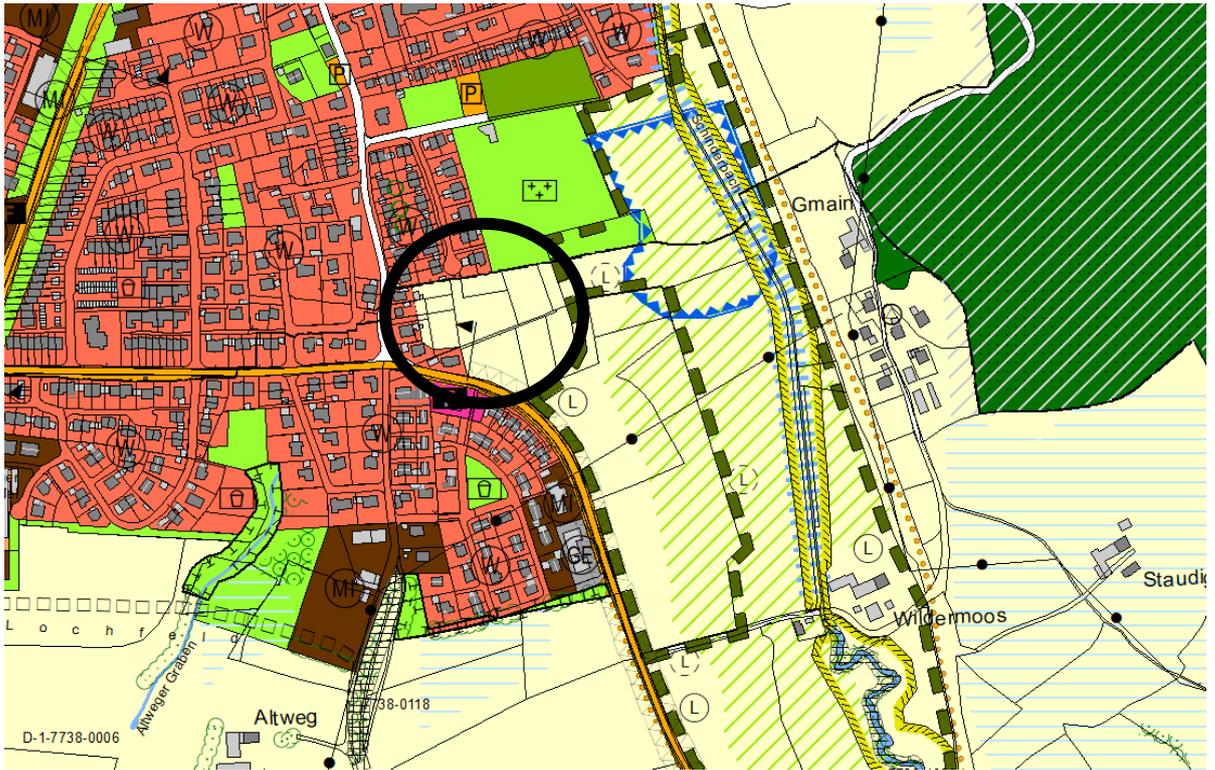


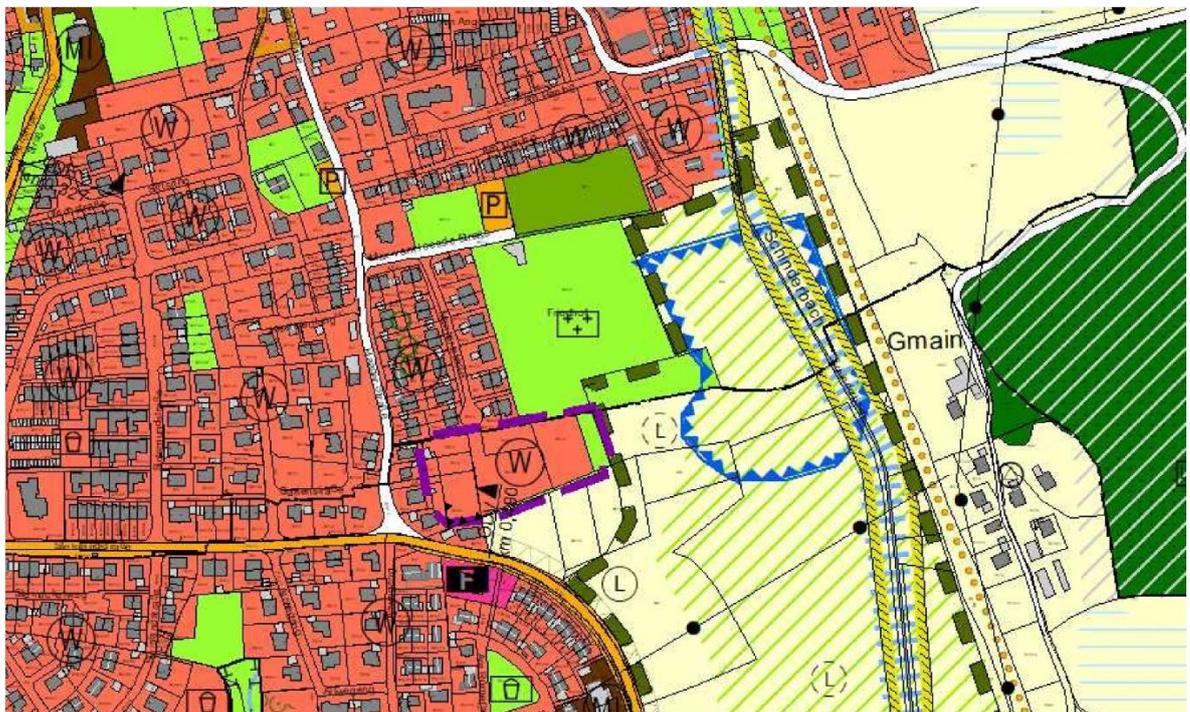
|              |   |                     |
|--------------|---|---------------------|
| Gemeinde     | <b>Markt Isen</b><br>Landkreis Erding   |                     |
| Änderung     | Flächennutzungsplan<br>29. Änderung<br>Südliche Manhartstraße   |                     |
| Planfertiger | <b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München<br>Körperschaft des öffentlichen Rechts<br>Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München<br>Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389<br>pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de |                     |
| Bearbeitung  | Köstler   | QS CS               |
| Aktenzeichen | ISE 1-39  |                     |
| Plandatum    | 12.04.2022  | (Satzungsbeschluss) |
|              | 21.09.2021  | (Entwurf)           |
|              | 22.04.2021  | (Vorentwurf)        |

## Begründung

# Rechtswirksamer FNP, digitalisiert



## FNP 29. Änderung



## Inhaltsverzeichnis

|            |   |          |
|------------|---|----------|
| <b>1.</b>  | <b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....                      | <b>4</b> |
| <b>2.</b>  | <b>Plangebiet</b> .....                                       | <b>4</b> |
| 2.1        | Lage und Nutzung der Flächen .....                            | 4        |
| 2.2        | Versorgungsleitungen .....                                    | 5        |
| 2.3        | Eigentumsverhältnisse .....                                   | 5        |
| <b>3.</b>  | <b>Stand der Flächennutzungsplanung</b> .....                 | <b>5</b> |
| <b>4.</b>  | <b>Bedarfssituation und Alternativenprüfung</b> .....         | <b>5</b> |
