

Markt	Isen Lkr. Erding
Bebauungsplan	Gewerbegebiet Niederbachleiten II
Entwurf	Thomas Seisenberger, Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur Feldstraße 1 84427 Sankt Wolfgang Tel.: +49 (0)8085/1447, Fax: +49 (0)8085/9394818
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: ChS
Aktenzeichen	ISE 2-50
Plandatum	27.10.2020 (Entwurf) 31.03.2020 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Rechtskräftiger Bebauungsplan und bestehendes Baurecht	5
3.3	Städtebauliche Rahmenpläne	5
3.4	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	6
3.5	Bodenschutz	6
4.	Plangebiet	7
4.1	Lage.....	7
4.2	Nutzungen.....	7
4.3	Erschließung	8
4.4	Boden.....	8
4.5	Denkmäler.....	8
4.6	Sonstiges	8
5.	Planinhalte	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
5.5	Bauliche Gestaltung	10
5.6	Verkehr und Erschließung	10
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	10
5.8	Werbeanlagen.....	17
5.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	17
6.	Alternativen	18

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 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 des Bebauungsplans sowie des Umweltberichts wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Städtebauliches Konzept

Das bestehende Gewerbegebiet Niederbachleiten/Am Sandberg soll entlang der nördlichen Zufahrtsstraße zum Ort Isen erweitert werden. Hierzu liegt ein Entwurf durch das Ingenieurbüro Thomas Seisenberger vor. Gemäß dem Entwurf ist eine Fertigungshalle sowie straßenabgewandt eine Betriebsleiterwohnung mit Garagen vorgesehen. Das Hauptgebäude der Fertigungshalle ist mit Satteldach geplant, des Weiteren soll ein Gebäudetrakt mit Flachdach für Verwaltung, Personal- und Sozialräume anschließen. Die betrieblichen Stellplätze sind im Westen des Grundstücks entlang der Lengdorfer Straße sowie südlich des Neubaus geplant.

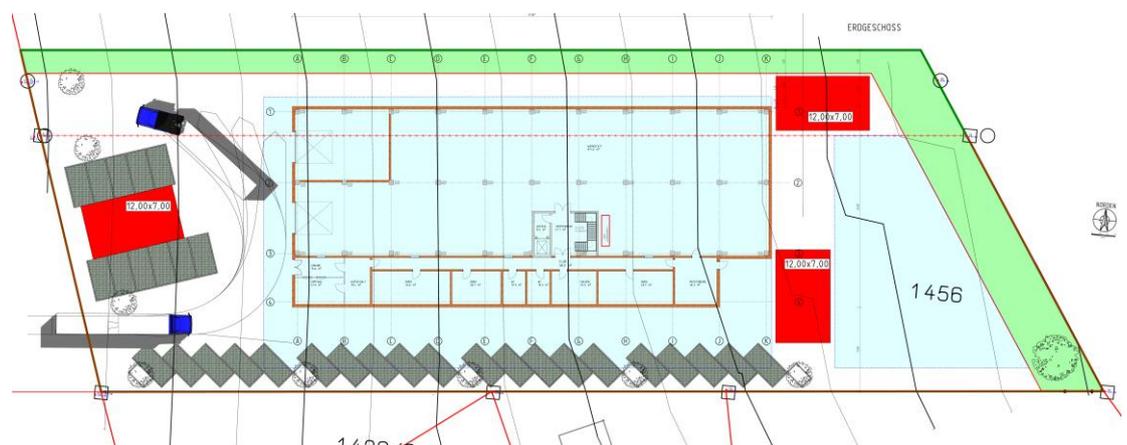


Abb. 1 Auszug aus der Entwurfsplanung Ingenieurbüro Thomas Seisenberger, ohne Maßstab

