

Gemeinde	Markt Isen Landkreis Erding
Änderung	Flächennutzungsplan 24. Änderung Mittbach-Süd
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Seis
Aktenzeichen	ISE 1-26
Plandatum	03.07.2019 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage und Nutzung der Flächen	3
2.2	Versorgungsleitungen	4
2.3	Eigentumsverhältnisse	4
3.	Stand der Flächennutzungsplanung	4
4.	Bedarfssituation und Alternativenprüfung	4
5.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
5.1	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	6
5.2	Belange des Umweltschutzes	6
6.	Planinhalte der 24. Flächennutzungsplanänderung	7
7.	Eingriff, Ausgleich	7
8.	Klimaschutz, Klimaanpassung	7
9.	Flächenbilanz	8
10.	Verwirklichung der Planung	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Marktgemeinderat Isen hat die 24. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen und die Ausarbeitung der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Der Markt Isen beabsichtigt im Ortsteil Mittbach die Verlegung des Feuerwehrstandortes und die Ausweisung eines Wohngebietes. Ziel der Planung ist es, den dringend benötigten Wohnbedarf in Mittbach zu decken und dabei auch die Bedarfe der örtlichen Feuerwehr nach einem neuen entwicklungsfähigen Standort umzusetzen.

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

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die Umsetzung des Feuerwehrbedarfsplans der Feuerwehr Mittbach, der die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses vorsieht. Ein wesentliches Ziel des Marktes Isen ist es, durch den Neubau des Feuerwehrgerätehauses die Daseinsvorsorge und den Brandschutz zu verbessern und somit die Sicherheit der Bevölkerung zu gewährleisten.

Da sich sowohl der neue Wohnstandort als auch der Feuerwehrstandort im Außenbereich befinden, sollen durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie für die Wohnbaufläche geschaffen werden. Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Mittbach Süd.

Im Zuge der 24. Änderung des Flächennutzungsplans werden damit 2,3 ha Flächen (davon 0,8 teilbebaut) für die Landwirtschaft in Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr und Wohnbaufläche der Gemarkung Mittbach 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. Bei gegenständlichem Plangebiet handelt es sich um einen lärmabgewandten, angebundenen und nahezu ebenen Standort im Süden Mittbachs ohne landschaftsplanerische Restriktionen. Der Standort befindet sich ca. 100 m zu öffentlichen Einrichtungen (KITA). Die Erschließung ist über die Schulstraße (außerhalb der OD-E) und General-Moreau-Straße vollständig vorhanden. Über die Schulstraße besteht Anbindung an den Hauptort Isen, nach Hohenlinden und Haag sowie an die B 12.

Westlich und östlich des Plangebietes bestehen Althofstellen ohne Tierhaltung. Im Norden grenzt Wohnbebauung der 1970er und 80er Jahre an, die über einen bestehenden Fußweg erreicht wird.



Abb. 1 Plangebiet ohne Maßstab, li. Luftbild 2018; re. Auszug aus dem digitalisierten FNP; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

2.2 Versorgungsleitungen

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle an der Kreuzung Schulstraße/Hauptstraße in rd. 500 m fußläufiger Entfernung gegeben.

Innerhalb des Änderungsbereichs verläuft die Hauptwasserleitung 150 des WZV Mittbachgruppe. Eine Verlegung wird derzeit geprüft.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Ein Teil des Plangebietes wurde vom Markt Isen zur Schaffung von Wohnraum erworben. Dieser steht daher für eine zeitnahe Entwicklung zur Verfügung.

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 26 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. In geringerem Umfang soll gem. S+E-Konzept auch in den Nebenorten eine organische Entwicklung zur Deckung

des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie zur dauerhaften Auslastung der vorhandenen Infrastruktur ermöglicht werden. Die Erreichbarkeit von Schulen und Versorgungsnutzungen ist nur mit ÖPNV oder MIV gegeben, dafür verfügt Mittbach über eine gemeindeeigene KITA zur Bedarfsdeckung der Betreuungsnachfrage aus den Ortsteilen Mittbach und Pemmering.

Weiter handelt es sich gemäß Landwirtschaftlicher Standortkartierung um einen Standort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen und mittlerer Ertragsklasse. Besonders geeignete landwirtschaftliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Vorteile des Feuerwehrstandortes an der Kreisstraße ED 20

Feuerschutz ist Pflichtaufgabe der Gemeinde gemäß Art. 83 Abs. 1 der Bayerischen Verfassung und Art. 57 der Bayerischen Gemeindeordnung (s.a. DIN 14092 „Feuerwehrehäuser“)

Der Feuerwehr-Standort verfügt mit 0,3 ha Fläche und Zuschnitt über eine optimale Größe für die geplante Erweiterung der Feuerwehr Mittbach und ist gut angebunden über die Kreisstraße ED20 (Ri. Hohenlinden) und die Staatsstraße St 2086 (alle Richtungen). Ein übersichtliches Ausrücken ist nach Angaben des ersten Kommandanten der Feuerwehr Mittbach gegeben.

