

Markt	<b>Isen</b> Lkr. Erding
Bebauungsplan	<b>Isen Nord</b> <b>2. Änderung</b>
Planung	<b>PV</b> 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 QS: ChS
Aktenzeichen	ISE 2-51
Plandatum	04.05.2021 (Satzungsbeschluss) 02.02.2021 (Entwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	3
3.2	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	4
3.3	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	6
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>7</b>
4.1	Lage und Nutzungen .....	7
4.2	Emissionen .....	7
4.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	8
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>8</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	8
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	9
5.5	Bauliche Gestaltung .....	9
5.6	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	9
5.7	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	10
5.8	Flächenbilanz .....	10

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Isen Nord“ umfasst ein Wohngebiet im Norden von Isen, das vorrangig in den 1970er und 1980er Jahren aufgesiedelt wurde. Da mittlerweile verschiedene aktuelle Bauanträge innerhalb des Geltungsbereichs vorliegen, soll der mittlerweile fast 40 Jahre alte Bebauungsplan geändert werden, um eine städtebauliche Steuerung entsprechend aktueller Zielsetzungen und Gesetzesgrundlagen sicherzustellen. Insbesondere ist das Maß der Nutzung neu zu regeln und Festsetzungen zur Grünordnung zu treffen. Auf diese Weise soll eine verträgliche Nachverdichtung gewährleistet werden.

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Isen Nord“ wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

## 2. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Des Weiteren liegen die festgesetzten Grundflächen unter 20.000 qm, sodass von einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen wird. Ebenso wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts sowie der Lage im Innenbereich sind durch die Änderung des Bebauungsplans nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Markt Isen ist der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen der Satzung entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

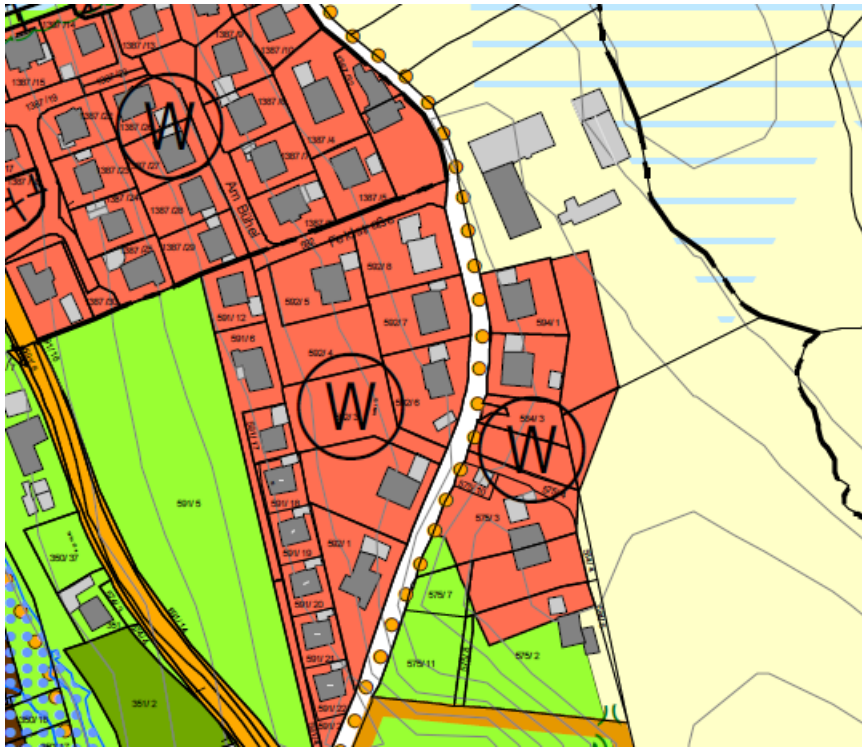


Abb. 1 Ausschnitt aus dem sich in Digitalisierung befindlichen Flächennutzungsplan, Stand 04.03.2020, ohne Maßstab

### 3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Isen Nord“ in der Fassung vom 27.09.1973. Der Bebauungsplan wurde bisher einmal rechtskräftig geändert.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und ausschließlich Einzelhäuser für zulässig erklärt. Das Maß der Nutzung ist durch maximal zulässige Grund- und Geschossflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,6 und eine maximale Anzahl an Vollgeschossen von 2 geregelt. Entlang der Verkehrsfläche sind Baulinien festgesetzt, Nebenanlagen sind innerhalb der Bauräume unterzubringen. Des Weiteren trifft der rechtskräftige Bebauungsplan Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, u.a. durch den Ausschluss von Dachaufbauten sowie die Festsetzung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 22° bis 28°.



Abb. 2 Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Isen Nord“ i.d.F. vom 27.09.1973 mit Geltungsbereich der 2. Änderung, ohne Maßstab

Die 1. rechtskräftige Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.1992 umfasst dessen südöstlichen Teilbereich und erweitert den Geltungsbereich nach Süden. Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung werden eine talseitige Wandhöhe von 7,5 m sowie eine Dachneigung von 22° bis 35° festgesetzt und die Beschränkung auf Einzelhäuser aufgehoben. Darüber hinaus wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht geändert.



Abb. 3 Planzeichnung der 1. rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplans „Isen Nord“ i.d.F. vom 06.10.1992, ohne Maßstab

### 3.3 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Im Plangebiet und dessen näherem Umfeld befinden sich keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope).

Dem Markt Isen liegen im Plangebiet keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten, z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen, vor. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt Erding zu benachrichtigen (Art. 1 BayBodSchG).