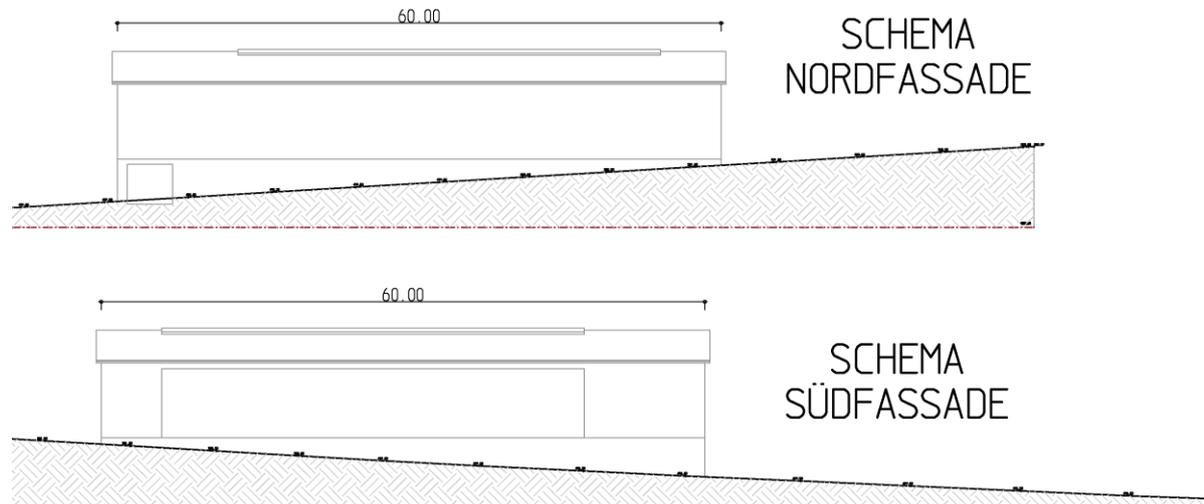


Abb. 2 Schemaschnitte, Ingenieurbüro Thomas Seisenberger, ohne Maßstab

Zwischen dem Erweiterungsbereich und dem bestehenden Gewerbegebiet im Süden sowie der Zufahrt zur Kläranlage im Norden werden jeweils durch Erhalt der bestehenden Baumpflanzung bzw. Neupflanzungen interne Grünzäsuren erhalten.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

