebiet ist mit Erdgas erschlossen. Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen legen wir als Anlage zu diesem Schreiben bei

Eine Erschließung des Baugebietes mit einer regenerativen Nahwärmeversorgung wäre durch die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG bei positiver Wirtschaftlichkeit möglich.

Über weitere Ausbauplanungen und Ausbautermine bitten wir Sie uns auf dem Laufenden zu halten.

Zusätzlich ist zu beachten:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten.
- bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Energienetze Bayern GmbH & Co. KG

Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Markt Isen
Münchner Str. 12
84424 Isen

Ihr Zeichen
ISE 2-54

Ihre Nachricht vom
21.03.2024 / 22.03.2024

Unser Geschäftszeichen
ROB-2-8314.24_01_ED-12-11-3

München,
19.04.2024

**Markt Isen, Landkreis Erding;
31. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans "Pemmering West";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Der Markt Isen ist gemäß RP 14, A II, Z 1 als Grundzentrum eingestuft und liegt gemäß LEP im Allgemeinen ländlichen Raum.

Sachverhalt

Der Markt Isen beabsichtigt mit o.g. Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Wohngebiets im Ortsteil Pemmering zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 3 ha) befindet sich im Nordwesten von Pemmering und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit o.g. Planung soll das Gebiet als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLPiG soll die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur, insbesondere auf Zentrale Orte, ausgerichtet werden. Der Freiraum soll erhalten werden; es soll ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames

Freiraumverbundsystem geschaffen werden. Die weitere Zerschneidung der offenen Landschaft und von Waldflächen soll so weit wie möglich vermieden werden; die Flächeninanspruchnahme im Freiraum soll begrenzt werden. Der Umfang einer erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll vermindert werden, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.

LEP 1.1.2 (Z): Die räumliche Entwicklung in Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.1.2 (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.1 (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll [...] vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten [...] zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden. Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen [...] hingewirkt werden.

1.3.1 (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung.

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass [...] seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind [...].

3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. [...] Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot [...] in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.1.2 (G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

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

3.3. (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

5.4.1 (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. [...]

8.1 (Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen. Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

RP 14, A I, Z 2.2: Voraussetzungen für sozial ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen sind zu schaffen. Bei Bebauungsplänen ab 50 Wohneinheiten sind Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau vorzusehen (z.B. Einheimischenmodelle, sozialgerechte Bodennutzung).

A I, G 2.3 Nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit sollen entwickelt, einseitige Abhängigkeiten sollen vermieden werden. Infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen sollen verstärkt berücksichtigt werden.

B II, G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

B II, G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

B II, G 1.6 Kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.

B II, Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, zu beachten.

B II, Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.

B II, Z 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.

B II, Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan darge-

stellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann.

Bewertung

Bedarfsflächenberechnung

Gemäß LEP 3.3 (Z) und RP B II, Z 4.1 sind die Potenziale zur Innenentwicklung vorrangig zu nutzen, wobei Ausnahmen zulässig sind, sofern diese Potenziale begründet nicht zur Verfügung stehen. Laut Begründung besitzt die Gemeinde Flächenpotenziale von ca. 11 ha, die auch bei einem Wachstum von 0,6 % p.a. (Wachstumsszenario 1) den Flächenbedarf der steigenden Bevölkerung decken würden. Auf Grundlage einer Eigentümerbefragung musste die Gemeinde jedoch feststellen, dass nur ein Teil dieser Flächen mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Laut Begründung benötigt die Gemeinde, nach Abzug der zur Verfügung stehenden Potenzialflächen, noch immer Wohnbauflächen für 280 bis 480 Einwohner. Der Flächenbedarfsnachweis der Gemeinde ist prinzipiell nachvollziehbar. Mit der noch nicht rechtskräftigen 28. Flächennutzungsplanänderung könnten zwei weitere Hektar Wohnbaufläche am Hauptort Isen ausgewiesen werden. Dadurch und mit der o.g. Planung sowie den Potenzialen zur Innenentwicklung sollte nach jetzigem Stand der Bedarf der Gemeinde an Wohnbauflächen bis 2036 gedeckt sein.

Der Gemeinde wird empfohlen, eine Aktivierungsstrategie zu entwickeln und durchzuführen, um die o.g. Potenziale für die Siedlungsentwicklung nutzbar zu machen. Sollten die dargestellten Wohnbaureserven auch mittelfristig nicht zur Verfügung stehen oder dem Prinzip einer kompakten Siedlungsentwicklung entgegenstehen, empfehlen wir eine Rücknahme dieser Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung (vgl. Ziele und Grundsätze in 3.1 und 3.2 LEP sowie RP 14, B II G 1.2 und B II Z 4.1).

Art der Wohnnutzung

Die o.g. Planung soll gemäß Begründung Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern schaffen. Ein breit gefächertes Wohnangebot für die Bevölkerung ist zu begrüßen. Da die Gemeinde laut Begründung (S. 7) von weiterhin abnehmenden Haushaltsgrößen ausgeht, würde sich die Neuausweisung eines Wohngebiets anbieten, um das Angebot an verschiedenen Wohnformen (auch mit Hinblick auf den Bestand) zu vergrößern und den unterschiedlichen Ansprüchen und Bedürfnissen der Bevölkerung sowie dem demographischen Wandel Rechnung zu tragen (vgl. u.a. LEP 1.1.1 (G); 1.1.2 (G); 1.2.1 (Z); 1.2.2 (G); 3.1.1 (G)). Vor diesem Hintergrund sollte die Gemeinde prüfen, ob weitere verdichtete, kleinere und damit günstigere sowie barrierefreie oder altersgerechte Wohnformen in Betracht kommen könnten. Dies würde zu einer flächensparenden und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung beitragen (vgl. RP 14, B II G 1.2 und LEP 1.1.2 (Z); 1.1.3 (G); 3.1.1. (G)).