| <b>5.</b>  | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....               | <b>6</b> |
| 5.1        | Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften..... | 7        |
| 5.2        | Belange des Umweltschutzes .....                              | 7        |
| <b>6.</b>  | <b>Planinhalte der 29. Flächennutzungsplanänderung</b> .....  | <b>8</b> |
| <b>7.</b>  | <b>Eingriff, Ausgleich</b> .....                              | <b>8</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Immissionsschutz</b> .....                                 | <b>8</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Klimaschutz, Klimaanpassung</b> .....                      | <b>9</b> |
| <b>10.</b> | <b>Flächenbilanz</b> .....                                    | <b>9</b> |
| <b>11.</b> | <b>Verwirklichung der Planung</b> .....                       | <b>9</b> |

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Marktgemeinderat Isen hat die 29. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen und die Ausarbeitung der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Der Markt Isen beabsichtigt auf der Freifläche südlich der Manhartstraße und dem Gemeindefriedhof Isen, am östlichen Ortsausgang von Isen, die Ausweisung eines Wohngebietes. Ziel der Planung ist es, den dringend benötigten Wohnbedarf in Isen zu decken.

Gem. Siedlungs- und Entwicklungskonzept des Marktes Isen ist die Wohnsiedlungsentwicklung in Isen auf die Ordnung und Qualitätsverbesserung des Bestands und eine im organischen Rahmen vor allem am Bedarf der Ortsansässigen abgestimmte kompakte Siedlungstätigkeit abzustellen. Eine Zuzugsentwicklung größeren Umfangs ist nicht vorgesehen.