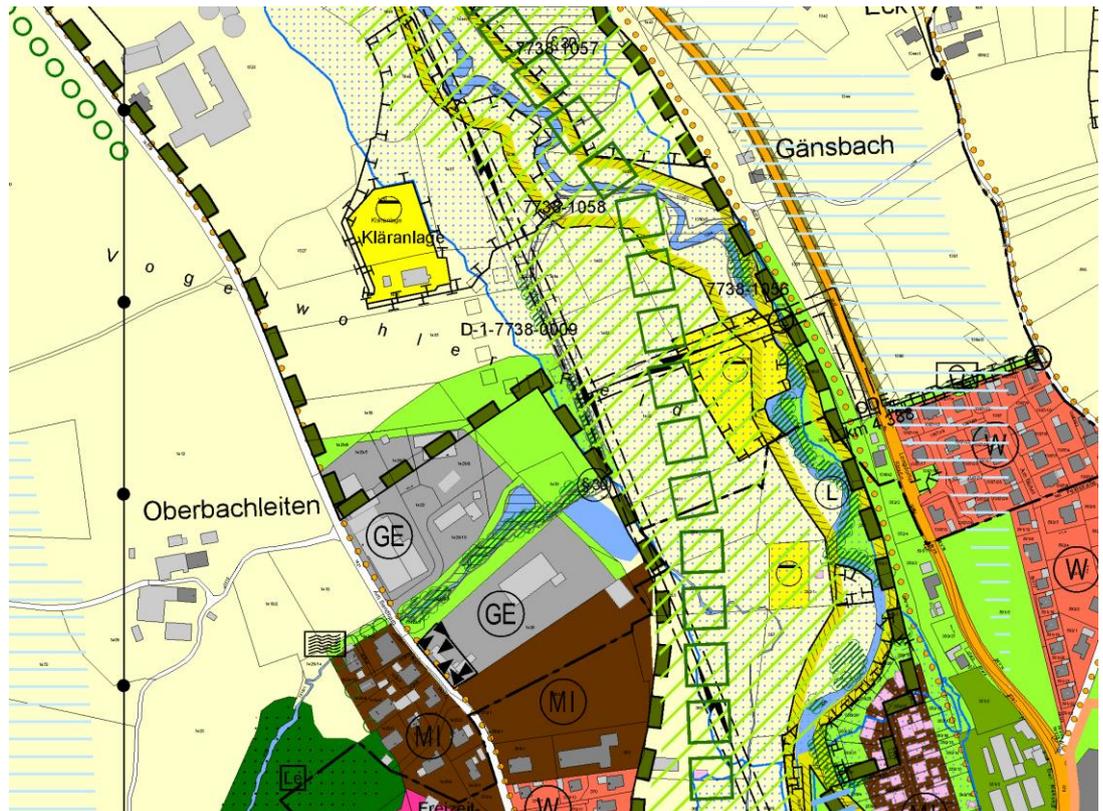


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Markt Isen (digitalisierter Stand vom 17.12.2019), ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Markts Isen wird das Plangebiet derzeit größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan und bestehendes Baurecht

Der vorliegende Bebauungsplan erstreckt sich in seinem südlichen Teilbereich in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederbachleiten“ i.d.F.v. 06.10.1998. Der entsprechende Bereich ist in diesem als öffentliche Grünfläche festgesetzt (s. Abb. 4). Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans im planungsrechtlichen Außenbereich, in dem die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Die geplante gewerbliche Nutzung zählt nicht zu den gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zulässigen Nutzungen.

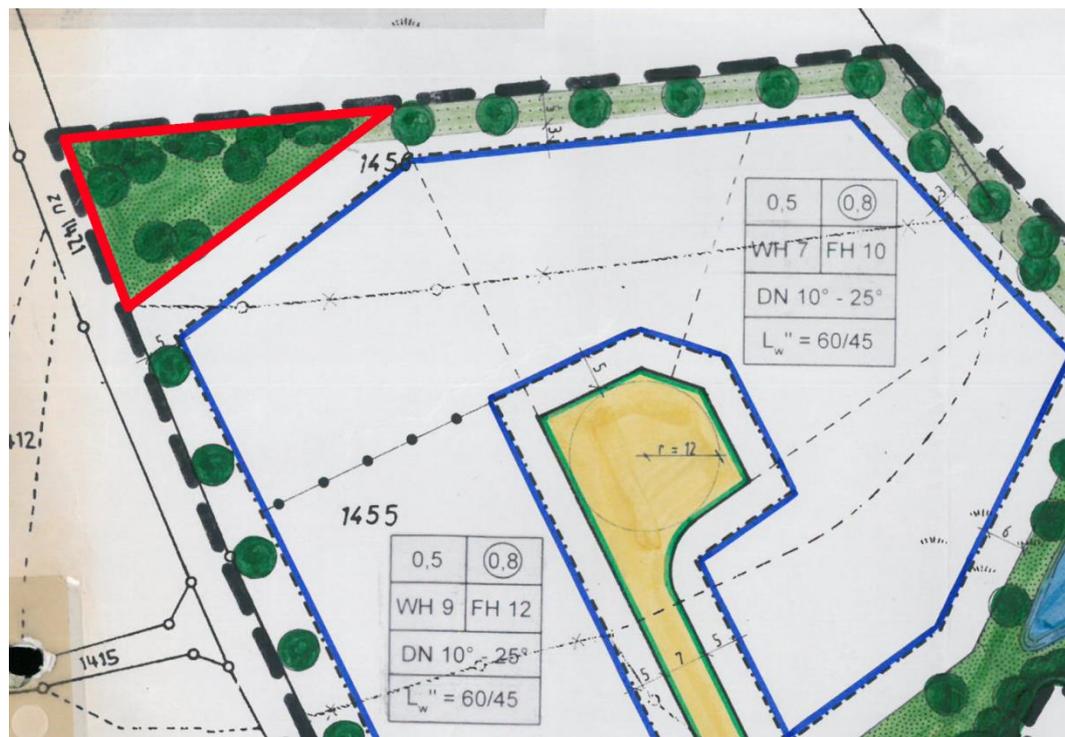


Abb. 4 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederbachleiten“ mit Markierung des durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten Bereichs (rot), ohne Maßstab

3.3 Städtebauliche Rahmenpläne

Der Markt Isen hat im Jahr 2005 ein Strukturkonzept als Grundlage für zukünftige Bauleitplanungen beschlossen. Dieses wurde im Jahr 2017 fortgeschrieben und darin neue/alternative Standorte für bauliche Entwicklungen untersucht. Im Rahmen der Fortschreibung wurde der Bereich nördlich des bestehenden Gewerbegebiets Niederbachleiten/Am Sandberg als geeigneter Standort für Gewerbeflächen identifiziert.