Laut Begründung (S. 6) sieht sich die Gemeinde mit einer auch in Zukunft älter werdenden Bevölkerung konfrontiert. Sowohl LEP als auch der RP 14 sehen vor, dass diesem demographischen Wandel Rechnung getragen wird (vgl. u.a. LEP 1.2.1 (Z) und RP 14, A I, G 2.3). Entsprechend wird der Gemeinde empfohlen auch speziell auf Ältere zugeschnittene Wohnangebote zu ermöglichen bzw. zu schaffen (vgl. u.a. LEP 8.1 (Z)). Eine Erweiterung des Siedlungsgebiets bietet dazu eine gute Gelegenheit. Auf diese Weise könnte dem sogenannten Remanenzeffekt zumindest teilweise entgegengewirkt, bestehende Wohneinheiten wieder auf

den Markt gebracht und der Flächenbedarf der Gemeinde verringert werden (vgl. Ziele und Grundsätze in 3.1 und 3.2 LEP sowie RP 14, B II G 1.2 und B II Z 4.1).

Gemäß Planzeichnung ermöglicht der o.g. Bebauungsplan die Entwicklung von bis zu 76 Wohneinheiten. Nach RP 14, A I, Z 2.2 sind bei Bebauungsplänen ab 50 Wohneinheiten Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Aus der Begründung zu o.g. Planung ist nicht ersichtlich, inwiefern die Gemeinde dieses regionalplanerische Ziel beachtet. Entsprechend wird die Gemeinde aufgefordert, die Beachtung des Ziels nachvollziehbar darzustellen, da ansonsten ein Konflikt mit dem Ziel RP 14, A I, Z 2.2 nicht ausgeschlossen werden kann.

Lage

Gemäß LEP 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. In der Begründung (LEP 3.3 (B)) wird dies als wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung hervorgehoben. Des Weiteren können so Wirtschaftlichkeit und Auslastung von Einrichtungen der Grundversorgung erreicht werden. Die Anbindung der o.g. Planung an eine Siedlungseinheit ohne Einrichtungen der Nahversorgung oder grundlegenden sozialen Infrastruktur wird kritisch bewertet. Ein Zielverstoß gegen das Anbindegebot LEP 3.3 (Z) kann jedoch nicht festgestellt werden. Außerdem wird die Größe der o.g. Planung im Verhältnis zum bestehenden Ortsteil Pemmering (ca. ¼ der bestehenden Siedlungseinheit) kritisch betrachtet, jedoch kann auch hier kein Verstoß gegen das Anbindegebot festgestellt werden. Im Verhältnis zum bestehenden Ortsteil kann die vorliegende Planung nicht als organische und ausgewogene Siedlungsentwicklung gemäß RP 14 B II, Z 2.2 betrachtet werden. Da sich das Ziel auf die Ebene der Gemeinde bezieht, kann auch hier kein Zielverstoß festgestellt werden.

Die Lage der o.g. Planung am relativ kleinen Ortsteil Pemmering ist aus vielerlei Hinsicht kritisch zu bewerten. Eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist eine wichtige Voraussetzung für die Siedlungsentwicklung (vgl. u.a. RP 14, B II, Z 1.7; B II, Z 3.1; LEP 3.1.2 (G)). Das o.g. Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz sowie einer Busanbindung angebunden. Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung (vgl. RP14, B II, G 1.5) sowie eine fußläufige Erreichbarkeit von Angeboten an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (vgl. LEP 3.1.1 (G)) sind jedoch nicht erkennbar. Eine kompakte, funktional und sozial ausgewogene Struktur gemäß RP14, B II, G 1.6 würde mit o.g. Planung an der geplanten Lage im Ortsteil Pemmering nicht entstehen.

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLPIG soll die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur, insbesondere auf Zentrale Orte, ausgerichtet werden. Aus landesplanerischer Sicht sollte daher angestrebt werden größere Maßnahmen der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte bzw. Ortsteile mit zentralen, möglichst fußläufig erreichbaren Einrichtungen (z.B. Nahversorgung, Ärzte etc.) und möglichst guter Anbindung an öffentliche Nahverkehrsmittel zu lenken (vgl. LEP 3.1.1 (G); LEP 3.1.2 (G); RP 14, B II, 1.5 (G)).

Entsprechend wird der Gemeinde empfohlen die Lage der o.g. Planung zu überdenken und potenzielle Standorte am Hauptort zu prüfen. Viele der o.g. Kritikpunkte würden sich dadurch erübrigen.

Ergebnis

Insbesondere die Lage der vorliegenden Planung widerspricht einer Vielzahl an oben aufgeführten Grundsätzen aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan. Mit der vorliegenden Planung schränkt sich der Markt Isen außerdem in seiner zukünftigen Siedlungsentwicklung generell und am Hauptort ein, da die angegebenen Bedarfe bis 2036 mit o.g. Planung und der 28. Flächennutzungsplanänderung nahezu gedeckt wären.

Die o.g. Flächennutzungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Nur bei Beachtung des o.g. regionalplanerischen Ziels RP 14, A I, Z 2.2 steht der o.g. Bebauungsplan den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Von:

Ges:

An: I

Betreff: Baugebiet Pemmering West

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Hiebler,
Sehr geehrte Gemeinderäte,
Sehr geehrter Herr Baumgartner,

im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit hätten wir ein paar Punkte anzumerken und bitten um
Stellungnahme.

