

Markt	Isen Lkr. Erding
Bauleitplanung	Flächennutzungsplan 27. Änderung
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Krimbacher, Dörr QS: Seis
Aktenzeichen	ISE 1-38
Plandatum	31.03.2020 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Alternativenprüfung	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Landes- und Regionalplan.....	4
3.2	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Bebauungspläne	7
4.	Plangebiet	7
4.1	Lage	7
4.2	Nutzungen.....	8
4.3	Erschließung	8
4.4	Boden.....	8
4.5	Denkmäler.....	9
4.6	Sonstiges	9
5.	Planinhalte	9
6.	Klimaschutz, Klimaanpassung	9

1. Anlass und Ziel der Planung

Zur Sicherung und Förderung des Gewerbestandortes Isen wurde im Rahmen der Fortschreibung des Strukturkonzepts der Marktgemeinde Isen aus dem Jahr 2017 nach Standorten für gewerbliche Entwicklungen gesucht. In diesem Rahmen wurde eine Erweiterung des Gewerbegebiets Niederbachleiten/Am Sandberg positiv bewertet. Dieser Bereich befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich ohne Baurecht.

Da mittlerweile eine Bauanfrage eines Betriebs für Frästechnik und Feinwerkmechanik vorliegt, beschloss der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 03.07.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplans und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Niederbachleiten zu schaffen.

Die Erstellung der Flächennutzungsplanänderung sowie des Umweltberichts wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Alternativenprüfung

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. Dabei sollten auch verfügbare Gewerbeflächen ermittelt werden.

Nach Prüfung der Flächen durch den Markt Isen hat sich ergeben, dass mittelfristig keine der gewerblichen Bauflächen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht.

Somit ist eine Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen nur in Form der Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Flächen in Außenbereich möglich. Aus diesem Grund wurde im Rahmen von Voruntersuchungen zur Fortschreibung des Strukturkonzepts des Marktes Isen im Sommer 2017 nach neuen Standorten gesucht. Im Ergebnis wurde der vorliegende Standort als geeignet identifiziert. Durch die Fortführung des bestehenden Gewerbegebiets nach Norden können bestehende Infrastrukturen genutzt und zusätzlichem Verkehrsaufkommen im Umfeld von Wohngebieten vorgebeugt werden. Aufgrund der umgebenden Nutzungen bestehen auch keine potentiellen Konflikte des vorgesehenen Gewerbes mit lärm-schutzrechtlichen Belangen. Durch eine Randeingrünung des neu entstehenden Gewerbebereichs sollen im Rahmen der Bauleitplanung negative Effekte auf das Landschaftsbild verhindert werden.