3.4 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.

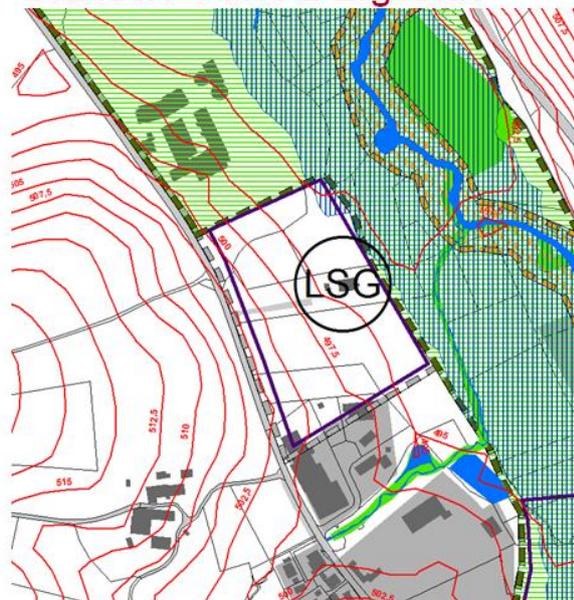
3.5 Bodenschutz

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. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Im Rahmen von Voruntersuchungen zur Fortschreibung des Strukturkonzepts des Marktes Isen im Sommer 2017 wurde daher nach neuen Standorten gesucht, wobei der vorliegende Standort positiv bewertet wurde. 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 1 und 2 Ergebnis



PV Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Fortschreibung Strukturkonzept Markt Isen,
Juli 2017

8

Abb. 5 Ergebnis der Voruntersuchung zur Fortschreibung des Strukturkonzeptes des Marktes Isen für den Standort nördlich des bestehenden Gewerbegebietes einschließlich der Kläranlage

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. 1455/1, 1429/6 und 1456, Gemarkung Westach, auf einer Fläche von etwa 0,6 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.