Da sich der neue Wohnstandort im Außenbereich befindet, sollen durch die 29. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbaufläche geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Manhartstraße“ erfolgt im Parallelverfahren mit der FNP- Änderung. Zusätzlich soll der rund 0,2 ha große Bereich zwischen Manhartstraße und Haager Straße in die Wohnbauflächendarstellung mit einbezogen werden.

Im Zuge der 29. Änderung des Flächennutzungsplans werden damit insgesamt etwa 0,8 ha Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche der Gemarkung Isen umgewidmet.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage und Nutzung der Flächen

Das bisher ackerbaulich genutzte Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es befindet sich an der südöstlichen Ortseinfahrt des Marktes Isen. Bei gegenständlichem Plangebiet handelt es sich um einen angebundenen und leicht geneigten Standort ohne landschaftsplanerische Restriktionen. Der Standort befindet sich innerhalb 600 m Entfernung zu öffentlichen Einrichtungen (KITA, Schule, Rathaus). Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen die und im Bebauungsplan südliche Manhartstraße vorgesehene Wendeanlage. Das Plangebiet ist über einen Rad und Fußweg an die Haager Straße angebunden, damit besteht eine Anbindung an die Münchner Straße und die Versorgungseinrichtungen im Isener Süden.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an ein Wohngebiet und im Nordosten an den Gemeindefriedhof. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet, und südlich des Plangebiets ist eine landwirtschaftliche Fläche, die im Zuge des ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Haager Straße Süd entwickelt werden soll. Hier ist u.a. eine neue KITA geplant, die über einen Fuß- und Radweg im Plangebiet erreicht wird.



Abb. 1 Plangebiet ohne Maßstab, li. Luftbild 2021; re. Auszug aus dem FNP; Quelle: BayernAtlas/Bayerische Vermessungsverwaltung

## 2.2 Versorgungsleitungen

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle am Rathaus Isen in rd. 600 m fußläufiger Entfernung gegeben.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum.

## 3. Stand der Flächennutzungsplanung

Der Markt Isen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. vom 01.02.1981, genehmigt von der Regierung von Oberbayern am 04.01.1982 mit bisher 28 überwiegend rechtswirksam gewordenen Änderungsverfahren. Die Änderungsfläche ist im rechtswirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB somit nicht erfüllt und es erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren § 8 Abs. 3 BauGB.

## 4. Bedarfssituation und Alternativenprüfung

Bei den dargestellten Bauflächen handelt es sich um eine bestandsorientierte Arrondierung mit Flächendarstellungen für Neubebauung in einer Größenordnung von weniger als 2 ha.

Grundsätzlich gilt das Ziel, die Bautätigkeit und den Schwerpunkt der Bauflächenausweisungen auf den Hauptort mit seinen entsprechend vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu konzentrieren. Dem wird im Siedlungs- und Entwicklungskonzept (S+E) des Marktes Isen Rechnung getragen. Die fußläufige Erreichbarkeit von Schulen und Versorgungsnutzungen ist gegeben.

Der Markt Isen hat im Jahr 2015 durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München eine Baurechtserhebung zur Ermittlung unbebauter Bauflächen im Siedlungsbereich sowie Potentialflächen gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan erstellen lassen. Nach Prüfung der Flächen durch den Markt Isen hat sich er-

geben, dass in der Ortsmitte keine Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Böden gedeckt werden. Im Rahmen von Voruntersuchungen zur Fortschreibung des Strukturkonzepts des Marktes Isen im Sommer 2017 wurde daher nach neuen Standorten für eine künftige Entwicklung gesucht. Dabei rückte das Gebiet vom Siedlungsbestand (Manhartstraße) bis zur ED23 in den Fokus.

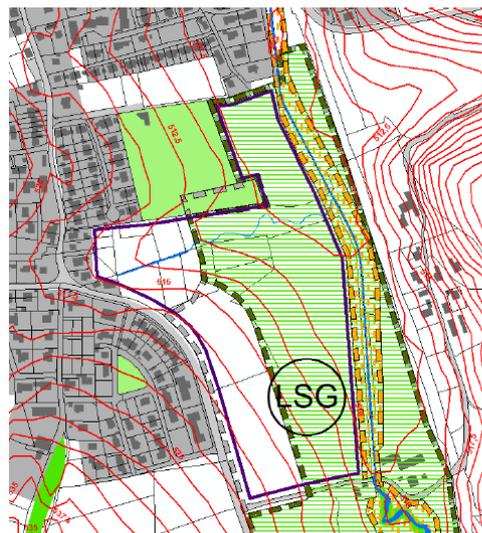
In der Standortuntersuchung wurde das Gebiet aufgrund seiner Topographie und seiner direkten Anbindung an den Siedlungskörper des Hauptortes Isen außerdem für eine Bebauung empfohlen.