Ebenso sind im Plangebiet oder dessen Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler kartiert. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage und Nutzungen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Isen Nord“ umfasst einen besiedelten Bereich mit Wohnnutzung am nordöstlichen Siedlungsrand Isens. Er beinhaltet die Grundstücke Fl.Nrn. 575/1 (Teilfläche), 575/3 (Teilfläche), 575/4, 575/7 (Teilfläche), 575/10, 584 (Teilfläche), 592, 592/1, 592/2, 592/3, 592/4, 592/5, 592/6, 592/7, 592/8, 594/1, 594/2 und 593 (Teilfläche), Gemarkung Isen, auf einer Fläche von insgesamt etwa 1,4 ha.

Das Plangebiet ist durch die Feldstraße verkehrlich und technisch erschlossen. Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind vorhanden.

Westlich der Feldstraße fällt das Gelände stark ab, östlich der Feldstraße steigt es nach Süden hin, sodass die Gebäude auf den Fl.Nrn. 575/1 und 575/3 auf dem höchsten Punkt des Hügels liegen. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Westen und Nordwesten Wohngebäude, östlich und nordöstlich bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen. In etwa 180 m Entfernung befindet sich ein Gewerbegebiet, das durch dichten Baumbewuchs vom Plangebiet getrennt ist.



Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018

### 4.2 Emissionen

Von den naheliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen. Emissionen durch ortsübliche landwirtschaftliche Nutzung sind von den Be-

wohnern des Wohngebiets zu dulden.

### **4.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Niederschlagswasserbeseitigung im Bestand erfolgt über den gemeindlichen Mischwasserkanal. An diesen besteht Anschlussmöglichkeit für Neubauten im Plangebiet. Des Weiteren verfügen mehrere Grundstücke im Bestand über eigene Zisternen, diese Möglichkeit steht auch bei Aus- und Neubau weiter offen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

## **5. Planinhalte**

Die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Festsetzungen und Planzeichnung des Bebauungsplans „Isen Nord“ in der Fassung vom 27.09.1973 inklusive seiner 1. rechtskräftigen Änderung i.d.F. vom 06.10.1992 vollständig.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um ein ruhiges Wohngebiet entsprechend dem Bestand zu sichern, sind gemäß § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Anstelle der bisherigen Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird das Maß der Nutzung durch eine absolute Grundfläche (GR) für Hauptgebäude je Baugrundstück geregelt. Aufgrund der heterogenen Grundstückszuschnitte dient dies einer einheitlichen städtebaulichen Regelung der städtebaulich wirksamen baulichen Anlagen. Aus demselben Grund wird von der Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen abgesehen und stattdessen für den gesamten Geltungsbereich eine maximale talseitige Wandhöhe festgesetzt, die der durch die 1. rechtskräftige Bebauungsplanänderung im südöstlichen Teilbereich bereits gültigen entspricht. Um die Oberflächenversiegelung zu begrenzen, wird zusätzlich eine Gesamt-Grundflächenzahl inklusive der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen festgesetzt. In der Gesamt-Grundflächenzahl ist auch die zulässige Überschreitung der GR durch Außentreppen, Balkone und Terrassen zu berücksichtigen.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die Festsetzung von Baulinien entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan entfällt. Ebenso werden im gesamten Geltungsbereich neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen, wie sie sich im Bestand bereits vorfinden.



Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wird die Geltung der Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO angeordnet.

#### **5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die bestehende Einschränkung bzgl. der Zulässigkeit von Nebenanlagen entfällt, um eine größere Nutzbarkeit der Grundstücksflächen zu ermöglichen. Zur Klarstellung bzgl. der gültigen BauNVO ist eine Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zur energieeffizienten Nutzung im Hinblick auf den Klimaschutz aufgenommen.

#### **5.5 Bauliche Gestaltung**

Die im Geltungsbereich der 1. rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplans „Isen Nord“ festgesetzte Ausgestaltung der Hauptgebäude mit Satteldächern bei einer Dachneigung von 22° bis 35° wird im Sinne einer einheitlichen städtebaulichen Regelung im gesamten Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung festgesetzt.

Der Ausschluss von Dachgauben und Dacheinschnitten gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird zur Wahrung einer einheitlichen und ruhigen Dachlandschaft weiterhin festgesetzt.

#### **5.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

##### *5.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung*

Im Südosten des Plangebiets erstreckt sich ein Teil des dichten Baumbewuchses in Abgrenzung zum südlich gelegenen Gewerbegebiet in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Um diese Struktur vollumfänglich zu erhalten, ist der Bereich als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zusätzlich sind Baumpflanzungen festgesetzt, um ein durchgrüntes Wohngebiet zu sichern.

Zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere wird die Festsetzung bzgl. der Ausbildung von Einfriedungen angepasst. Es sind nun lediglich sockellose Zäune mit einem Bodenabstand von mind. 0,1 m zulässig.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB bezeichneten Bestandteilen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung wird gegenüber bestehendem Baurecht eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht.

**5.7 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.

**5.8 Flächenbilanz**

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<b>Flächennutzungen</b>	<b>Flächenangabe in qm</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.808
Private Verkehrsfläche	ca. 218
Allgemeines Wohngebiet	ca. 11.969
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 13.995</b>

<b>Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	<b>Überbaubare Fläche in qm</b>
WA festgesetzte Grundfläche	2.740
WA festgesetzte Grundfläche inkl. zulässiger Überschreitungen	ca. 7.780

Markt Isen, den .....

.....

Irmgard Hibler, Erste Bürgermeisterin