1. Die Erschließung erfolgt über den Ahornweg, der an der Engstelle bei Ahornweg 4 eine Breite von ca. 4 m hat. Um die Erschließung auch im Winter sicher zu stellen, ist diese Strasse zu eng. Derzeit muss Gegenverkehr bereits in den Grünstreifen ausweichen. Wir hoffen hier auf eine Verbesserung der Erschließung oder auch eine temporäre zusätzliche Erschließung für die Bauphase.

2. Beim Ortstermin wurde besprochen, dass die Gehwege und die Beleuchtung entlang des Ahornweges und der Birkenstrasse ausgebaut werden sollen, da der Fußweg für Schüler zur Bushaltestelle nicht ausreichend gesichert ist, wenn weitere ca. 100 Autos am Morgen zur Arbeit fahren. Hiervon ist derzeit nirgends etwas zu lesen bzw. wird dies irgendwo berücksichtigt? Diese Arbeiten müssten ja bereits vorab, vor der Erschließung des Baugebietes erfolgen.

3. Es stellt sich die Frage, ob eine Vergrößerung Pemmerings von derzeit ca. 100 Häusern um weitere 50 eine sinnvolle Entwicklung ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Infrastruktur des Ortes bilden dies nicht ab. Hier wäre eine Verbesserung ebenfalls nötig.

Wir würden uns über eine Stellungnahme bzw. Berücksichtigung der o.g. Punkte freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Vertraulich

Markt Isen
Münchner Straße 12
84424 Isen

Pemmering, 19.04.2024

Widerspruch gegen den Entwurf des Aufstellungsbeschluss für die 31. Änderung des Flächennutzungsplans / der Aufstellung des Bebauungsplans „Pemmering Northwest.“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchte ich,

..... meinen Widerspruch gegen den Entwurf des Aufstellungsbeschluss für die 31. Änderung des Flächennutzungsplans / der Aufstellung des Bebauungsplans „Pemmering Northwest“, für das Gebiet Pemmering nordwestlicher Ortsrand einlegen. Nach eingehender Prüfung des Entwurfs und unter Berücksichtigung der öffentlich zugänglichen Unterlagen ergeben sich aus meiner Sicht mehrere gravierende Bedenken gegen die geplante Bebauung und deren Auswirkung auf die ansässige Ortsgemeinschaft und Natur, die ich im Folgenden darlegen werde.

I Veröffentlichung der Auslegung und Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 (1) BauGB wird in der 1. Stufe der Beteiligung der Öffentlichkeit die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die möglichen Planalternativen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Plangebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert.

Bei Entwicklungen dieser Größenordnung werden hierzu die Pläne i.d.R. in einer Bürgerversammlung öffentlich vorgestellt und diskutiert. Die Bürger haben die Möglichkeit, ihre Anregungen, Bedenken und Verbesserungsvorschläge vorzubringen. Die Stellungnahmen können schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Sämtliche Stellungnahmen werden im Rahmen des Planverfahrens in der Abwägung behandelt und ggf. berücksichtigt. **Einen koordinierten und moderierten Prozess zur Einbindung der Bürger, vor allem der ortsansässigen Dorfgemeinschaft, wurde seitens der Gemeinde Isen nie angeboten.** Eine Unterschriftenliste besorgter Eltern, die

aufgrund der beengten Verkehrsinfrastruktur aus Angst um die Sicherheit Ihrer Kinder initiiert wurde, hat die Gemeinde zwar zur Kenntnis genommen, ignorierte dieses Anliegen jedoch vollkommen, da ein eigens in Auftrag gegebenes Verkehrsgutachten zu einem anderen Entschluss kommt. Eine Bürgerbeteiligung in Form eines aktiven Mitgestaltens ist bei einem Projekt dieser Größenordnung zwingend erforderlich. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat hier eigens einen Leitfaden „Bürgerbeteiligung im Städtebau“ entworfen.

Bei dem Baugebiet Pemmering Nordwest wird an den Bedürfnissen der bereits existierenden Dorfgemeinschaft vorbeigewickelt. Das darf nicht sein.

Gemäß § 3 (2) BauGB wird in der zweiten Stufe der Beteiligung der Öffentlichkeit der Planentwurf mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen im Internet veröffentlicht. Zusätzlich sind eine oder mehrere andere leicht zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die beteiligten Behörden sollen auf elektronischen Weg über die Veröffentlichung im Internet benachrichtigt werden. Die Internetseite oder -adresse, Ort und Dauer dieser öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich, d.h. im Amtsblatt oder der lokalen Tagespresse (oder in bestimmten Fällen durch Aushang) bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen,

1. Dass die Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass die Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Wege abgegeben werden können
3. dass nicht fristgerecht abgegeben Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und
4. welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen.

Die Bekanntmachung (siehe Anhang 1) wurde am 21. März 2024 angeheftet, somit zeitgleich mit der Veröffentlichungsfrist 21.03.2024 – 22.04.2024. Laut BauGB muss die Bekanntmachung vorab erfolgen. In dem Zuge ist es auch nicht gewährleistet, dass die vollen 30 Tage der Auslegung eingehalten werden.

Weiterhin wird in der Veröffentlichung keine Aussage darüber getroffen, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Darüber hinaus wird nicht informiert, wie die Stellungnahmen abzugeben sind und dass bei einer nicht fristgerechten Abgabe die Einwände unberücksichtigt bleiben können.

Die Veröffentlichung bzw. Auslegung der Unterlagen entspricht nicht den Anforderungen des BauGB und muss somit erneut erfolgen.