Der Altstandort der Feuerwehr soll auch künftig dem Gemeinbedarf dienen, in dem Bestandsgebäude können ggf. auch KITA-Erweiterungsbedarfe gedeckt werden.

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 im Süden Mittbachs 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 Mittbach unmittelbar angebunden.
- Erfüllung des landesplanerischen Grundsatzes einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Verhältnismäßigkeit von Neuweisung und Siedlungsbestand: Mit einer Größenordnung von unter 2 ha (1,7 ha für Wohnen, davon 0,9 ha unbebaut) 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: Mobilisierungshemmnis bei unbebauten Grundstücken in den bestehenden Wohngebieten Mittbachs, unbebautes Dorfgebiet im Norden von Mittbach (20. Änderung FNP) -> keine Verfügbarkeit aufgrund von Eigentumsverhältnissen; Grünflächen im nördlichen Ortsbereich Mittbachs südlich St 2086-> ungünstige Voraussetzungen für die Besiedelung aufgrund vorhandener Gewässer (u.a. Löschwasserteich), ökologischer Bedeutung des Quell- und Talraumes, wassersensibler Bereiche und grundwasserbeeinflusster Böden, Landschaftsschutz; unbebaute Flächen südlich der St 2086 (Ortsmitte) -> hier werden mittelfristig Maßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung angestrebt (Ortsmitte, Funktionsverlust der St 2086)
- Somit verfügt der Markt Isen in Mittbach 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 östlich vorhandenen Baubestand definiert ist.
- Die Verträglichkeit mit umgebenden Nutzungen ist gegeben, sobald immissionsschutzfachliche Erfordernisse in die weitere konkrete Planung mit einfließen (siehe Bebauungsplan)
- Durch die Rahmenplanung Mittbach-Süd soll eine Verbesserung der Naherholungsqualität durch die geplante Durchwegung mit Fuß- und Radwegen erzielt werden (siehe Bebauungsplan).

5.1 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Es liegen keine Emissionen vor, die Einschränkungen der geplanten Nutzungen (Wohnen und Feuerwehr) im Plangebiet erwarten lassen. Ein möglicher Konflikt zwischen der Nutzung durch die Feuerwehr und der Wohnnutzung wurde gutachterlich geprüft und ausgeräumt. (Möhler+Partner Ingenieure AG vom 17.12.2015).

Die Bodenverhältnisse wurden durch das Grundbaulabor München GmbH geprüft (10.11.2017). Ergebnis ist, dass eine Bebauung der Fläche wie geplant möglich, jedoch mit größerem Aufwand hinsichtlich der Gründung und der Entwässerung verbunden ist.

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 03.07.2019 von BAUER Landschaftsarchitekten vor.

6. Planinhalte der 24. Flächennutzungsplanänderung

Durch die Änderungsplanung wird ein ca. 0,3 ha großer Bereich von Fläche für die Landwirtschaft in Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ umgewidmet. Eine 1,7 ha große, die Feuerwehr im Westen (teilbebaut) und Süden (unbebaut) umgebende Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ortsrandeingrünung im Westen und Süden soll in Teilen als Naturspielplatz genutzt werden. Weiter dient die Fläche einem harmonischen Übergang in die freie Landschaft und der Wasserrückhaltung bei Starkregenereignissen sowie als Ausgleichsfläche. (Flächen-Bilanz siehe Umweltbericht Bebauungsplan)

Feuerwehr	0,3 ha
W - teilbebaut	0,8 ha
W - unbebaut	0,9 ha
Grünfläche	0,3 ha

7. Eingriff, Ausgleich

Durch die 24. Flächennutzungsplanänderung sind Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG zu erwarten, für die gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz gemäß § 1a BauGB zu entscheiden ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung Januar 2003).

Zur Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung siehe Umweltbericht.

8. Klimaschutz, Klimaanpassung

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

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

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen

dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

9. Flächenbilanz

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

10. Verwirklichung der Planung

Mit der Planung ist die Umsetzung von 15 bis 20 Wohneinheiten in Mittbach möglich. Als Nachnutzung des alten Feuerwehrhauses ist eine Gemeinbedarfsnutzung z.B. zur Erweiterung der örtlichen KITA auch für die Zukunft denkbar und überaus wünschenswert.

Gemeinde

Markt Isen, den

.....
Siegfried Fischer, Erster Bürgermeister