

# Beschlussvorlage BA/956/2025



Aufgabenbereich  
Bauamt

Sachbearbeiter  
Baumgartner

Beratung  
Marktgemeinderat

Datum  
25.02.2025

öffentlich

Betreff

Bauplanungsrecht; Bebauungsplan "Pemmering-Nordwest"; Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden

## Sachverhalt:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hat gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.03.2024 bis 22.04.2024 stattgefunden.

## Eingegangene Stellungnahmen

	Verfasser	Datum	Art
1	Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz	25.03.2024	Hinweise
2	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, Sachgebiet 24.2	19.04.2024	Einwände
3	Regionaler Planungsverband München	22.04.2024	Einwände
4	Staatliches Bauamt Freising	22.03.2024	Ohne Einwände
5	Wasserwirtschaftsamt München	19.04.2024	Ohne Einwände
6	Verwaltungsgemeinschaft Pastetten, Bauamt	27.03.2024	Ohne Einwände
7	Gemeinde Forstern	17.04.2024	Ohne Einwände
8	Gemeinde Hohenlinden	03.04.2024	Ohne Einwände
9	IHK für München und Oberbayern	15.04.2024	Ohne Einwände
10	Stadtwerke München	21.03.2024	Ohne Einwände
11	Energienetze Bayern GmbH & Co. KG	03.04.2024	Hinweise
12	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	02.04.2024	Ohne Einwände
13	Stadtwerke München	21.03.2024	Ohne Einwände
14	Deutscher Wetterdienst	15.04.2024	Ohne Einwände
15	Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH	25.03.2024	Ohne Einwände
16	Handwerkskammer für München und Oberbayern	12.04.2024	Ohne Einwände
17	Deutsche Telekom Technik GmbH	15.04.2024	Hinweise
18	KWH Netz GmbH	22.04.2024	Hinweise
19	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding	15.04.2024	Hinweise
20	Landratsamt Erding, Sachgebiet 31-2: Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Jagdbehörde	15.04.2024	Einwendung
21	Landratsamt Erding Sachgebiet 42-1: Untere Naturschutzbehörde	15.04.2024	Hinweise

22	Landratsamt Erding Sachgebiet 42-2: Bodenschutz	15.04.2024	Ohne Einwände
23	Landratsamt Erding Sachgebiet 42-2: Untere Immissionsschutzbehörde	15.04.2024	Hinweise
24	Landratsamt Erding, Fachbereich 13: Abfallwirtschaft	15.04.2024	Hinweise
25	Landratsamt Erding, Fachbereich 41: Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz	15.04.2024	Hinweise
26	Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2: Wasserrecht	15.04.2024	Hinweise
27	Bayerischer Bauernverband	22.04.2024	Hinweise
28	Bayernets GmbH	22.03.2024	Ohne Einwände
29	Wasserzweckverband der Mittbachgruppe	22.04.2024	Hinweise
30	Erzbischöfliches Ordinariat München	18.04.2024	Hinweis
31	Ortsverschönerungs- und Gartenbauverein e.V. Isen	10.05.2024	Hinweise
32	Stellungnahme der Öffentlichkeit 1	19.04.2024	Einwendung
33	Stellungnahme der Öffentlichkeit 2	18.04.2024	Hinweise

### Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen, Bedenken, Einwendungen oder Hinweise

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht berührt sind.

	Verfasser	Datum	Art
4	Staatliches Bauamt Freising	22.03.2024	Ohne Einwände
5	Wasserwirtschaftsamt München	19.04.2024	Ohne Einwände
6	Verwaltungsgemeinschaft Pastetten, Bauamt	27.03.2024	Ohne Einwände
7	Gemeinde Forstern	17.04.2024	Ohne Einwände
8	Gemeinde Hohenlinden	03.04.2024	Ohne Einwände
9	IHK für München und Oberbayern	15.04.2024	Ohne Einwände
10	Stadtwerke München	21.03.2024	Ohne Einwände
12	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	02.04.2024	Ohne Einwände
13	Stadtwerke München	21.03.2024	Ohne Einwände
14	Deutscher Wetterdienst	15.04.2024	Ohne Einwände
15	Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH	25.03.2024	Ohne Einwände
16	Handwerkskammer für München und Oberbayern	12.04.2024	Ohne Einwände
22	Landratsamt Erding Sachgebiet 42-2: Bodenschutz	15.04.2024	Ohne Einwände
28	Bayernets GmbH	22.03.2024	Ohne Einwände
	Kreisbrandinspektion Erding		Keine Stellungnahme
	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding		Keine Stellungnahme

	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern		Keine Stellungnahme
	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege		Keine Stellungnahme
	Bayerischer Landesverein für Heimatpflege		Keine Stellungnahme
	Landesjagdverband Bayern e.V.		Keine Stellungnahme
	Markt Haag i. Obb.		Keine Stellungnahme
	Gemeinde Lengdorf		Keine Stellungnahme
	Gemeinde Maitenbeth		Keine Stellungnahme
	Gemeinde Sankt Wolfgang		Keine Stellungnahme
	Bund Naturschutz in Bayern e.V.		Keine Stellungnahme
	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.		Keine Stellungnahme
	Landesfischereiverband Bayern e.V.		Keine Stellungnahme
	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald		Keine Stellungnahme
	Deutsche Glasfaser		Keine Stellungnahme
	Deutsche Post, Immobilien		Keine Stellungnahme
	Kraftwerke Haag GmbH		Keine Stellungnahme
	Evang.-luth. Pfarramt Haag i. Obb.		Keine Stellungnahme
	Katholisches Pfarramt Isen		Keine Stellungnahme
	Landeskirchenrat		Keine Stellungnahme
	Isener RegioNahWärme GmbH		Keine Stellungnahme
	Mittbach Wärme		Keine Stellungnahme

### Beschlussvorschlag

Der Marktgemeinderat Isen nimmt zur Kenntnis, dass o. g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

### Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken, Einwendungen oder Hinweise

#### Regierung von Oberbayern - Brand- und Katastrophenschutz Stellungnahme

Bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t)

ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2020/2021, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 35 -Brandschutz-.

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

### **Abwägungsvorschlag**

1. Die bestehenden Leitungen sind nicht ausreichend und werden derzeit vom Zweckverband Mittbachgruppe geplant. Der Zweckverband Mittbachgruppe wurde ebenfalls beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. In dieser wird erwähnt, dass das geplante Baugebiet an die öffentlichen Wasserversorgungsleitungen des WZV angeschlossen werden kann.
2. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden gemäß der rechtsgültigen Vorgaben für die Feuerwehr geplant und können von dieser befahren werden. In der Begründung wird dies unter 5.6.1 erwähnt. Eine Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle hat stattgefunden. Die Rettung der Häuser auf den Parzellen 1 und 2 kann ohne Wendehammer für die Feuerwehr erfolgen, da diese nicht bis an die Grundstücke ranfährt, sondern im Bereich des Eschenwegs hält und von dort die Rettung erfolgen kann. Die Gebäude der Parzellen 1 und 2 sind unter 50 m entfernt.
3. Verkehrsbeschränkungen / Halteverbote sind nicht Teil der Bauleitplanung und werden im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Der Aufstellbereich wird entsprechend markiert.
4. Gemäß Festsetzung 3.9 und 3.10 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 begrenzt. Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,5 m nicht zu erwarten (siehe Begründung unter 5.6.1). In der Begründung wird ergänzt, dass kein drittes Vollgeschoss zulässig ist. Auf die Bayerische Bauordnung wird unter Hinweis B 16 verwiesen.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.

## Stellungnahme

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 Innenentwicklung 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 dargestellten 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.

hen. 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 **Eigentümbefragung 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 (Haager Straße) 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).