II Städtebauliches Konzept / Struktur

Im vorliegenden Konzept wird auf die Grundsätze G3.1 und G 3.2 des Landesentwicklungsprogramm Bayern verwiesen. Gem. ihren Ausführung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen nach dem LEP in den Planungszielen des Marktes Isen, insbesondere das einer ressourcenschonenden Siedlungsstruktur gegeben. **Hier möchte ich widersprechen.**

„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.“

Dies ist hier nicht der Fall. Mit dem Ausweis des Baugebiets Pemmering Nordwest schafft man eine Zersplitterung des Ortes und entspricht nicht LEP 3.3 G. Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Zersiedelungen entstehen oftmals aufgrund mangelnder angemessener Baukonzentration das für die Annahme eines Ortsteils im Sinne § 4 BauGB notwendige Gewicht fehlt und die damit Ausdruck einer unorganischen Siedlungsstruktur ist.

In Pemmering gibt es eine prädestinierte Baulücke, auch bekannt als ehemals Bebauungsplan Pemmering Südost, die für ein Siedlungsgebiet ausschließlich in Betracht kommt (siehe Anhang 2). Ein Baugebiet Pemmering Nordwest darf aus städtebaulicher Sicht nicht umgesetzt werden.

Darüber hinaus bleibt G 3.1 der LEB fast unberücksichtigt. Siehe hierzu meine Stellungnahme unter **III Klimaschutz, Klimaanpassung, Nachhaltiges Bauen.**

Ich bin persönlich in der Gemeinde Isen vorstellig geworden mit der Bitte, eine Rückabwicklung des Vorhabens Pemmering Südost nochmals zu untersuchen und ggf. neu zu strukturieren, da eine Neuausschreibung mit Blick auf Notarkosten, neuen Planungskosten sowie der allgemeinen Baupreisentwicklung wirtschaftlich nicht tragfähig ist. Das Baugebiet Pemmering Südost wäre

- städtebaulich verträglich
- sehr gut erschlossen
- führt zu einer im Vergleich geringen Belastung durch den PKW-Verkehr
- erhält die Aufenthaltsqualität der bereits ortsansässigen Anwohner
- hätte geringere Erschließungskosten
- und wäre letztendlich auch für die Schulkinder eine sicherere Alternative.

Bei meinem persönlichen Termin in der Gemeinde wurde gemeinsam erörtert, scheiterte das damalige Gelingen nicht am Willen der Eigentümer, sondern am wirtschaftlichen Interesse des von Markt Isen beauftragten Investors.

An dieser Stelle ist es nicht nachvollziehbar, warum eine erneute Siedlungsentwicklung nicht an gleicher Stelle mit einem neuen Investor erfolgt. Die bereits existierende Planung hätte doch nochmals verwendet werden können bzw. darauf aufbauen.

Gemäß Ihren Ausführungen zur Angabe zum Bedarf an Siedlungsflächen wird erwähnt, dass die Gemeinde auf die Umsetzungsbereitschaft der Grundstückseigentümer angewiesen ist. Um Kenntnisse zur Bereitschaft der Grundstückseigentümer dahingehend zu erlangen, wurde eine Befragung durchgeführt.

Es ist hier stark anzunehmen, dass der Markt Isen auch die Eigentümer des ehemaligen Vorhabens Pemmering Südost angeschrieben hat.

Die Nichtberücksichtigung der zentralen Baulücke (ehemals Bebauungsplan Pemmering Südost), die Neuausschreibung des Baugebiets Pemmering Nordwest und die erneute Sondierung an geeigneten Bauplätzen gleicht einem Schildbürgerstreich und dient lediglich der Verbrennung von Steuergeldern.

III Klimaschutz, Klimaanpassung, Nachhaltiges Bauen

Auszug Begründung zum Flächennutzungsplan 31. Änderung Pemmering Nordwest v. 31.01.2024 sowie in Bezugnahme auf die Satzung v. 15.11.2023:

„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.“

„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.“

Die hier dargestellte Sichtweise auf das Thema Klimaschutz und Klimaanpassung ist leider sehr eindimensional und entspricht nicht den Anforderungen an eine nachhaltige Bauleitplanung, wie sie etwas das Bayerische Landesamt für Umwelt fordert. Leider wird auch im Umweltbericht das Thema Klima nur ungenügend thematisiert.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei dienen sie auch dazu, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern." (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Das Baugesetzbuch benennt in § 1 die Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 7. f).

Im § 1a BauGB werden einige ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nochmals konkretisiert. So steht in Abs. 5: "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."

Die Bauleitplanung spielt für die praktische Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen in Städten und Gemeinden eine besondere Bedeutung. Planerische Regelungen sind besonders dort sinnvoll, wo die Einflussmöglichkeiten des einzelnen Gebäudeeigentümers aufhören oder wo wirksame Maßnahmen nur von mehreren Eigentümern oder Nutzern gemeinsam geleistet werden können.

Eine energieoptimierte Siedlungsentwicklung betrifft im allgemeinen folgende Bereiche:

- **Bauen und Sanieren:**
 - Hohe energetische Standards fordern, z.B. bei der Ausweisung von Neubaugebieten, und fördern, z.B. mit Hilfe von kommunalen Förderprogrammen,
 - Förderung der Nachverdichtung und der Schließung von Baulücken,
 - Ausrichtung der Baukörper zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung,
- **Energieversorgung:**
 - Aufbau bzw. Ausbau von Wärmenetzen,
 - Ausweisung von Flächen für die Nutzung erneuerbarer Energien im Flächennutzungsplan,
 - Festlegung von Nachhaltigkeitskriterien bei der Ausschreibung der Energieversorgung,
- **Verkehr:**
 - Verkehrsvermeidung und -beruhigung; "Stadt der kurzen Wege",
 - Siedlungsentwicklung und ÖPNV-Angebot aufeinander abstimmen,
 - Fußgänger- und fahrradfreundliche Gestaltung des öffentlichen Raums,
 - aktive Förderung des Radverkehrs,
 - Parkraummanagement.