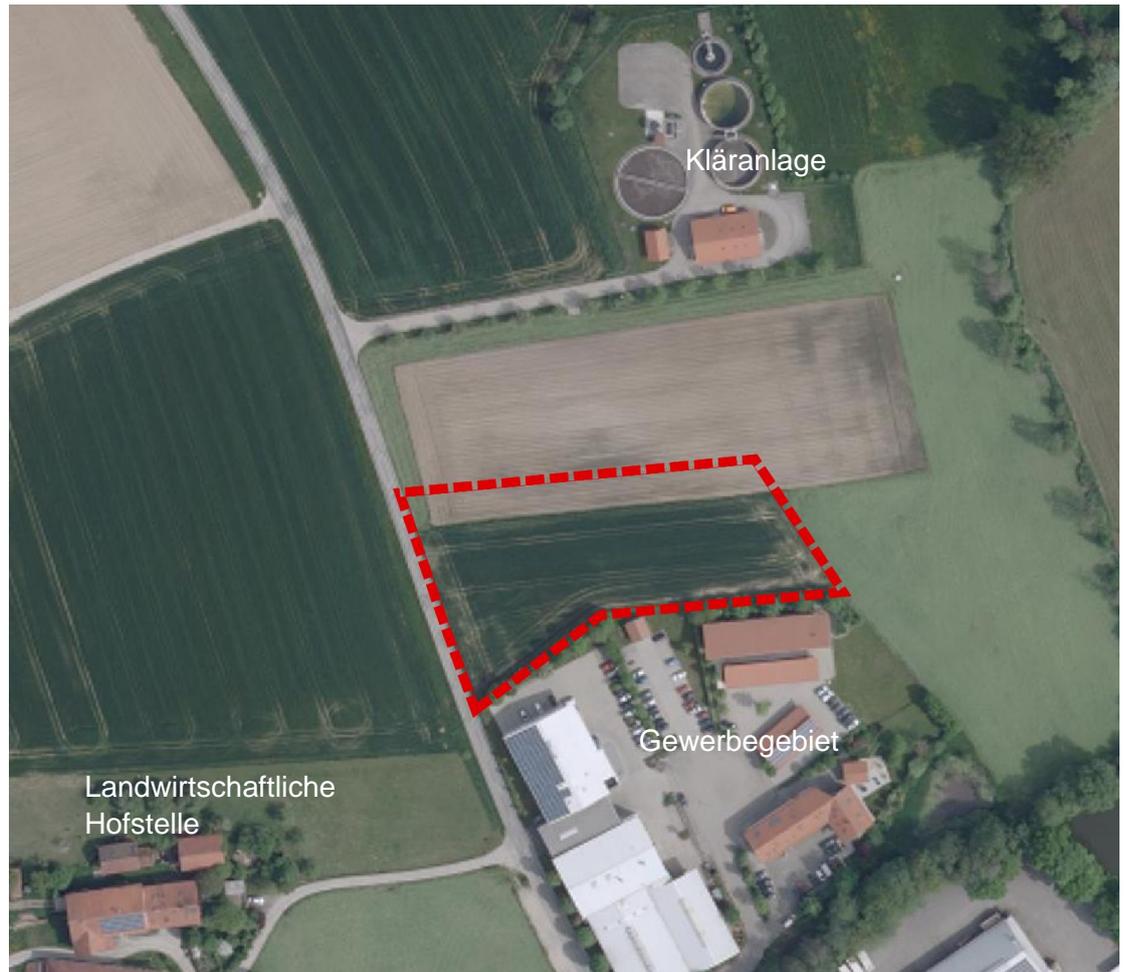


Abb. 6 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018

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 und Versickerungsfähigkeit

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. Im Bereich der angrenzenden Kläranlage wurden im Rahmen einer geotechnischen Untersuchung (Grundbaulabor München GmbH, Projekt Nr. P13283, 25.07.2013) schluffige bis stark schluffige, sandige Kiese sowie in tieferen Schichten sandige Schluffe mit Anteilen an Kieskorn vorgefunden.

Eine Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ist voraussichtlich nicht in ausreichendem Maße gegeben.

4.4.2 Altlasten

Altlasten 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. Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

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

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird die südlich bereits bestehende Nutzung nach Norden fortgeführt.

Angestrebt wird die Ansiedlung produzierenden Gewerbes. Aus diesem Grund sind dem widersprechende Nutzungen als nicht zulässig erklärt. Zur Sicherung des Betriebsablaufs wird die Unterbringung maximal einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zugelassen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Die Wohnung soll straßenabgewandt entstehen während die Produktionsflächen direkt von der Straße aus anfahrbar sein sollen. Aus diesem Grund ist das Gewerbegebiet in zwei Teilflächen GE1 und GE2 unterteilt und die Errichtung der Wohnung ausschließlich im GE2 als zulässig erklärt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächen (GR) wird entsprechend der Entwurfsplanung vorgenommen und berücksichtigt eine Fertigungshalle im Westen sowie eine dem Gewerbebetrieb flächenmäßig untergeordnete Betriebsleiterwohnung im Osten. Auf das gesamte Bauland bezogen ist eine Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 – 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung maximaler Wand- und Firsthöhen in Meter über Normal-Null festgesetzt. Damit besteht auch in dem stark hängigen Gelände ein eindeutig überprüfbarer Bezugswert. Aufgrund der Tallage und der Gefahr abfließenden Wassers ist eine Mindesthöhe der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden von 0,3 m angeordnet. Der erhöhte Sockel ist in der Festsetzung der Wandhöhen berücksichtigt. Die Festsetzung der Höchstwerte entspricht somit im Bereich des größeren Bauraums im Westen einer Wandhöhe von etwa 12,0 m sowie im Bereich des kleineren, östlichen Bauraums einer Wandhöhe von etwa 7,3 m, jeweils gemessen an der talseitigen Gebäudewand.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im GE1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um die Errichtung einer Halle mit einer Länge über 50 m zu ermöglichen. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird das städtebauliche Konzept eines von der Straße abgesetzten Fertigungsgebäudes mit großen Kubaturen sowie östlich davon eines kleiner dimensionierten Gebäudes, das als Betriebsleiterwohnung vorgesehen ist, umgesetzt.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Lage der offenen Stellplätze wird nicht vorgegeben, um in der Ausführungsplanung einen Spielraum offenzulassen. Da westlich, entlang der Sandbergstraße, ein begrünter Straßenraum entstehen soll, soll die Lage von Garagen jedoch geregelt werden. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich an der Entwurfsplanung des Ingenieurbüros Thomas Seisenberger. Angesichts der sensiblen Lage am Ortsrand werden zusätzlich weitere Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Rettungswege