#### **Abwägungsvorschlag:**

Der Hinweis, dass der Flächenbedarfsnachweis des Marktes Isen prinzipiell nachvollziehbar ist, wird vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und begrüßt. 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 ist nicht nur der frühzeitige Kontakt zu den Grundstückseigentümern notwendig. Ein aktuell gehaltenes Leerstandskataster soll der Verwaltung bei der Priorisierung von Entwicklungsf lächen helfen. Die Aktivierung von Flächenpotenzialen erfolgt dabei mithilfe folgender Strategien des Marktes Isen:

- Sanierungssatzung
- Erstellung und Pflege einer Flächendatenbank mit Leerstandskataster
- Bauverpflichtung bei Konzeptvergabe
- Sobon (30%)
- Nachverdichtungskonzepte für bestehende Siedlungen
- Austausch und Beratung Eigentümer auf Anfrage
- Eigentümbefragung zur Entwicklungsbereitschaft
- Geplant: Vorkaufsrecht nach §§ 24 -25 BauGB
- Neuaufstellung FNP

Die Empfehlungen zur Rücknahme nicht zur Verfügung stehender Flächenpotenziale werden zur Kenntnis genommen und in die kommunale Flächenmonitoring-Diskussion eingebracht.

#### 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 demographischem 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**.

**Die Planung steht nur dann nicht entgegen, wenn nach RP 14, A I, Z 2.2 Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden.**

### Abwägungsvorschlag:

Der Anteil des Marktes Isen (30% des entstehenden Baulandes) soll 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.

Die Ausführungen zur Verminderung des Remanenzeffektes 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.

### 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.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Ausführungen zur Lage werden zur Kenntnis genommen und gem. Siedlungs- und Entwicklungskonzept des Marktes Isen zurückgewiesen. Pemmering-Mittbach stellt mit derzeit rund 600 (591) Einwohnern 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.

#### **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.**

#### **Abwägungsvorschlag**

Mit Verweis auf die o.g. Einzelabwägungen werden die Ergebnisse des aktualisierten Flächenmonitorings sowie die „Checkliste für eine flächensparende Bauleitplanung“ in der Begründung ergänzt.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Markt Isen nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zur Kenntnis. Die Planzeichnung bleibt unter Beibehaltung der grundsätzlichen Planungsziele zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums unverändert. Die Begründung ist entsprechend den Abwägungsvorschlägen anzupassen und zu ergänzen.

#### **Regionaler Planungsverband München Stellungnahme**

Die Planung eines Neubaugebietes im Ortsteil Pemmering des Marktes Isen mit bis zu 76 neuen Wohneinheiten wird aufgrund seiner Lage in einem Nebenort des Marktes ohne Einrichtungen der Nahversorgung und grundlegender sozialer Infrastruktur kritisch bewertet. Die Erweiterung steht zudem in einem ungünstigen **Größenverhältnis** zum bestehenden Ortsteil.

In Anbetracht von Größe und Lage des geplanten Wohngebietes sind speziell folgende regionalplanerische Erfordernisse hervorzuheben, die im Rahmen der weiteren Bauleitplanverfahren nachvollziehbar abgearbeitet werden müssen:

Nach Ziel A I 2.2 im Regionalplan München (RP 14) sind die Voraussetzungen für sozial ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen zu schaffen. Bei Bebauungsplänen ab 50 Wohneinheiten sind **Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau** vorzusehen (z.B. Einheimischenmodelle, sozialgerechte Bodennutzung).

Nach RP 14-Ziel B II 1.7 sind bei der Siedlungsentwicklung die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und **die verkehrliche Erreichbarkeit**, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

### **Abwägungsvorschlag**

**Siehe Stellungnahme Regierung von Oberbayern**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Markt Isen nimmt die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands München zur Kenntnis. Die Planzeichnung bleibt unter Beibehaltung der grundsätzlichen Planungsziele zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums unverändert. Die Begründung ist entsprechend den Abwägungsvorschlägen anzupassen.

## **11. Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG**

### **Stellungnahme**

Den oben genannten Bebauungsplan 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.



Abbildung 1: *Übersichtsplan der Energienetze Bayern. Gas (Bestand).*

### Abwägung

Die Erschließungsplanung wurde durch das Büro Schelzke erstellt. Die Koordination der Sparten erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung. Mit den Grundstückseigentümern und der Firma Energienetze Bayern werden Gespräche über eine mögliche Nahwärmeversorgung geführt.

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

### Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Zur genannten Planung bestehen keine Einwände.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### **Abwägungsvorschlag:**

./.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

#### **KWH Netz GmbH**

##### **Stellungnahme**

Für die Versorgung benötigen wir (aktuell) ein Trafohaus mit den Maßen 3,10m x 2,4m. Die gesamte benötigte Fläche für die Kabelverlegung und die späteren Wartungsarbeiten beläuft sich auf 7,5m x 5,5m unbebaute Fläche.

#### **Abwägung**

Das Trafohaus ist von der Straßenseite ausreichend erschlossen. Die Größe des Trafohauses sowie die Größe der benötigten unbebauten Fläche sind in der Planung berücksichtigt.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

#### **Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding**

##### **Stellungnahme**

##### 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.

Auf die Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung und deren Duldung wurde in der Satzung bereits hingewiesen. Unter „B - Hinweise, Punkt 13 Immissionsschutz“ sollte noch folgendes ergänzt werden:

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.

Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass Ortsrandeingrünungen und Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken so durchzuführen sind, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Auf die Einhaltung der Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken wurde in der Satzung unter „B Hinweise 10.2“ bereits hingewiesen.

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 (Bestandsschutz) und Weiterentwicklung durch die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden.

#### Forstwirtschaftliche und waldrechtliche Belange:

Innerhalb des Satzungsgebietes selbst liegt kein Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).

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:

- Bewirtschaftungserschwernisse, 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.

Sonstiges:

Um die Zusendung des Genehmigungsbescheides wird gebeten.

**Abwägung Landwirtschaft**

Die Größe des Plangebietes resultiert aus dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen nicht nur in der Metropolregion München, sondern auch im ländlichen Umfeld. Da derzeit keine anderen Flächen für eine mögliche Bebauung zur Verfügung stehen, ist die Inanspruchnahme bisheriger Landwirtschaftsflächen erforderlich.

Der bereits in den Hinweisen unter Punkt 13 aufgeführte Text bezüglich auftretender Immissionen aus der Landwirtschaft wird als ausreichend erachtet.

Eine Beeinträchtigung durch Beschattung der Landwirtschaftsflächen ist nicht gegeben. Die Erschließungsstraßen sind für eine Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen ausreichend breit dimensioniert. Zudem sind abgehend von der Ringstraße mehrere Feldwege geplant, die die dahinter liegenden Felder erschließen.

Bei den an das Planungsareal angrenzenden bebauten Flächen handelt es sich um Wohnbebauung (Einfamilienhäuser). Das nächste landwirtschaftliche Anwesen ist über 100 m entfernt (Lindenstraße 26). Da die neugeplanten Häuser hier nicht näher als die bestehende Bebauung liegen, ist eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebes nicht zu erwarten.

**Beschlussvorschlag Landwirtschaft**

Die Stellungnahme des AELF wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird unverändert beibehalten.

**Abwägung Forstwirtschaft und Waldrecht**

Zur dauerhaften Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen ist in Verlängerung des Eschenweges ein ca. 4 m breiter Feldweg geplant. Bezüglich des Abstandes der geplanten Gebäude zur Waldgrenze ist lediglich bei Parzelle 1 der vom AELF angegebene Sicherheitsabstand von 30 m unterschritten. Der Eigentümer des betroffenen Waldgrundstücks (Fl.-Nr. 1012) ist bereit, die Bewirtschaftung in diesem Bereich so anzupassen, dass eine Gefährdung der Parzelle 1 ausgeschlossen werden kann. Der forstfachliche Hinweis zu offenen Feuerstätten bezieht sich auf das BayWaldG – dieses hat unabhängig vom Bebauungsplan Gültigkeit.

**Beschlussvorschlag Forstwirtschaft und Waldrecht**

Die Stellungnahme des AELF wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat bezüglich der Waldbewirtschaftung von Fl.Nr. 1012 eine Einigung mit dem Eigentümer getroffen, um eine Gefährdungslage für Parzelle 1 auszuschließen. Ein Hinweis zur Baumwurfzone wird aufgenommen. Der geplante Spielplatz am Waldrand entfällt; auch zugunsten erforderlicher Anlagen für die Regenwasserbewirtschaftung.

**Landratsamt Erding, Sachgebiet 31-2: Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Jagdbehörde  
Stellungnahme**

Liegt ein gültiger Bebauungsplan vor, stellt dies einen befriedeten Bezirk i.S. von Art. 6 Abs. 1 Nr. 3 BayJG (Bay. Jagdgesetz) kraft Gesetz dar.