Neue Standorte / Alternativstandorte

Standort 1 und 2 Ergebnis

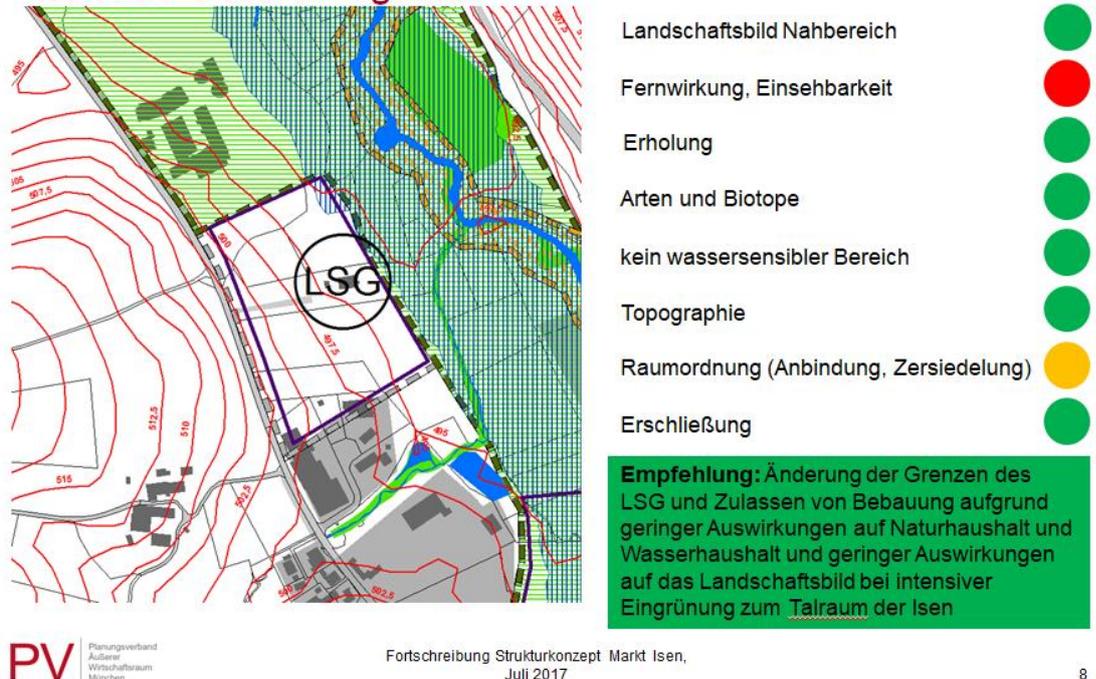


Abb. 1 Ergebnis der Voruntersuchung zur Fortschreibung des Strukturkonzeptes des Marktes Isen für den Standort nördlich des bestehenden Gewerbegebietes einschließlich der Kläranlage

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Der Markt Isen ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Allgemeiner Ländlicher Raum dargestellt. Dieser soll gemäß den Grundsätzen so entwickelt werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Weitere Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern, die für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung insbesondere zu beachten sind, sind:

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Sied-

lungseinheiten auszuweisen (...)

5.1 Wirtschaftsstruktur

- (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

- (G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

3.1.2 Regionalplan Region 14

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans München sind für die FNP-Änderung von besonderer Bedeutung:

Teil A	
A I	Herausforderungen der regionalen Entwicklung
3	Wettbewerbsfähigkeit
G 3.1	Wettbewerbsstärkende harte und weiche Standortvorteile sollen ausgebaut werden.
G 3.2	Die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit der Region soll gesichert und weiterentwickelt werden.
4	Klimawandel und Lebensgrundlagen
G4.1	Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden-
Teil B	
B I	Natürliche Lebensgrundlagen
1	Natur und Landschaft
1.1	Leitbild der Landschaftsentwicklung
G 1.1.1	<p>Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region</p> <ul style="list-style-type: none"> • für die Lebensqualität der Menschen • zum Bewahrung des kulturellen Erbes und • zum Schutz der Naturgüter <p>zu sichern und zu entwickeln.</p> <p>In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München</p> <ul style="list-style-type: none"> • die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild • die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmarmen Erholungsgebiete • die Bedeutung der landschaftlichen Werte und • die klimafunktionalen Zusammenhänge <p>zu berücksichtigen.</p> <p>Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.</p> <p>Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.</p>

G 1.1.4	Bei der räumlichen Entwicklung sollen die klimatischen Gebietseigenschaften berücksichtigt werden.
1.2.2	Landschaftsräume
	Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Großflächige Waldkomplexe im Isen-Sempt-Hügelland (08.3) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken: <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der Waldkomplexe mit den eingelagerten Gewässersystemen und Laubholz-/Altholzinseln, Vermeidung von Zerschneidung • Weiterführung des Bestockungsumbaus zu artenreicheren Mischwäldern • Entwicklung für die landschafts- und naturbezogene Erholung
1.3	Arten und Lebensräume
Z 1.3.3	Der regionale Biotopverbund ist durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen, außer durch Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt.
4	Siedlungs- und Freiraumstruktur
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 darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.
B IV	Wirtschaft und Dienstleistungen
1	Leitbild
G 1.1	Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden.
G 1.2	In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen.
G 1.3	Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.
Z 1.6	Bandartige Entwicklungen durch Neuansiedlungen sind zu vermeiden. .
G 1.8	Die Funktionsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft soll gesichert werden.
2	Regionale Wirtschaftsstruktur
G 2.1.	In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.
G 2.2	Insbesondere im ländlichen Raum sollen Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsstärke abgemildert werden.
G 2.3	Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen (vgl. B II Z 2.2)

3.2 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Das Plangebiet befindet sich im Umgriff des Landschaftsschutzgebiets „Isental und südliche Quellbäche“ (LSG-00506.01). Mit Beschluss des Kreistages Erding in seiner Sitzung am 14.10.2019 wurde der Herausnahme des Bereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet zugestimmt.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Isen wird das Plangebiet größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