Das im Osten geplante Gebäude für Betriebsleiterwohnen liegt über 50 m von der nächsten Verkehrsfläche entfernt. Durch den Abstand der Baugrenzen zu der nördlichen Ortsrandeingrünung von 3 m ist die Realisierung einer Feuerwehrezufahrt in ausreichender Breite sichergestellt. Zwischen den Gebäuden sind Bewegungsflächen für die Rettungsfahrzeuge herzustellen.

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Sämtliche Neubauten sind vor Nutzungsaufnahme an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen. Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Gemäß Bodengutachten ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich. Auch das Einleiten in den öffentlichen Regenwasserkanal ist hydraulisch nicht möglich. Das Oberflächenwasser muss daher in den Bachleitner Graben bzw. in die Isen eingeleitet werden. Vor Ausführung ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Die Drosselmenge (Einleitmenge in den Bach) wird derzeit bestimmt. Das Rückhaltvolumen muss vom Bauherrn errichtet werden.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Im Sommer 2017 wurde seitens des Planungsverbandes eine Untersuchung erstellt, unter welchen Bedingungen eine Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ vertretbar erscheint.

Es wurde herausgestellt, dass eine mögliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Norden kaum Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den schützenswerten Talraum der Isen hat, wenn eine intensive Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes nach Osten hin erfolgt.

Entlang der Ostgrenze des Plangebietes, im Übergang zum Isental, wird daher eine sieben Meter breite Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Durch die Eingrünung wird das geplante Gewerbegebiet vom Isental aus ebenso gut in die Landschaft eingebunden sein, wie die nördlich liegende Kläranlage.



Abb. 7 Aufnahme der Fläche für das geplante Gewerbegebiet von Osten nach Westen über das Isental fotografiert.



Abb. 8 Aufnahme von Osten nach Westen über das Isental Richtung Kläranlage fotografiert

Der neue Ortsrand nach Norden wird entlang der Zufahrt zur Kläranlage liegen und mit einer Ortsrandeingrünung abgegrenzt. Zu dieser Zufahrt sowie nach Süden zum bestehenden Gewerbegebiet erfolgt darüber hinaus eine Eingrünung mit Gehölzen.

Als weitere grünordnerische Maßnahme wird entlang der westlich der Gewerbegebietserweiterung liegenden Erschließungsstraße eine Baumreihe entsprechend dem bestehenden Gewerbegebiet fortgesetzt.



Abb. 9 Bestehendes Gewerbegebiet mit Baumreihe entlang der Straße „Am Sandberg“

5.7.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs:

Durch bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Vorhabens finden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild statt.

Im Folgenden wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild ermittelt und der Ausgleichsflächenbedarf abgeleitet.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Eingriffsregelung Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Vorhabens sowie eine Darstellung der umweltbezogenen Auswirkungen gibt der Umweltbericht wieder.

Bestandsbewertung:

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Der Leitfaden unterscheidet je nach Wertung der Einzelkriterien (Schutzgüter) zwischen Flächen mit geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III).

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich des Vorhabens abzüglich der geplanten Grünfläche bewertet. Es handelt sich um etwa 5.350 qm intensiv genutztes Ackerland.