Dies hat somit Auswirkungen auf die Jagdbezirksgestaltung. Zum Beispiel: Verlust der Mindestgröße (250 ha) von Jagdrevieren (hier nicht relevant, da das GJR ca. 841ha hat).

Zudem ruht die Jagd in befriedeten Bezirken, d.h. es dürfen grundsätzlich keine Jagdhandlungen stattfinden. Auf einen bestehenden Jagdpachtvertrag, der diese Flächen noch für eine uneingeschränkte Jagdausübung verpachtet hat, dürfte unstrittig sein, dass dem Pächter, der nunmehr in seiner Nutzungsmöglichkeit auf diesen Flächen beschränkt wird, ein Jagdpachtzinsminderungsan-

spruch gegenüber dem Verpächter (Jagdgenossenschaft) zusteht. Gegebenenfalls könnte zudem ein Sonderkündigungsrecht vorliegen, wenn dem Pächter das Festhalten an diesem Jagdpachtvertrag nicht mehr zugemutet werden kann.

Deshalb ist die Jagdgenossenschaft (Grundstückseigentümer) und der Jagdpächter am Verfahren zu beteiligen, da diese in ihren Rechten beeinträchtigt werden.

### **Abwägung**

./.

### **Beschlussvorschlag**

Die Jagdgenossenschaft wird am Verfahren beteiligt.

## **21. Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-1: Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme**

Der Markt Isen hat in seiner Sitzung am 21.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Pemmering Nordwest“ im Regelverfahren beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 30000 m<sup>2</sup>.

Die betroffenen Flächen sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

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 Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2(4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2(4) und § 2a BauGB. Der vorliegende Umweltbericht wurde sowohl für die FNP-Änderung als auch für den Bebauungsplan erstellt.

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 sind durch die Planung unter Berücksichtigung nachfolgender Vermeidungsmaßnahme nicht zu erwarten.

Die ökologischen Funktionen der örtlichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben im räumlichen Zusammenhang gewahrt, sofern die Baufeldfreimachung für den Bau der Zuwegungen und der Baufenster außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01. Oktober bis 01. April erfolgt.

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

Zur Ermittlung des Ausgleichs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ herangezogen.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für diesen Eingriff, wurden sachlich richtig und nachvollziehbar dargestellt. Die Kompensationsfaktoren befinden sich aufgrund festgesetzter Vermeidungsmaßnahmen jeweils an der Untergrenze.

Die Ausgleichsflächen werden in einem Umfang von 2.620 qm innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes nachgewiesen und gemäß Festsetzungen ökologisch aufgewertet.

Zur Lebensraumoptimierung sind in der Planung Strauchpflanzungen in Gruppen und Heckenzeilen locker zu ergänzen. Die Fläche ist mit einer artenreichen autochthonen Mischung für Frischwiese anzusäen und 2x jährlich zu mähen.

Die Anlage der Gehölzpflanzungen ist so umzusetzen, dass eine praktikable maschinelle Pflege möglich bleibt.

Der weitere Ausgleichsbedarf wird auf zwei Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Ein-

griffsbebauungsplans nachgewiesen – 2.558 qm auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 1060 Gmkg. Mittbach und 2.589 qm auf einer Ökontofläche des Marktes Isen mit der Fl.-Nr. 752/2 Gmkg. Westach (Abbuchung jedoch nur 2.514 qm, da eine 3%ige Verzinsung geltend gemacht werden kann).

Auf der Teilfläche von Fl.-Nr. 1060 Gmkg. Mittbach ist geplant eine 2-schürige artenreiche Wiese herzustellen. Aufgrund der bestehenden Ackerfläche ist zu prüfen, inwiefern die Teilfläche ebenfalls auf die bereits oben erwähnte Ökontofläche als Gewässerrandstreifen entlang der Isen, zu deren Erhalt, verlagert werden kann.

Es wird grundsätzlich 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.

### **Abwägung**

Da die Eingrünungsfläche gemäß Festsetzung 9.6 zu 50 % mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen ist, können die bisher in der Planzeichnung dort festgesetzten Bäume entfallen und durch Strauchgruppen ersetzt werden. Die genaue Lage dieser Strukturen wird in der Ausführungsplanung festgelegt. Eine maschinenbefahrbare Breite für die Mahd der Ansaatflächen wird dabei berücksichtigt.

Eine Verlegung der geplanten Ausgleichsfläche von Fl.Nr. 1060 Gmkg. Mittbach, auf die gemeindliche Ökontofläche auf Fl.Nr. 752/2 Gmkg. Westach ist nicht möglich, da dieser Flächenanteil von einem privaten Grundstückseigentümer, der am BP beteiligt ist, erbracht werden muss und er eben diese Fläche, die auch nah am Eingriffsbereich liegt, zur Verfügung stellt.

Da einerseits hoher Bedarf an Wohnraum besteht und andererseits absehbar keine anderen Bauflächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen, ist eine Reduzierung der bisherigen Größe des Baugebiets nicht angezeigt.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht ist hinsichtlich des geschützten Feldgehölzes und des hierfür erforderlichen Ausgleichs zu ergänzen.

Die Planzeichnung ist im Bereich der Eingrünung anzupassen.

## **23. Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2: Untere Immissionsschutzbehörde Stellungnahme**

Der Markt Isen wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der relativ kleinen Abstände zwischen den vorgesehenen Wohngebäuden Lärmkonflikte beim Einsatz von Wärmepumpen nicht auszuschließen sind. Erfahrungsgemäß werden Wärmepumpen selten beim Bauantrag angegeben und sehr oft nachträglich – als haustechnische Anlage verfahrensfrei nach der BayBO – eingebaut. Es wird daher empfohlen, entsprechende Regelungen zu treffen.

### **Folgende Formulierung wird für die Begründung empfohlen:**

*Eine Luftwärmepumpe ist in bauordnungsrechtlicher Hinsicht verfahrensfrei als Anlage der technischen Gebäudeausrüstung (Art. 57 Abs. 1 Nr. 2b BayBO). Zudem erfüllt sie den (weiten) Anlagenbegriff des § 3 Abs. 5 BImSchG. D. h. gegenüber dem Bauherrn besteht einerseits das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme und andererseits gelten die sich aus §§ 22, 23 BImSchG ergebenden Betreiberpflichten sowie die immissionsschutzfachlichen Anforderungen an die Anlage. Demnach ist die Wärmepumpe so zu errichten und zu betreiben, dass u. a. nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden; unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.*

### **Folgende Formulierung für eine Festsetzung wird empfohlen**

*Beim Einsatz von Wärmepumpen sind die folgenden Abstände zur Wohnbebauung einzuhalten:*

Schallleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und Wohnbebauung
45 dB(A)	4 m
50 dB(A)	7 m
55 dB(A)	13 m

Die Wärmepumpe ist mittels elastischer Elemente oder durch Aufstellen auf gesonderten Fundamenten von luftschallabstrahlenden Gebäudeteilen zu entkoppeln und entsprechend schalltechnisch zu kapseln. Die Geräusche dürfen weder tonhaltig (s. Anhang A.3.3.5 TA Lärm) noch ausgeprägt tieffrequent sein (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hz, vgl. Nr. 7.3 und Anhang A.1.5 TA Lärm sowie DIN 45680 Ausgabe 3/1997 und das zugehörige Beiblatt 1).

#### **Folgende Formulierung wird für die Hinweise empfohlen:**

Eine Wärmepumpe, die dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, weist einen Schallleistungspegel von 50 dB(A) auf (s. Bayerisches Landesamt für Umwelt: Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft). Für eine grobe Einschätzung der Lärmimmissionen der Wärmepumpe kann auf den Schallrechner des Bundesverbandes Wärmepumpe e.V. zugegriffen werden (<https://www.waermepumpe.de/schallrechner/>).

#### **Abwägung**

Die Vorgaben für den Einbau von Wärmepumpen und den damit verbundenen Schall-Anforderungen sind gesetzlich geregelt und müssen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Planung wird nicht geändert.

#### **Landratsamt Erding, Fachbereich 13: Abfallwirtschaft Stellungnahme**

Dieser Stellungnahme ist ein Merkblatt beigelegt, welches zum Thema Befahrung mit Müllfahrzeugen Orientierung bieten soll. Beigelegt ist ebenfalls ein Datenblatt aus denen die Abmessungen und Wendekreise von typischerweise im Landkreis Erding eingesetzten Müllfahrzeugen entnommen werden können.