Auch durch den Landkreis Erding wurde das Gebiet im Rahmen der Herausnahme einer süd-östlich gelegenen Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“, positiv bewertet. Es wird eine zwei- bis dreizeilige Bebauung entlang der ED23 außerhalb wassersensibler Bereiche angeregt, um die Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt, das Landschaftsbild sowie Arten und Biotope zu begrenzen.

Die Inanspruchnahme der Flächen erfolgt nur im notwendigen Umfang. Die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

## Neue Standorte / Alternativstandorte

### Standort 7 Ergebnis



|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Landschaftsbild Nahbereich            | ● |
| Fernwirkung, Einsehbarkeit            | ● |
| Erholung                              | ● |
| teilweise Arten und Biotope           | ● |
| teilweise wassersensibler Bereich     | ● |
| Topographie                           | ● |
| Raumordnung (Anbindung, Zersiedelung) | ● |
| teilweise schlechte Erschließbarkeit  | ● |

**Empfehlung:** lediglich zwei bis dreizeilige Bebauung entlang ED23 außerhalb wassersensibler Bereiche, ansonsten Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf den Wasserhaushalt, das Landschaftsbild und Arten und Biotope

Abb. 2 Ergebnis der Voruntersuchung zur Fortschreibung des Strukturkonzeptes des Marktes Isen für den Standort, PV München 2017

## 5. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Unter Verweis auf die zusätzliche Dokumentation der übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Umweltbericht sind die planungsrechtlichen

Voraussetzungen für die Planungsziele des Marktes Isen, insbesondere einer ressourcenschonenden Siedlungsstruktur gegeben:

- Durch die Ortsentwicklung am südöstlichen Ortsausgang von Isen sind keine Restriktionen durch Schutzgebiete und -objekte bekannt. Die Verträglichkeit mit ausgewiesenen Schutzgebieten ist gegeben.
- Erfüllung des landesplanerischen Zieles der Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten: Die Fläche ist an den Siedlungsbestand von Isen unmittelbar angebunden.
- Erfüllung des landesplanerischen Grundsatzes einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Verhältnismäßigkeit von Neuausweisung und Siedlungsbestand: Mit einer Größenordnung von unter 2 ha handelt es sich um keine Ausweisung, die weit über den örtlichen Bedarf hinausgeht (unter Mitberücksichtigung vorhandener Baulücken)
- Erfüllung des landesplanerischen Grundsatzes der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen durch Nutzung bereits vorhandener Verkehrswege und Erschließungspotenziale: Die Abwicklung von Neuverkehr ist problemlos und ohne eine zusätzliche Lärmbelastung bestehender Quartiere möglich (siehe Bebauungsplan).
- Erfüllung der Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung bezüglich des landesplanerischen Zieles der Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Der Markt Isen verfügt über keine Potenziale der Innenentwicklung, die vorrangig zu besiedeln sind.
- Erfüllung des landesplanerischen Zieles der Vermeidung von Zersiedelung und bandartiger Siedlungsstruktur: Bei der Abgrenzung der Entwicklungsfläche wurden die strukturellen örtlichen Gegebenheiten aufgegriffen. Eine spornartige Entwicklung ist nicht zu vermuten, da die Abfolge der Siedlungseinheit durch den westlich und nördlich vorhandenen Baubestand definiert ist.
- Die Verträglichkeit mit umgebenden Nutzungen ist gegeben. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Geruchs- und Geräuschemissionen kommen, die zu dulden sind. Weiterhin ist nicht von Emissionskonflikten auszugehen.

## **5.1 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften**

Es liegen keine Emissionen vor, die Einschränkungen der geplanten Nutzungen (Wohnen) im Plangebiet erwarten lassen.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Umfeld nicht bekannt.

## **5.2 Belange des Umweltschutzes**

Im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser liegt zur Planfassung vom 17.02.2022 von BAUER Landschaftsarchitekten vor.



**9. Klimaschutz, Klimaanpassung**

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

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

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

**10. Flächenbilanz**

Eine differenzierte Flächenbilanz der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und Eingriffsbilanz ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

**11. Verwirklichung der Planung**

Mit der Planung ist die Umsetzung von bis zu 15 Wohneinheiten in Isen möglich.

Markt

Markt Isen, den .....

.....  
Irmgard Hibler, Erste Bürgermeisterin