Das Baugesetzbuch ermöglicht den Gemeinden, im Bebauungsplan eine Vielzahl von aus städtebaulichen Gründen notwendigen Regelungen zu treffen (§ 9 BauGB "Inhalt des Bebauungsplans").

So können folgende Festsetzungen, die den Zielen des Klimaschutzes dienen, auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden:

- Ausrichtung der Baukörper zur effizienten Nutzung von Sonnenenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
- Festsetzung von Gebieten, bei denen die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien bzw. aus Kraft-Wärme-Kopplung bei baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden muss (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB),
- Nachhaltige Konzepte zur zentralen und dezentralen Versorgung mit Wärme, Kälte und Strom aus erneuerbaren Energien und Kraft-Wärme-Kopplung, z. B. der Bau eines Wärmenetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB).

Ein gutes Instrument, um Maßnahmen zum Klimaschutz bei der Planung und Umsetzung zu konkretisieren, ist der städtebauliche Vertrag. Hier werden vertraglich konkrete Vereinbarungen z.B. mit Investoren, Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer geschlossen.

So kann Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch "die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung" sein, wenn dies den mit den städtebaulichen Planungen verfolgten Zielen und Zwecken entspricht (§ 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Diese Ziele und Zwecke können sich u.a. aus einem Energiekonzept (z.B. Energienutzungsplan, Klimaschutzkonzept), einem Quartierskonzept oder einem städtebaulichen Entwicklungskonzept ergeben.

Die Gemeinde hat hier größere Möglichkeiten für verpflichtende Vorgaben als im Bebauungsplan, zum Beispiel für einen erhöhten Wärmeschutzstandard oder zur Installation von Solaranlagen/ PV-Anlagen.

In vorliegender Bauleitplanung ist das Thema Klimaschutz nicht gewürdigt, obwohl Umwelt- und Klimaschutz Aufgaben der Bauleitplanung sind. Es geht nicht darum ob Gemeinden Klimaschutz betreiben dürfen, sondern im welchem Umfang sie dies müssen.

Klimaschutzurteil des Bundesverfassungsgerichts - > Klimaneutralität ist Verfassungsgebot! Vorliegende Planung darf deshalb nicht umgesetzt werden!

Klimaschutzbeschluss des BVerfG vom 24. März 2021 – 1 BvR 2656/18, 1 BvR 78/20, 1 BvR 96/20, 1 BvR 288/20 –

- Art. 20a GG verpflichtet den Staat zum Klimaschutz
- Verpflichtung des Gesetzgebers zur „intertemporalen Freiheitssicherung“, d.h. Verpflichtung zur Umsetzung der gesetzten und durch Art. 20a GG aufgegebenen Klimaschutzziele, um grundrechtsgeschützte Freiheiten über die Generationen zu sichern

- Insbesondere durch konkrete Fortschreibung von Zielen zur Reduktion von CO₂
- Wachsende Bedeutung des Klimaschutzes und Aufwertung der Grundrechte und der Staatszielbestimmung in Art. 20a GG.

IV Bedarf und Nachfrage

In der kommunalen Siedlungsentwicklung stellt die Ableitung des Bedarfs an Bauplätzen aus der statistischen Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre eine weit verbreitete Praxis dar. Diese Methode weist jedoch erhebliche Schwachstellen auf und kann zu gravierenden Fehleinschätzungen und Problemen in der Stadt- und Regionalplanung führen.

Erstens führt die alleinige Fokussierung auf vergangene Bevölkerungstrends zu einer Vernachlässigung zukunftsorientierter Entwicklungen und Bedürfnisse. Die Bevölkerungsdynamik ist von zahlreichen, teils unvorhersehbaren Faktoren abhängig. Eine rein rückwärtsgerichtete Betrachtung birgt daher das Risiko, dass neue Siedlungsflächen entweder in zu überdimensionierten Umfang oder an den falschen Standorten ausgewiesen werden, was langfristig zu einer Überkapazität oder ineffizienter Flächennutzung führen kann.

Zweitens ignoriert diese Methode die qualitative Dimension von Siedlungsentwicklung. Die bloße Anzahl der Bevölkerung sagt wenig über die tatsächlichen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner aus. Faktoren wie die Altersstruktur, Einkommensverhältnisse oder der Wandel von Lebensstilen und Arbeitsbedingungen haben einen erheblichen Einfluss auf die Art und das Ausmaß des benötigten Wohnraums. Eine Planung, die diese Aspekte außer Acht lässt, kann dazu führen, dass die entstehenden Wohngebiete den Bedürfnissen ihrer Bewohner nicht gerecht werden.

Drittens besteht bei einer ausschließlich auf statistischen Daten basierenden Planung die Gefahr, die ökologischen Folgen der Siedlungsentwicklung zu unterschätzen. Die Ausweisung neuer Bauplätze geht oft mit einem Verlust an natürlichen Lebensräumen, einer Zunahme der Bodenversiegelung und einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens einher. Ohne eine umfassende Bewertung der ökologischen Tragfähigkeit kann dies zu einer nachhaltigen Schädigung lokaler Ökosysteme und einer Verschlechterung der Lebensqualität in den betroffenen Gebieten führen.