Mit Bezug zu den Ausführungen im Merkblatt ist festzuhalten, dass Stichstraßen, die über keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge verfügen, von diesen nicht befahren werden. Die Abfallbehälter der Anlieger dieser Stichstraßen (z.B. Parzellen 1, 2, 3, 18 und 19) sind dann an der Ringstraße, bzw. an der nächsten von den Müllfahrzeugen anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen.

Die geforderte Mindestfahrbahnbreite für Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr beträgt bei gerader Strecke 4,75 Meter. An Abzweigungen sowie an Verschwenkungen (die sich z.B. aus der wechselseitigen Einrichtung von „Parkinseln“ ergeben) sind die sich ergebenden Schleppkurven der Müllfahrzeuge zusätzlich zu berücksichtigen. Bei Anpflanzung von Straßenbegleitgrün ist zu beachten, dass die sich ergebenden Mindestfahrbahnbreiten für das gesamte Lichtraumprofil der Müllfahrzeuge bis in 4 Meter Höhe benötigt werden.



24.02.20 verwiesen werden.

Bei Durchsicht der Unterlagen ist aufgefallen, dass die Papierunterlagen die Bezeichnung „Bebauungsplan Pemmering West“ haben, im Internet auf der Website der Gemeinde die Unterlagen jedoch die Bezeichnung „Bebauungsplan Pemmering Nordwest“ tragen. Um Missverständnisse zu vermeiden, bitten wir um einheitliche Bezeichnung des Bebauungsplans im weiteren Verfahren

#### **Weitere Hinweise:**

Wasserrecht (SG 42-2): das Gebiet der o.g. Bauleitplanung liegt weder in einem Ü-Gebiet noch WSG. Die Angaben in der Begründung zur Ableitung des Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind widersprüchlich: „Nr. 2.6.1.: Versickerung nichtmöglich – Einleitung in Oberflächengewässer möglich“ „Nr. 2.8.1

Das Niederschlagswasser wird über Trennsystem abgeleitet“ „Nr. 5.6.2 Verweis auf das schadlose Versickern von Niederschlagswasser, anfallendes Niederschlagswasser ist oberflächlich zu versickern.“ Hier verweisen wir auf Folgendes:

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

- die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV),
- die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und
- das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten. Im Besonderen verweisen wir auf § 3 Abs. 1 NWFreiV.

Regenwassernutzanlagen:

Anzeige beim LRA Erding

Einleitung in Gewässer: Anwendung der TREN OG – ggf. muss ein wasserrechtlicher Antrag beim LRA Erding gestellt werden.

Einleitung Trennsystem: Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis muss beim LRA Erding gestellt werden.

Weiterer Hinweis: Die Auflagen für die Mischwasserkanalisation aus den Entlastungsbauwerken sind bis heute nicht erfüllt. Die Mischwasserbehandlung entspricht derzeit nicht dem Stand der Technik (Niederschlagswasserabgabe erhöht sich für die Gemeinde Isen). Unter der Voraussetzung dass seitens des Wasserwirtschaftsamtes eine positive Stellungnahme abgegeben wird und die Gemeinde Isen die darin enthaltenen Auflagen und Bedingungen erfüllt, wird der o.g. Bauleitplanung zugestimmt.

#### **Abwägung**

Die einheitliche Bezeichnung „Bebauungsplan Pemmering Nordwest“ wird weiterhin geführt.

#### Wasserrecht

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über die anstehenden Böden ist nicht vollständig möglich (siehe Begründung 2.6.1). Der Bebauungsplan umfasst ca. 1,45 ha befestigte Fläche, davon ca. 0,47 ha öffentlich und 0,99 ha Privat.

Jede Parzelle erhält eine Zisterne mit mindestens 2 m<sup>3</sup>, die Parzellen WA3 (Mehrfamilienhäuser) pro Parzelle je 2 Zisternen mit 2 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen wird über eine geplante Regenwasserkanalisation in Rigolen und von dort gedrosselt in den Vorfluter geleitet.

Die Regenwasserkanäle dienen zudem der Erschließung der inneren Bebauung.

Der Abfluss der Rigolen der Randbebauung erfolgt über einen neu zu erstellenden Graben ebenfalls zur Vorflut.

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

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

Zusätzlich wird festgesetzt, dass Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflä-

chen nur mit versickerungsfähigen Belägen erstellt werden dürfen.

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes besteht Einverständnis mit der Planung. Somit entfällt der Hinweis bezüglich der Mischwasserkanalisation und es wird der Bauleitplanung zugestimmt.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planunterlagen werden angepasst.

### **Landratsamt Erding, Fachbereich 42-2: Wasserrecht Stellungnahme**

Das Gebiet der o.g. Bauleitplanung liegt weder in einem Ü-Gebiet noch WSG.

Die Angaben in der Begründung zur Ableitung des Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind widersprüchlich:

„Nr. 2.6.1.: Versickerung nicht möglich – Einleitung in Oberflächengewässer möglich“

„Nr. 2.8.1 Das Niederschlagswasser wird über Trennsystem abgeleitet“

„Nr. 5.6.2 Verweis auf das schadloze Versickern von Niederschlagswasser, anfallendes Niederschlagswasser ist oberflächlich zu versickern.“

Hier verweisen wir auf Folgendes: Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Versickerung sind:

- die Verordnung über die erlaubnisfreie schadloze Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV),
- die Technische Regeln zum schadlozen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und
- das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten. Im Besonderen verweisen wir auf § 3 Abs. 1 NWFreiV.

Regenwassernutzanlagen:

Anzeige beim LRA Erding Einleitung in Gewässer: Anwendung der TRENOG – ggf. muss ein wasserrechtlicher Antrag beim LRA Erding gestellt werden. Einleitung Trennsystem: Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis muss beim LRA Erding gestellt werden. Weiterer Hinweis: Die Auflagen für die Mischwasserkanalisation aus den Entlastungsbauwerken sind bis heute nicht erfüllt. Die Mischwasserbehandlung entspricht derzeit nicht dem Stand der Technik (Niederschlagswasserabgabe erhöht sich für die Gemeinde Isen). Unter der Voraussetzung, dass seitens des Wasserwirtschaftsamtes eine positive Stellungnahme abgegeben wird und die Gemeinde Isen die darin enthaltenen Auflagen und Bedingungen erfüllt, wird der o.g. Bauleitplanung zugestimmt.

### **Abwägung**

*Siehe Abwägung Nr. 25*

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planunterlagen werden angepasst.

### **Bayerischer Bauernverband Stellungnahme**

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 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 Nordwest“.**

### **Abwägung**

Ein Hinweis zu möglichen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist bereits unter Punkt 13 im Bebauungsplan vorhanden.

In den Erschließungsstraßen werden öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Die geplante Straßenbreite ist ausreichend bemessen, dass sie von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden können.

Es besteht mittlerweile auch in den ländlichen Gemeinden rund um München starker Siedlungsdruck. Die Gemeinde hat bereits im Vorfeld durch den Planungsverband prüfen lassen, inwieweit Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft werden können (Erstellung eines Baulückenkatasters) oder ob andere, besser für die geplante Nutzung geeignete Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Es gab hier jedoch kein positives Ergebnis.

Für die Strauchpflanzungen wird in der Ausführungsplanung ein entsprechender Abstand vorgesehen, so dass die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt wird.

Die Ausgleichsflächen werden 2x jährlich gemäht, so dass hier keine negativen Auswirkungen auf Landwirtschaftsflächen im Umfeld zu erwarten sind.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird unverändert beibehalten.

### **Wasserzweckverband der Mittbachgruppe**

#### **Stellungnahme**

Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass das geplante Baugebiet an die öffentlichen Wasserversorgungsleitungen des WZV angeschlossen werden kann. Die Planungskosten für die Erschließung, die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz, sowie die eigentliche Erschließung des Baugebietes muss jedoch auf Kosten des Erschließungsträgers erfolgen. Die Erschließung des Baugebietes würde aufgrund der Größenordnung einen hohen finanziellen Aufwand für den WZV der Mittbachgruppe darstellen, der über die zu erwartenden Herstellungsbeiträge aus den anzuschließenden Grundstücken nicht refinanziert werden kann. Zudem gestaltet sich die Erschließung aufwendiger, da zur Sicherstellung einer ausreichenden Wasserversorgung, auch hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser, eine zusätzliche Versorgungsleitung DN 150 von ca. 220m (siehe beiliegenden Lageplan) erforderlich ist. Die Einzelheiten dazu müssten vorab zwischen dem Erschließungsträger und dem WZV der Mittbachgruppe in einem Erschließungsvertrag geregelt werden.