Folgende Abbildung zeigt eine Aufnahme der Eingriffsfläche vom 07.04.2020:



Bedeutung der Eingriffsfläche auf Flurstück 1429/6 und Teilflächen der Flurstücke 1455/1 und 1456 der Gemarkung Westach:

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Arten und Biotope	gering (I)	Ackerland
Boden	mittel (II)	anthropogen überprägter Boden
Wasser	gering (I)	kein wassersensibler Bereich, keine Oberflächengewässer
Klima und Luft	mittel (II)	Randbereich von Flächen mit kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	gering (I)	strukturarmes Ackerland

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** (Kategorie I) auf.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Regulierung der Lichtverschmutzung zum Schutz von Insekten und Fledermäusen
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze
- Vermeidung der Bebauung naturnaher Gewässerufer
- Ortsrandeingrünung

- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Eingrünung der Erschließungsstraße

Erfassen des Eingriffs:

Die Überbauung und Versiegelung von Flächen stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, v.a. wegen der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden und Geländeklima, Eingriffe, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Der Leitfaden differenziert zwischen Eingriffen unterschiedlicher Schwere:

- Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ > 0,35$)
- Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ \leq 0,35$)

Der Bebauungsplan regelt eine maximale Versiegelung des Baulandes von 80 %. Somit handelt es sich um einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (TYP A). Bei hoher Eingriffsschwere auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) liegt der Kompensationsfaktor (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche) zwischen 0,3 und 0,6.

Durch die oben genannten Maßnahmen zur Konfliktminimierung können die negativen Auswirkungen des Vorhabens reduziert werden. Der Kompensationsfaktor lässt sich auf den unteren Wert von 0,3 verringern.

Anwendung der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bay StMLU)		
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsschwere	Ausgleichsfläche
Gebiete geringer Bedeutung: Ackerland, Flurstücke 1429/6, 1456 (TF), 1455 (TF)	hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: $GRZ > 0,35$	
Fläche: 5.350 qm	Kompensationsfaktor: 0,3	$5.350 \times 0,3 = \mathbf{1.605 \text{ qm}}$

Zur Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind **Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 1.605 qm** erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen:

Bei einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Im Rahmen der Planung erfolgt dies durch u.a. durch Verwendung einer Ökokontofläche zur Kompensation der naturschutzfachlichen Eingriffe. Dabei handelt es sich um eine Fläche, die zu Zwecken des Naturschutzes bereits im Vorfeld der durch die Planung verursachten Eingriffe ökologisch aufgewertet worden ist. Der Mehrwert für Natur und Landschaft, der sich seither durch die Entwicklung der Ökokontofläche ergeben hat, drückt sich in einem geringeren Kompensationsflächenbe-

darf aus. Insofern wird die Maßgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beachtet.

Daneben wird eine Fläche von untergeordneter Bedeutung für die Landwirtschaft (Dauergrünland) als Ausgleichsfläche verwendet. Durch die Verwendung der Fläche als Ortsrandeingrünung und naturschutzfachliche Ausgleichsfläche können zwei Funktionen auf einer Fläche erfüllt werden und landwirtschaftliche Nutzfläche für gesonderte Ausgleichsmaßnahmen eingespart werden.