Viertens berücksichtigt eine solche Herangehensweise nicht die sozialen Implikationen der Siedlungsentwicklung. Die Schaffung neuer Wohngebiete ohne Einbeziehung der bestehenden Gemeinschaften kann zu sozialer Segregation und einer Verstärkung von Ungleichheiten führen. Es ist daher unerlässlich, partizipative Planungsprozesse zu etablieren, die eine breite Beteiligung der Bevölkerung sicherstellen und die soziale Kohäsion fördern.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Ableitung des Bedarfs an Bauplätzen ausschließlich aus der statistischen Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre eine stark vereinfachte und problembehaftete Herangehensweise darstellt. Eine

nachhaltige und zukunftsfähige Siedlungsentwicklung erfordert eine umfassende, multidimensionale Betrachtung, die ökonomische, ökologische, soziale und demografische Faktoren gleichermaßen berücksichtigt. Es ist daher von entscheidender Bedeutung, dass Kommunen ihre Planungsprozesse überdenken und anpassen, um den vielfältigen Herausforderungen der heutigen Zeit gerecht zu werden und lebenswerte, nachhaltige und inklusive Städte und Gemeinden zu schaffen.

In Bezug auf die Dimensionierung des geplanten Baugebiets sollten allerhöchste Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden Nachfrage nach den vorgesehenen Bauplätzen herrschen. Auf Basis einer detaillierten Analyse der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Immobilienpreisentwicklung speziell in Oberbayern, der Zinspolitik sowie der Einkommensentwicklung komme ich zu dem Entschluss, dass diese Faktoren insgesamt eine schwache oder gar keine Nachfrage nach den geplanten Bauplätzen zur Folge haben werden. Eine entsprechende Situation kann bereits am Baugebiet in Mittbach verfolgt werden. Ein weiteres geplantes Baugebiet in der Gemeinde Isen wurde jüngst abmoderiert

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit, die durch globale Ereignisse und deren Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft verstärkt wird, hat direkte Auswirkungen auf das Investitionsverhalten in der Region Oberbayern. Trotz der starken wirtschaftlichen Position Bayerns, führen die aktuelle globale Unsicherheit und die daraus resultierenden wirtschaftlichen Schwankungen zu einer Zurückhaltung bei Investitionen in Immobilienprojekte.

Immobilienpreise in Oberbayern

Oberbayern, insbesondere die Metropolregion München, ist bekannt für seine hohen Immobilienpreise, die zu den teuersten in Deutschland zählen. Diese Entwicklung hat sich in den vergangenen Jahren fortgesetzt und sogar noch verstärkt. Die hohen Kosten für Grundstücke und Wohnraum in dieser Region schränken die Erwerbsmöglichkeiten für einen Großteil der Bevölkerung erheblich ein. Dies führt zu einer sinkenden Nachfrage, insbesondere bei Neubauprojekten, da die Preise für viele potenzielle Käufer unerschwinglich sind.

Zinspolitik

Die aktuelle Zinspolitik der Europäischen Zentralbank zielt darauf ab, durch niedrige Zinsen die Wirtschaft anzukurbeln. Diese Maßnahme hat zwar kurzfristig zu günstigeren Kreditbedingungen geführt, jedoch bleibt die langfristige Perspektive der Zinsentwicklung ungewiss. In einem hochpreisigen Immobilienmarkt wie Oberbayern kann die Aussicht auf steigende Zinsen potenzielle Käufer abschrecken, da sie die zukünftigen Finanzierungskosten erheblich erhöhen könnte.

Einkommensentwicklung

Die Einkommensentwicklung in Bayern und speziell in Oberbayern ist zwar im Vergleich zu anderen Regionen Deutschlands positiv, jedoch hält sie nicht Schritt mit dem rasanten Anstieg der Immobilienpreise in der Region. Viele Haushalte sehen sich mit stagnierenden oder nur geringfügig steigenden Realeinkommen konfrontiert, was ihre Kaufkraft und damit ihre Fähigkeit, in den Immobilienmarkt zu investieren, einschränkt.

Angesichts der spezifischen wirtschaftlichen und marktbezogenen Bedingungen in Oberbayern bin ich der Meinung, dass die Nachfrage nach den geplanten Bauplätzen wesentlich geringer ausfallen wird, als möglicherweise erwartet. Es ist von entscheidender Bedeutung, dass diese spezifischen regionalen Faktoren im Rahmen des Bauleitverfahrens eingehend geprüft und berücksichtigt werden, um Fehlallokationen von Ressourcen und langfristigen Leerstand/ leere Bauplätze zu vermeiden. Eine umfassende Marktanalyse, die die einzigartigen Bedingungen des Immobilienmarktes in Oberbayern berücksichtigt, ist essenziell, um eine fundierte Entscheidung über die Durchführbarkeit und Ausrichtung des geplanten Baugebiets treffen zu können.

Der Bedarf ist auf Basis der vorliegenden Planung und Berechnung nicht nachgewiesen und bleibt unbegründet. Von einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung darf nicht gesprochen werden.

III Erschließung

Auszug Begründung zum Flächennutzungsplan 31. Änderung Pemmering Nordwest v. 31.01.2024

„Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzenden öffentlichen Straßen Eschenweg und Ahornweg verkehrlich und technisch erschlossen werden.“

Trotz der vorliegenden positiven Bewertung im Gutachten bezüglich der Eignung der bestehenden Straße für die Anbindung eines neuen Baugebiets sowie zur Abwicklung des damit verbundenen Bauverkehrs möchten wir ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Straße aus mehreren Gründen als ungeeignet zu betrachten ist. Diese Stellungnahme zielt darauf ab, die kritischen Aspekte, die in dem Gutachten möglicherweise übersehen oder unterschätzt wurden, klar herauszustellen und zu begründen.