Wir hoffen Ihnen mit unserer Stellungnahme für die weiteren Planungen gedient zu haben und verbleiben mit freundlichen Grüßen.

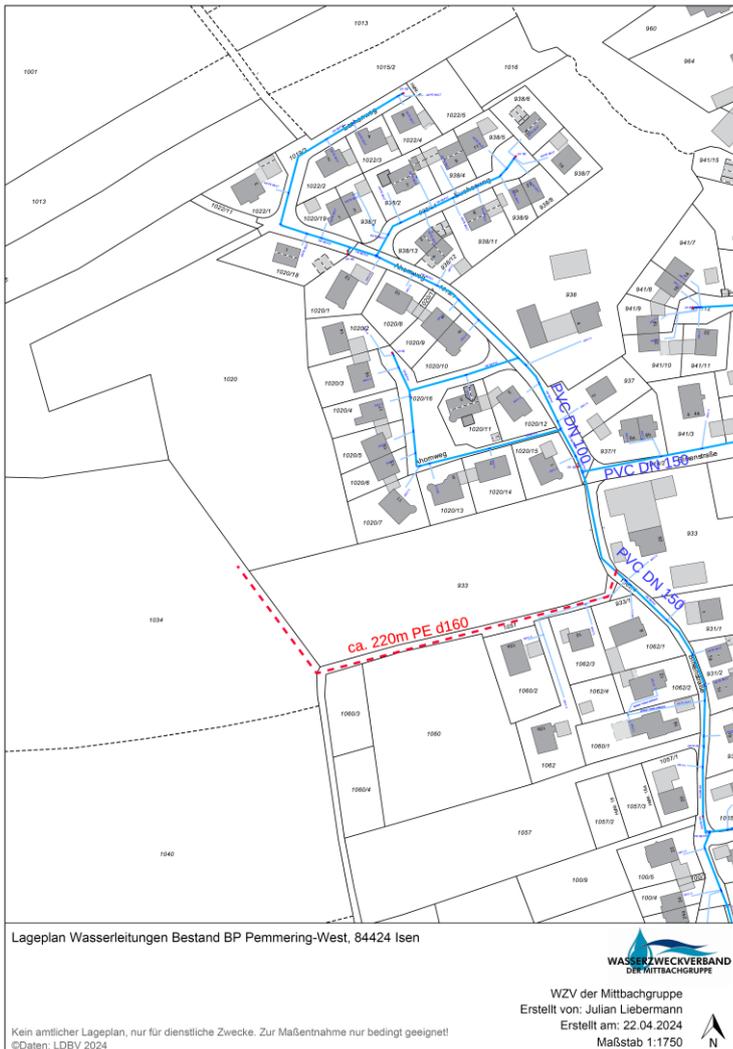


Abbildung 3: Lageplan Bestand BP Pemmering West des Wasserzweckverbands der Mittbachgruppe

### Abwägung

Die Erschließungsplanung wurde vom Büro Schelzke erstellt. Die angegebenen Informationen werden im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt.

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird nicht geändert.

### Erzbischöfliches Ordinariat Stellungnahme

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Gegen die Planung bestehen aus pastoralplanerischer Sicht **keine Einwände**.

Von der Planung ist das kirchliche Flurstück 1016/0 (Gmkg. Mittbach) der Pfarrpfündestiftung St. Margaretha Pemmering als Angrenzer betroffen. Wir weisen darauf hin, dass von den im Nordosten des Umgriffs angrenzenden Waldgrundstücken gewisse Einschränkungen zu erwarten sind (z. B. Schatten, Laub, Äste) und aus Sicherheitsgründen (Spielplatz im Plan) Abstandsflächen unbedingt einzuhalten sind.

### Abwägung

Der im Osten zum Wald geplante Spielplatz entfällt. Ein Hinweis zur Baumwurfzone wird ergänzt.

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planung wird überarbeitet.

**Ortsverschönerungs- und Gartenbauverein e.V. Isen  
Stellungnahme**

Zunächst möchten wir uns dafür entschuldigen, dass unsere Stellungnahme nach Ablauf der offiziellen Frist eingereicht wird. Wir hoffen dennoch, dass unsere Anmerkungen und Vorschläge Berücksichtigung finden können, da sie dazu dienen, das Projekt Pemmering West im Sinne der ökologischen und gemeinschaftlichen Ziele von Isen weiter zu verbessern.

Wir schätzen das umfassende und wohlüberlegte städtebauliche Konzept, das für das geplante Baugebiet Pemmering West entwickelt wurde, und begrüßen insbesondere die Bestrebungen, die neuen Wohnquartiere harmonisch und naturverbunden in unsere Gemeinde zu integrieren.

Nach Durchsicht der Planungsunterlagen und im Einklang mit den Zielen des OVV Isen möchten wir gerne zu spezifischen Punkten unser Feedback geben, um die Entwicklung des Baugebiets weiter zu fördern und zugleich unsere natürlichen Ressourcen und das örtliche Erbe zu bewahren.

- **Artenreiche autochthone Mischung für die Frischwiese (Flurnummer 1060):** Wir bitten um Auskunft über die Zusammensetzung der Samenmischung und möchten anregen, dass wir in die finale Auswahl der Samenarten involviert werden, um sicherzustellen, dass diese optimal auf die ökologischen Bedingungen und die Landschaftspflege in Isen abgestimmt sind.

- **Maßnahmen zur Artenanreicherung und Extensivierung (Flurnummer 752/2):** Es wäre hilfreich, mehr Details über die spezifischen Maßnahmen zu erfahren, die auf Seite 15 des Berichts erwähnt werden. Diese Informationen sind entscheidend, um die Effektivität und Angemessenheit der vorgesehenen Eingriffe bewerten zu können.

- **Eingrünung des nördlichen und westlichen Ortsrandes:** Im Zuge der geplanten Eingrünung schlagen wir vor, neben den vorgeschlagenen Eichen, auch im Rahmen des vom Freistaat Bayern unterstützten Streuobst-Paktes Obstbäume zu pflanzen. Der Anbau von lokalen Obstbaumarten wie Quitten, Maulbeeren, Esskastanien, Vogelkirschen, Holz-Äpfeln, Wild-Birnen, Ebereschen, Speierlingen und Elsbeeren würde nicht nur die landschaftliche Vielfalt bereichern, sondern auch erheblich zur ökologischen Aufwertung der Region beitragen.

Diese Bäume sind für ihre Robustheit und geringen Pflegebedarf bekannt, was sie besonders attraktiv für öffentliche und halböffentliche Flächen macht. Sie erfordern keine regelmäßige Bewässerung oder Schnittmaßnahmen und sind daher ideal für eine nachhaltige Landschaftsgestaltung. Der geringe Pflegeaufwand bedeutet, dass dem Bauhof des Marktes Isen durch diese Pflanzung keine zusätzlichen Kosten oder ein Mehraufwand für die Baumpflege entstehen.

Zusätzlich bieten diese Bäume während der Blütezeit nicht nur einen ästhetischen Mehrwert, sondern dienen auch als wichtige Nahrungsquelle und Lebensraum für heimische Insekten und Vogelarten. Die Früchte dieser Bäume, oft als "heimisches Superfood" bezeichnet, sind reich an Vitaminen und können von der Gemeinschaft genutzt werden, um lokale Produkte wie Säfte und Mus herzustellen. Diese Praxis fördert nicht nur die lokale Wertschöpfung, sondern stärkt auch das Gemeinschaftsgefühl und das Bewusstsein für nachhaltige Lebensweisen.

Die Einbindung dieser Obstbaumarten würde somit nicht nur die Biodiversität und das ökologische Gleichgewicht fördern, sondern auch zur Schönheit und Lebensqualität in Isen / Pemmering beitragen. Dies unterstützt die Ziele des Streuobst-Paktes und kann als vorbildliche Maßnahme für andere Gemeinden dienen. Wir sehen in diesem Vorschlag eine bedeutende Chance, Isen als kleinen Vorreiter in ökologischer und nachhaltiger Gemeindeentwicklung zu positionieren.