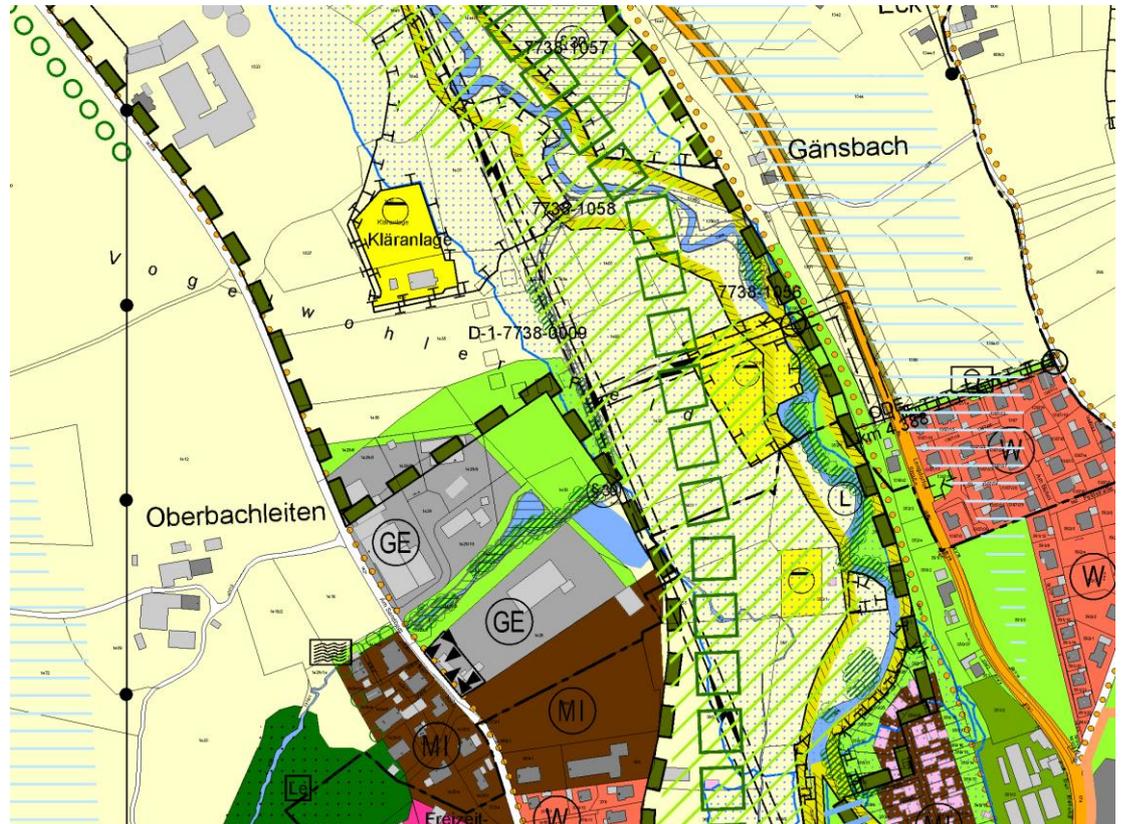


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Markt Isen (digitalisierter Stand vom 17.12.2019, ohne Maßstab)

3.4 Bebauungspläne

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird parallel zur Aufstellung der 27. Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederbachleiten II“ aufgestellt.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich an der nördlichen Siedlungsgrenze des Orts Isen entlang der Straße „Am Sandberg“, über die es an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1429/6 und 1456 sowie einen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 1455, Gemarkung Westach, auf einer Fläche von etwa 0,66 ha.

Das Gelände fällt von West nach Ost relativ steil ab. Innerhalb des Plangebiets besteht ein Höhenunterschied von etwa 6 m von der West- zur Ostgrenze. Von Nord nach Süd besteht nur eine leichte Neigung, der Höhenunterschied beträgt hier etwa 0,4 m.