Erstens ist die Kapazität der bestehenden Straße eine grundlegende Herausforderung. Die Straße wurde ursprünglich für ein geringes Verkehrsaufkommen konzipiert und ist in ihrer aktuellen Form nicht in der Lage, den erheblichen Anstieg an Verkehrsbewegungen, der durch die Entwicklung des neuen Baugebiets und insbesondere durch den schweren Bauverkehr entstehen würde, adäquat zu bewältigen. Die zusätzliche Belastung könnte zu signifikanten Verkehrsverzögerungen führen, die nicht nur die Bauphasen verlängern, sondern auch das tägliche Leben der Anwohner erheblich beeinträchtigen würden.

Zweitens sind die Sicherheitsbedenken zu berücksichtigen. Die Straße weist mehrere enge Kurven und unzureichende Sichtverhältnisse auf, die bereits unter normalen

Bedingungen eine Herausforderung darstellen. Die Einführung von schweren Baufahrzeugen und -maschinen, die oft größere Abmessungen und eingeschränkte Manövrierfähigkeit aufweisen, erhöht das Risiko von Verkehrsunfällen erheblich. Darüber hinaus ist die Straße nicht mit den notwendigen Infrastrukturen ausgestattet, um Fußgänger und den lokalen Verkehr sicher von Baufahrzeugen zu trennen.

Drittens stellen die Langlebigkeit und der Erhaltungszustand der Straße ein weiteres kritisches Thema dar. Die zusätzliche Belastung durch den Bauverkehr, insbesondere durch schwere Fahrzeuge, könnte zu einer beschleunigten Abnutzung der Straßenoberfläche, Schäden an der Straßeninfrastruktur und einem erhöhten Wartungsbedarf führen. Diese Aspekte wurden im Gutachten möglicherweise nicht vollständig berücksichtigt oder deren langfristige finanzielle und logistische Konsequenzen für die Gemeinde nicht angemessen bewertet.

Viertens wurden bei der Erstellung des Gutachtens scheinbar die umweltbezogenen Auswirkungen der erhöhten Verkehrsbelastung nicht ausreichend in Betracht gezogen. Die Verschlechterung der Luftqualität, Lärmbelästigung und potenzielle Schädigung der lokalen Flora und Fauna durch den intensivierten Straßenverkehr und die Bauaktivitäten stellen erhebliche Umweltrisiken dar, die die Lebensqualität der Anwohner und die ökologische Stabilität der Region beeinträchtigen könnten.

Abschließend ist festzustellen, dass trotz der im Gutachten geäußerten Einschätzung, die vorhandene Straße sei zur Anbindung des neuen Baugebiets und zur Abwicklung des Bauverkehrs geeignet, gravierende Bedenken hinsichtlich Kapazität, Sicherheit, Langlebigkeit und Umweltauswirkungen bestehen. Diese Bedenken legen nahe, dass alternative Lösungen oder umfangreiche Anpassungen und Verbesserungen an der bestehenden Straßeninfrastruktur in Erwägung gezogen werden müssen, um die zukünftigen Anforderungen effektiv und sicher zu erfüllen.

IV Folgekosten der Bauleitplanung:

Auszug Begründung zum Flächennutzungsplan 31. Änderung Pemmering Nordwest v. 31.01.2024

„Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen Bau und Verkehr empfiehlt im Rahmen städtebaulicher Verträge mit den Grundstückseigentümern die Übernahme von Kosten zu vereinbaren, die durch städtebauliche Maßnahmen entstehen.“

Es ist seitens der Gemeinde sicherzustellen und öffentlich darzulegen, dass die Folgekosten der Bauleitplanung zu 100% an die Grundstückseigentümer umgelegt werden.

VII Umweltbericht

Naturhausalt Lebensräume/ Artenschutzrechtliche Untersuchung

Dass das Planungsareal fast ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt ist falsch. Das Planungsareal wird ausschließlich als Grünland benutzt. Sollte dies für die Flächenausgleichgestaltung wichtig sein, bitte ich um Berücksichtigung

Im Jahr 2023 habe ich von Mai bis Juli immer wieder, mit äußerst hoher Wahrscheinlichkeit, Feldlerchen zwischen Pemmering und Reit auffliegen sehen und gehört. Diese sind streng und besonders geschützt, deren Fortpflanzung- und Ruhestätten dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden (§ 44 BNatSchG).

Von Siedlungsbereichen (oder Gehölzstrukturen wie bei der Ortsrandeingrünung vorgesehen) geht eine Störkulisse für die Art aus, so dass durch die angestrebte Bebauung das hier nutzbare Brutrevier reduziert bzw. zerstört werden kann. Dies ist abhängig vom genauen Revierzentrum zu prüfen. Ich schlage hierfür eine Brutrevierkartierung durch einen Biologen/ Ornithologen vor.

Aus diesem Grunde fordere ich zur Einsicht die artenschutzrechtliche Prüfung des Diplom-Agrarbiologen Josef Rüegg an.

Angaben zum Klimaschutz

Die im Umweltbericht angeführten Maßnahmen zum Klimaschutz sind als ungenügend zu werten. Siehe hierzu meine Ausführung zum Punkt Klimaschutz, Klimaanpassung und Nachhaltiges Bauen.