- **Auswahl der Pflanzenarten bei Neupflanzungen:** Wir bitten darum, auf Arten wie Thuja, Robinie, Kirschlorbeer und andere nicht heimische oder invasive Arten zu verzichten. Stattdessen empfehlen wir die bevorzugte Verwendung von Hainbuche, Hasel und anderen für unsere Gegend typische und empfohlene Gehölze.

Abschließend möchten wir die Bedeutung der Einhaltung (auch bei den Käufern der Grundstücke)

der Isener Grünordnung betonen, an deren Entwicklung der OVV beteiligt war. Es ist unser gemeinsames Anliegen, Isen nachhaltig und naturverbunden zu entwickeln.

Wir freuen uns auf eine fortgesetzte gute Zusammenarbeit und stehen für Rückfragen oder weitere Diskussionen jederzeit zur Verfügung.

### **Abwägung**

Die genaue Artenzusammensetzung der Ansaat wird nicht im Bebauungsplan festgelegt, sondern im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert. Hier kann der Verein zu gegebenem Zeitpunkt eingebunden werden.

Bezüglich der Artenanreicherung auf Fl.Nr. 752/2 ist festzustellen, dass es sich hier bei um eine gemeindliche Ökokontofläche handelt, auf der die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen bereits umgesetzt wurden. Eine Bewertung/Stellungnahme ist deshalb dazu nicht mehr erforderlich.

Die erwähnten Eichen sind lediglich für die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 752/2 maßgebend. Für die Ortsrandeingrünung ist in den Hinweisen unter 11.1 eine Pflanzenliste mit den zu pflanzenden Straucharten aufgeführt.

Im Bebauungsplan ist gem. Festsetzung 9.10 die Verwendung fremdländischer (Nadel-)Gehölze bereits ausgeschlossen. Für die privaten Grundstücke sind auch Ziersträucher zulässig, insbesondere, da die heimischen Straucharten relativ groß werden und so für die Baugrundstücke nur punktuell geeignet sind.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme des Ortsverschönerungs- und Gartenbauvereins wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird unverändert beibehalten.

### **Stellungnahme der Öffentlichkeit 1 Stellungnahme**

Mit diesem Schreiben möchte ich, ..., meinen Widerspruch gegen den Entwurf des Aufstellungsbeschluss für die 31. Änderung des Flächennutzungsplans / der Aufstellung des Bebauungsplans „Pemmering Nordwest“, 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 Leitfadens „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 abgegebene 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.**

### **Abwägung zu I Veröffentlichung der Auslegung und Bürgerbeteiligung**

Die Gemeinde Isen hat gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die frühzeitige Beteiligung die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind anhand der Planunterlagen ersichtlich. Es wurde bewusst ein ausgearbeiteter Bebauungsplanentwurf mit entsprechenden Festsetzungen beigelegt, damit sich die Öffentlichkeit sowie die Träger Öffentlicher Belange intensiv informieren und Ihre Stellungnahme abgeben können. Diese werden von Seiten der Gemeinde mit den notwendigen Fachplanern abgestimmt und notwendige Änderungen an den Unterlagen vorgenommen. Für das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung gibt es keine formellen Anforderungen.

Die Gemeinde ist nicht verpflichtet in der Veröffentlichung der frühzeitigen Beteiligung zu erwähnen welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Ebenso muss die Gemeinde nicht informieren wie die Stellungnahmen abzugeben sind.

Der Entwurf befindet sich im Stadium der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Diese Beteiligung unterliegt keinen besonderen Voraussetzungen. Es ist lediglich erforderlich, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dies hat die Gemeinde getan. Es ist durchaus üblich, bereits in der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung einen „ausformulierten“ Planungsentwurf ins Verfahren zu geben. Eine Bürgerversammlung oder weitere qualifizierte Formen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind nicht erforderlich

Die vom Einwendungsführer im Weiteren dargestellten Formalien der Bekanntmachung gelten erst

bei der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Inhalte des Bebauungsplans wurden innerhalb des Gemeinderates erarbeitet und beschlossen. Die Planung wurde der Öffentlichkeit durch eine öffentliche Gemeinderatssitzung sowie innerhalb mehrerer öffentlicher Informationsveranstaltungen „Bauen und Projekte“ am 11. und 12. November 2022 sowie am 09. und 10. Oktober 2021 und am 11. Juli 2020 vorgestellt.

Die genannte und am 20.05.2021 beim Markt Isen eingereichte Unterschriftenliste war Anlass für die durch das Büro Stadt-Land-Verkehr erstellte Verkehrsuntersuchung. Die Untersuchung ergab unter Berücksichtigung des zusätzlich entstehenden Verkehrs keine Hinweise auf eine unzureichende Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes. Die geforderte Gehwegverbindung bis zur Schulbushaltestelle an der Lindenstraße wurde in der Untersuchung aufgegriffen und als Empfehlung für die Erschließungsplanung ausgesprochen. Die Realisierung dieser Gehwegverbindung soll erfolgen.

Für die Bauphase wird ein beidseitiges Halteverbot angeordnet, um ein Ausweichen auf den Gehwegbereich zu vermeiden. Ob anschließend die Anordnung eines dauerhaften und beidseitigen Halteverbotes für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist, wird in Abstimmung mit der Polizeiinspektion Dorfen geprüft.

Die Errichtung einer zweiten Erschließungsstraße ist auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung sowie im Hinblick auf den dadurch entstehenden Flächenverbrauch und unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen (Übererschließung) nicht erforderlich.

Das Baugebiet Pemmering West wird als Erweiterung des bestehenden Wohngebietes gesehen und bildet durch die großzügige Ortsrandeingrünung einen zukünftigen Abschluss des Ortsteils zur Landschaft hin. Der Markt Isen ist sich der Größe und Auswirkung der Ortsentwicklung für den Ortsteil Pemmering bewusst, sieht jedoch darin auch eine große Chance für die zukünftige Weiterentwicklung des Ortes.

## II Städtebauliches Konzept / Struktur

Im vorliegenden Konzept wird auf die Grundsätze G3.1 und G 3.2 des Landesentwicklungsprogramm Bayern verwiesen. Gem. Ihren Ausführungen 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.**

### **Abwägung zu II Städtebauliches Konzept / Struktur**

Die Marktgemeinde Isen hat im Rahmen eines Flächenmonitorings intensiv mit vorhanden innerörtlichen Flächenpotentialen beschäftigt. Leider sind auch in Pemmering keine innerörtlichen Flächen zur Verfügung. Die Größe des Plangebietes resultiert aus dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen, welche im Markt Isen vorhanden ist. Durch die Anbindung an den vorhandenen Ahornweg und Eschenweg ist das Plangebiet an die bestehende Bebauung angebunden und wird als Erweiterung des bestehenden Wohngebietes gesehen. Die neu zu erstellenden Kubaturen orientieren sich an den Kubaturen des bestehenden Wohngebietes und stellen durch die kleinteilige Bebauung einen zukünftigen Ortsrandabschluss zur angrenzenden freien Flur dar. Durch die Fortführung der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen ist die Siedlung auch in dieser Hinsicht angebunden und stellt keine Zersplitterung des Ortes dar.

Die Flächen der erwähnten Baulücke in Pemmering „Bebauungsplan Pemmering Südost“ stehen nicht zur Verfügung. Bei diesen als „Alternativfläche“ bezeichnete Fläche handelt es sich nicht um eine Baulücke, sondern um planungsrechtlichen Außenbereich. Diese Planung wurde mangels Verfügbarkeit erforderlicher Grundstücke nicht weiterverfolgt.

Zersiedlungsansätze hat weder die Höhere Landesplanung noch der RPV und das Landratsamt moniert. Diesen will die Gemeinde explizit entgegenwirken mit der Ausweisung eines kompakten Baugebietes.

Die städtebaulichen Entwürfe für eine mögliche Entwicklung in Pemmering Südost sind auf rein informeller Ebene entstanden. Ein förmliches Verfahren wurde hierfür nicht eingeleitet.