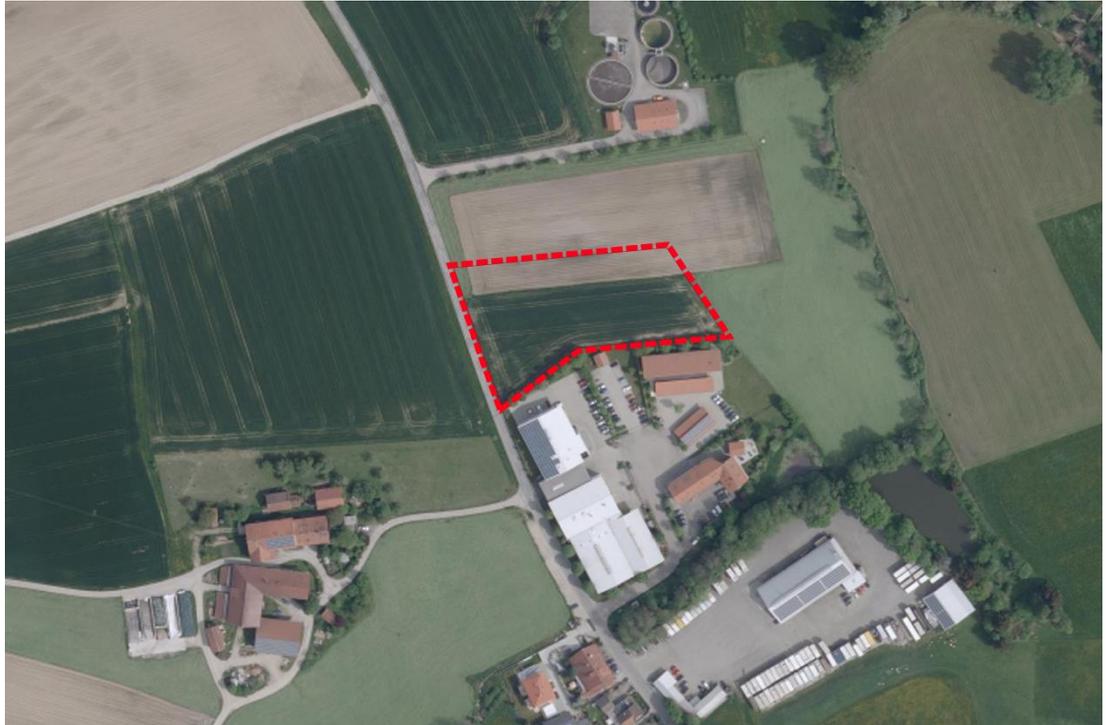


Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018

4.2 Nutzungen

Auf dem Plangebiet selbst sowie nördlich, östlich und westlich gegenüber der Straße besteht derzeit landwirtschaftliche Nutzung. Südlich grenzt das Gewerbegebiet Niederbachleiten/Am Sandberg an. Direkt angrenzend an das Plangebiet bestehen hier Betriebe für mechanische Fertigungen. Etwa 200 m nördlich besteht eine Kläranlage und etwa 130 m südwestlich eine landwirtschaftliche Hofstelle.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Sandberg“ verkehrlich erschlossen, die über Bachleiten nach Isen führt sowie Anbindung an die Bundesautobahn A94 bietet. Die innere verkehrliche Erschließung sowie die technische Erschließung sind noch nicht vorhanden. Vor einer Genehmigung gewerblicher Nutzung ist die vollständige Erschließung herzustellen.

4.4 Boden

4.4.1 Bodenaufbau

Gemäß der Bodenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Redaktionsstand 2017) setzt sich der Untergrund überwiegend aus Pseudogley-Braunerde und verbreitet aus pseudovergleyter Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) zusammen.

4.4.2 *Versickerungsfähigkeit*

Wird im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

4.4.3 *Alllasten*

Alllasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind dem Markt Isen nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

4.5 **Denkmäler**

In etwa 100 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-1-7738-0009 „Verebneter Burgstall des hohen oder späten Mittelalters. Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art im Bereich von Bodendenkmälern und in jenen Bereichen, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist

4.6 **Sonstiges**

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet und seinem näheren Umfeld keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Baudenkmäler) im Plangebiet und seinem näheren Umfeld.

5. **Planinhalte**

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederbachleiten II“ wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nach Norden und Osten wird eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

6. **Klimaschutz, Klimaanpassung**

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

Markt

Isen, den

.....
Siegfried Fischer, Erster Bürgermeister