Landschaftsbild und Erholung

„Die Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes ist als mäßig zu bewerten. Der im Osten angrenzende Bereich ist bereits bebaut, der bisher freie Blick in die Landschaft Richtung Kreilinger Holz und OT Reit bleibt bestehen und wird lediglich nach Westen und Süden verschoben.“

Diese Aussage ist schlichtweg falsch. Die Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes ist nicht als mäßig, sondern als enorm zu werten. Der bisher freie Blick in die Landschaft bleibt nicht bestehen. Der zunehmende PKW-Verkehr kann auch nicht der Erholung dienen.

Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nicht- Durchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

„Der Standort ist aufgrund der Lage angrenzend an die umgebende Bebauung im Osten für die geplante Ausweisung als Wohngebiet geeignet. Alternative Standorte werden daher nicht vorgeschlagen.“

Dies ist keine Begründung gemäß Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) 2d:

„In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.“

Eine Prüfung der Alternativen ist im Rahmen eines Umweltberichts unerlässlich. Mit der vorliegenden Begründung muss der gesamte Umweltbericht in Frage gestellt werden. Es ist detailliert darzulegen, welche Alternativen geprüft wurden und warum diese ausgeschlossen wurden.

Abschließend möchte ich betonen, dass mein Widerspruch gegen den aktuellen Bebauungsplan nicht aus einer grundsätzlichen Ablehnung jeglicher Entwicklungs- oder Baumaßnahmen in unserer Gemeinde resultiert. Vielmehr ist es mein Anliegen, auf potenzielle langfristige negative Auswirkungen hinzuweisen, die sich aus dem vorliegenden Plan ergeben könnten. Diese betreffen nicht nur mich persönlich, sondern haben das Potenzial, das Wohlergehen und die Lebensqualität der gesamten Gemeinschaft nachhaltig zu beeinträchtigen.

Die in meinem Schreiben dargelegten Bedenken bezüglich Umweltschutz, Verkehrsaufkommen, infrastruktureller Belastung und des Erhalts des charakteristischen Ortsbildes sind begründet. Diese Aspekte sind essenziell für die nachhaltige Entwicklung unserer Gemeinde und sollten daher im Rahmen der Planungsprozesse mit größter Sorgfalt behandelt werden.

Ich bin mir bewusst, dass der Bebauungsplan das Ergebnis umfangreicher Überlegungen ist und das Ziel verfolgt, die Entwicklung unserer Gemeinde positiv zu gestalten. Dennoch bin ich der Überzeugung, dass eine Überarbeitung des Plans unter Berücksichtigung der von mir und möglicherweise weiteren Bürgerinnen und Bürgern geäußerten Bedenken zu einem Ergebnis führen könnte, das nicht nur die aktuellen, sondern auch zukünftige Generationen zufriedenstellt und von ihnen getragen wird.

In diesem Sinne appelliere ich an die Verantwortlichen, einen konstruktiven Dialog zu suchen. Es ist von größter Wichtigkeit, dass alle betroffenen Parteien in den Entscheidungsprozess einbezogen werden, um gemeinsam eine Lösung zu finden, die den Bedürfnissen der Gemeinschaft gerecht wird und gleichzeitig die Entwicklungspotenziale unserer Gemeinde fördert.

Um diesen Prozess zu unterstützen, biete ich meine Mitarbeit und die Zusammenarbeit mit anderen interessierten Bürgerinnen und Bürgern an. Gemeinsam könnten wir Vorschläge erarbeiten, die zu einer verbesserten Version der Bebauung Pemmerings beitragen. Unsere lokale Expertise und unser Engagement für die Gemeinde könnten dabei wertvolle Ressourcen darstellen.

Ich hoffe, dass mein Schreiben als konstruktiver Beitrag wahrgenommen wird und bin bereit, in einen offenen Dialog zu treten. Die Entwicklung unserer Gemeinde liegt mir am Herzen, und es ist mir ein Anliegen, dass diese im Einklang mit den Bedürfnissen und Wünschen ihrer Bewohnerinnen und Bewohner erfolgt.

Ich bitte daher um eine sorgfältige Prüfung meiner Einwände und freue mich auf eine Gelegenheit zum Austausch. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und Ihr Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen,

Anhang 1: Aushang Veröffentlichung

Bekanntmachung

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Pemmering-Nordwest“ und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Marktgemeinderat hat mit Datum vom 07.12.2022 und 21.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Pemmering-Nordwest“ für folgenden Bereich beschlossen:

- nordwestlicher Ortsrand von Pemmering
(siehe Lageplan der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist)

Für das Plangebiet werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

- Errichtung von Gebäuden zur Wohnnutzung

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- bekannt gemacht.


Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB besteht in der Zeit vom


21.03.2024 bis 22.04.2024

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Pemmering-Nordwest“ kann in dieser Zeit über die Internetseite des Marktes Isen www.isen.de unter der Rubrik Bauen & Projekte, Bauleitplanung, sowie während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus des Marktes Isen, Münchner Straße 12, 84424 Isen, Bauamt, eingesehen werden.

Isen, 21.03.2024
Markt Isen


Hilber
Erste Bürgermeisterin



ausgegeben am 21. März 2024
abgegeben von

Anhang 2:



Baumgartner Martin

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

WG: 31. Änderung des Flächennutzungsplans, Markt Isen - frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Von: I

Geser

An: Federstein Martin, P. / München - Änderung des Flächennutzungsplans

Betreff: AW: 31. Änderung des Flächennutzungsplans, Markt Isen - frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum im Betreff genannten Bauleitplanverfahren.
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht hiermit Einverständnis.

Mit freundlichen Grüßen

Wasserwirtschaftsamt München

Heßstraße 128

80797 München

Telefon 089 31222-3700