Eine Verletzung des § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung an die Ziele der Landesplanung) liegt nicht vor. Wie bereits ausgeführt, ist das beabsichtigte Baugebiet an die vorhandene Baustruktur angebunden und führt nicht zu einer Zersiedelung oder der Entwicklung bandartiger Strukturen.

Auch wenn der Einwendungsführer auf eine aus seiner Sicht „schonendere“ Alternative verweist, bleibt es der Planungshoheit der Gemeinde überlassen, diese aus nachvollziehbaren Gründen nicht weiter zu verfolgen. Dazu zählt auch die Frage der Verfügbarkeit insbesondere der Erschließungsflächen.

### 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-Senke-funktion, 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 CO<sub>2</sub>
- Wachsende Bedeutung des Klimaschutzes und Aufwertung der Grundrechte und der Staatszielbestimmung in Art. 20a GG.

### **Abwägung III Klimaschutz, Klimaanpassung, Nachhaltiges Bauen**

Die Bauleitplanung stellt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar und gewährleistet dies durch entsprechende Festsetzungen dies.

Durch die vorhandene Einteilung der Grundstücke sowie Anordnung der Baukörper wird die vorhandene Fläche optimal ausgenutzt.

Durch FS 6.10 werden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie geregelt. Eine Verpflichtung zur Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern ist nicht rechtmäßig und nicht erforderlich. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage ist im Regelfall ohnehin Bestandteil des Energiekonzeptes privater Bauherren.

Durch die Einplanung eines Trafostandortes wird die nötige Infrastruktur zur Energieeinspeisung berücksichtigt.

Darüber hinaus bestehen Bestrebungen zur Erstellung einer zentralen Nahwärmeversorgung.

Der Klimaschutz wurde im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten z. B. durch Ausrichtung der Baukörper berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden vom Markt Isen gebietsübergreifend bereits in mehreren Fällen Möglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen sowie im Flächennutzungsplan als auch in den Leitlinien zur Beurteilung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen Flächen für erneuerbare Energien festgelegt bzw. durch die Zurverfügungstellung gemeindeeigener Grundstücke der Aufbau von Wärmenetzen ermöglicht.

Richtig ist, dass der Klimaschutz und die Klimaanpassung zum Kernbestandteil jeder Bauleitplanung gehört. Es sind allerdings keinerlei Anzeichen dafür ersichtlich, dass sich in der Abwägung unzureichend mit dieser Thematik auseinandergesetzt wurde. Welche Maßnahmen und Festsetzungen konkret getroffen werden, unterliegt der gemeindlichen Planungshoheit.

Eine Verpflichtung zur Vereinbarung städtebaulicher Maßnahmen außerhalb des in § 9 BauGB enthaltenen Festsetzungskatalogs besteht nicht.

### **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 Sied-

lungsentwicklung. 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.**

#### **Abwägung zu IV Bedarf und Nachfrage**

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass der Bebauungsplan nicht städtebaulich erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist. Die Flächenbedarfsermittlung erfolgte durch ein hierfür gängiges Verfahren. Insbesondere seitens der Regierung von Oberbayern (auf die Behandlung dieser Stellungnahme wird an dieser Stelle nochmals verwiesen) wurden hiergegen keine Einwände vorgebracht. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung und des Baudrucks in der Region ist der Bedarf nach zusätzlichen Bauflächen gegeben. Ob und wie die Gemeinde dieses Wachstum steuert, unterliegt einem breiten Beurteilungsspielraum.

Im Rahmen der Erstellung eines Baulückenkatasters haben sich keine ausreichenden Potenzialflächen im Rahmen der Innenentwicklung ergeben.

### **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.

### **Abwägung III Erschließung**

Die Erschließung des neuen Baugebiets ist ausreichend.

Durch das Erstellen des Verkehrsgutachten wurde bereits ausreichend nachgewiesen, dass die bestehenden Straßen ausreichen, um den zukünftigen Verkehr aufzufangen.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen haben durchgehend eine asphaltierte Breite von mindestens 4,50 m und entsprechen damit den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen.

An die bestehenden Asphaltflächen schließt ein ebenfalls befahrbarer und ca. 55 cm breiter 3-Zeiler als Wasserführung an.

Damit beträgt die überfahrbare Fläche ca. 5 m.

Hinweise darauf, dass die Straßen ursprünglich baulich nur für eine beschränkte Anzahl von Fahrzeugen konzipiert worden wäre, existieren nicht.

Im Übrigen werden die Straßen bereits jetzt regelmäßig von landwirtschaftlichen Fahrzeugen benutzt, welche entsprechend groß und schwer sind.

Abgesehen von der Bauphase ist durch die geplante Wohnnutzung kein zusätzlicher Schwerverkehr zu erwarten.

Für Fußgänger soll entsprechend der Empfehlung im Verkehrsgutachten ein durchgehender Gehweg im Bereich des bisher als Parkfläche genutzten Seitenstreifens entstehen.

Unzureichende Sichtverhältnisse können vor Ort nicht festgestellt werden. Abgesehen von einer 90° Kurve ist der Straßenverlauf auch an den einmündenden Seitenstraßen ausreichend einsehbar, sodass Fahrzeuge auch bei unerwarteten Hindernissen rechtzeitig stoppen können.

Im Übrigen befindet sich der gesamte Bereich innerhalb der bestehenden Tempo 30-Zone.

Eine schalltechnische Untersuchung soll im weiteren Verfahren erstellt werden.

Zum allgemeinen Hinweis zur Verschlechterung für die lokale Fauna und Flora und angeblichen Beeinträchtigung der ökologischen Stabilität der ganzen Region wurden keine konkreten Anhaltspunkte genannt.

### **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.**

### **Abwägung zu IV Folgekosten**

Der Abschluss von Folgekostenverträgen bedarf im weiteren Verfahren der Entscheidung des Marktgemeinderats.

Eine rechtliche Verpflichtung des Marktes Isen zum Abschluss einer Folgekostenvereinbarung existiert.

tiert nicht.

## **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 ka- wird 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.

## **Abwägung zu VII Umweltbericht**

### Naturhaushalt, Artenschutz

Die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen unterliegt einem unregelmäßigen Wechsel. Für die Berechnung des Ausgleichs gem. des Leitfadens auf Flächenbasis ist jedoch nur ausschlaggebend, dass es sich um **intensiv** genutzte Landwirtschaftsflächen handelt. Derzeit wird der überwiegende Teil als Grünland und eine kleinere Teilfläche im Norden als Ackerfläche genutzt.

In der Vegetationsperiode 2021 wurde eine saP für die überplante Fläche durchgeführt. Während der hierbei stattgefundenen Begehungen wurden diverse Vogelarten gesichtet, die Feldlerche war jedoch nicht darunter. Die vorliegende saP wurde als Grundlage für die Bewertung der Flächen herangezogen. In den Hinweisen wird noch die in der saP geforderte Maßnahme der Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten ergänzt werden, um Tatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Da vom Biologen keine Feldlerchen gefunden wurden, soll die Eingrünung wie geplant mit Baum- und Strauchgruppen sowie Offenlandflächen gestaltet werden, um das Baugebiet gut in die Umgebung einzubinden. Eine erneute Untersuchung zum Vorkommen der Feldlerche während der kommenden Brutsaison wurde bereits beauftragt. Die vorhandene saP wurde dem Einwander bereits zur Verfügung gestellt. Die um die ergänzende Untersuchung erweiterte saP wird im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung mitausgelegt.

### Klimaschutz

Die Angaben zum Klimaschutz beinhalten sowohl die Nutzung regenerativer Energien als auch entsprechende Festsetzungen zum Thema Eingrünung, Minderung der Versiegelung etc. Zudem ist im Bebauungsplan eine entsprechende Ausrichtung der Gebäude/Dachflächen für eine optimale Nutzung von Sonnenenergie vorgesehen.

Bisher nicht ausdrücklich unter Nr. 4.2 im Umweltbericht erwähnt aber bei der Planung berücksichtigt sind weitere nachfolgende Punkte:

- Tiefgaragenpflicht bei größeren Wohnbauvorhaben zur Minderung der Versiegelung und Minderung der Aufheizung versiegelter Flächen
- Herstellung von Entwässerungsmulden mit Möglichkeit zur Verdunstung Entstehung von Verdunstungskälte
- Pflicht zur Begrünung (Verbot von Schottergärten) zur Minderung der Versiegelung und Minderung der Aufheizung versiegelter Flächen.
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf den Privatgrundstücken zur Bindung von CA2 und Minderung der Aufheizung

Diese Punkte sind im Umweltbericht zu ergänzen

Wie in der Begründung festgestellt, werden keine Flächen in Anspruch genommen, die hinsichtlich Klimaschutz/Klimaanpassung besonders sensibel sind.

#### Landschaftsbild

Der Begriff mäßig heißt nicht, dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorhanden ist. Um diese zu mindern, wird eine überdurchschnittliche Eingrünung des gesamten Gebiets festgesetzt (üblich bei WA lediglich ca. 5 m). Eine enorme Beeinträchtigung würde vorliegen, wenn historische Kulturlandschaften bzw. kulturhistorische Landschaftselemente oder Bereiche, die direkt an flächenhafte Schutzgebiete nach dem 3. Abschnitt des BayNatSchG grenzen, betroffen wären, was nicht der Fall ist. Der Bereich befindet sich nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete. Zum Waldrand ist lediglich ein schmaler Streifen mit Bebauung vorgesehen (2 Parzellen), die auch nicht direkt angrenzen, sondern es wird durch die vorgeschaltete naturnah zu gestaltende Fläche ein Puffer geschaffen.

Durch die kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern am Ortsrand werden bewusst Blickbeziehungen in die Landschaft freigegeben und eine Durchlässigkeit geschaffen. Durch die kleinteilige Parzellierung entsteht ein behutsamer Übergang der vorhandenen Wohnbebauung in die Landschaft.

#### Alternativenprüfung

Im Rahmen der Erstellung eines Baulückenkatasters haben sich keine ausreichenden Potenzialflächen im Rahmen der Innenentwicklung ergeben.

Gebietsübergreifend konnten auch durch die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten und Innenentwicklung durch Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen (z. B. Isen-Süd, Isen-Nord, Pemmering-West, Urtlmühlweg, Am Haning) keine ausreichenden Bauflächen geschaffen werden.

Die angesprochenen Alternativflächen in Pemmering (Pemmering Südost) stehen nicht zur Verfügung. Bei diesen als „Alternativfläche“ bezeichneten Flächen handelt es sich nicht um eine Baulücke, sondern um planungsrechtlichen Außenbereich. Diese Planung wurde mangels Verfügbarkeit erforderlicher Grundstücke nicht weiterverfolgt. Der Markt Isen hat sich deshalb dazu entschlossen, den dringenden erforderlichen Bedarf nach Bauland an einem alternativen Standort bei Pemmering zu decken.

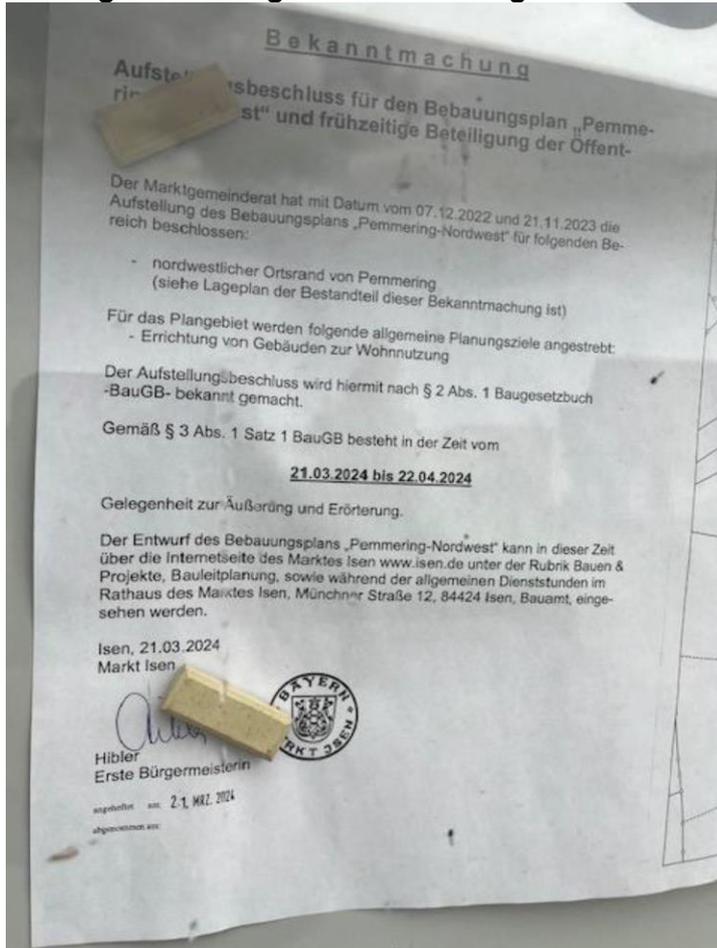
Der Schwerpunkt liegt auf der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum für Familien. Im Plangebiet Haager Straße in Isen werden dagegen schwerpunktmäßig Wohnangebote für kleine Haushalte geschaffen.

Die Begründung bzw. der Umweltbericht ist dahingehend zu ergänzen.

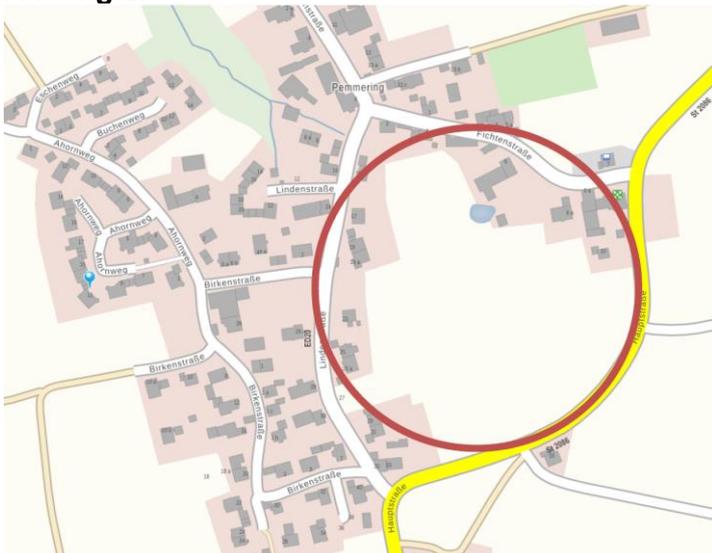
#### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Planung wird eine Hinweis zur Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten ergänzt. Im Umweltbericht wird die Alternativenprüfung ergänzt bzw. auf den entsprechenden Absatz in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Ansonsten wird die Planung unverändert beibehalten. Die saP wird im nächsten Verfahrensschritt mit ausgelegt.

## Anhang 1: Aushang Veröffentlichung



## Anhang 2:

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen. Die beschlossenen Ergänzungen werden eingearbeitet.

**Stellungnahme der Öffentlichkeit 2**

## Stellungnahme

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.

## Abwägung

Zu 1. und 2.

Durch das Erstellen des Verkehrsgutachtens wurde bereits ausreichend nachgewiesen, dass die bestehenden Straßen ausreichen, um den zukünftigen Verkehr aufzufangen. Die überfahrbare Breite der Verkehrsfläche beträgt ca. 5 m. Für Fußgänger soll entsprechend der Empfehlung im Verkehrsgutachten ein durchgehender Gehweg im Bereich des bisher als Parkfläche genutzten Seitenstreifens entstehen. Für die Bauphase wird ein beidseitiges Halteverbot angeordnet, um ein Ausweichen auf den Gehwegbereich zu vermeiden. Der Ausbau von Beleuchtung und Gehweg im Bereich des Bestandes wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

Zu 3.

Der Markt Isen ist sich der Größe und Auswirkung der Ortsentwicklung für den Ortsteil Pemmering bewusst, sieht diese jedoch als verträglich und als Chance für eine zukünftige Weiterentwicklung dieses Bereichs.

## Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird nicht geändert.

## Vorschlag zum zusammenfassender Beschluss:

Die getroffenen Einzelabwägungen zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden hiermit zusammenfassend bestätigt.

Die Planunterlagen sowie die Begründung mit Umweltbericht sind auf dieser Grundlage zu überarbeiten.