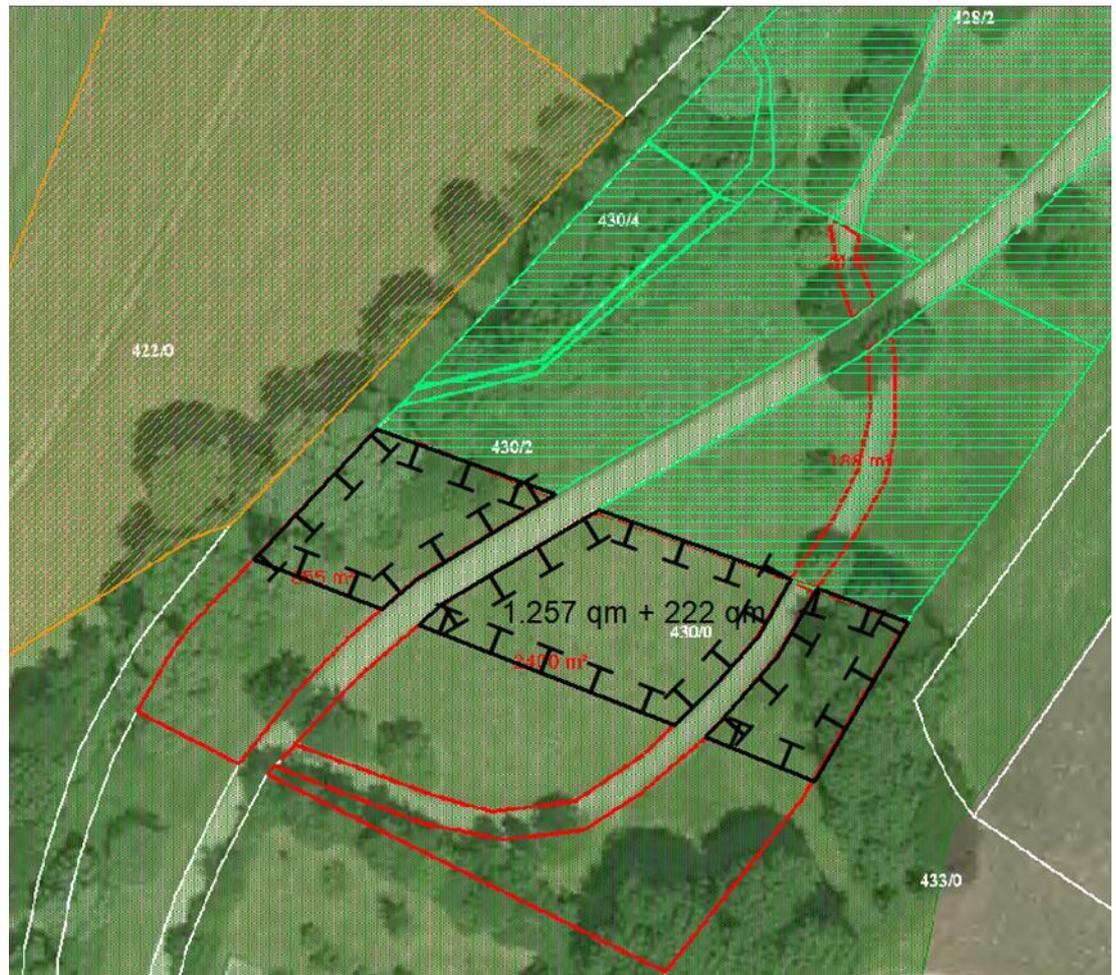
Lage und Zustand der Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche liegt zum einen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans, im östlichen Anschluss an die geplanten gewerblichen Bauflächen, im Übergang zum Talraum der Isen. Es handelt sich dabei um 348 qm Ackerland. Der verbleibende Kompensationsflächenbedarf von 1.257 qm wird vom Ökokonto der Gemeinde gedeckt.

Die Ökokontofläche liegt am westlichen Ortsrand von Isen, südlich des Seniorenzentrums an der Kreuzstraße. Sie umfasst insgesamt etwa 1,95 ha und wurde 2002 zur Aufnahme ins Ökokonto aufgewertet. Für verschiedene Bauvorhaben wurden auf der Fläche bereits etwa 1,4 ha für Ausgleichszwecke abgebucht, die Wege wurden dabei jedoch nicht einbezogen. Gemäß Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 08.09.2020 verbleiben zur Abbuchung somit Restflächen von 2.400 qm (Flurstück 430 der Gemarkung Isen) und 855 qm (Flurstück 430/2 der Gemarkung Isen). Insgesamt verbleiben somit auf der Ökokontofläche abzüglich 222 qm Wegefläche, die nicht angerechnet werden können und dem Kompensationsflächenbedarf hinzuzurechnen sind, $(2.400 \text{ qm} + 855 \text{ qm} - 222 \text{ qm} =) 3.033 \text{ qm}$, die als Ausgleichsfläche für das gegenständliche Verfahren zur Verfügung stehen.

Für weitere Eingriffsvorhaben stehen auf den Flurstücken 430 und 430/2 somit $(3.033 \text{ qm} - 1.257 \text{ qm} =) 1.776 \text{ qm}$ zur Verfügung.

Folgende Abbildung zeigt den Teil der Ökokontofläche, welcher der gegenständlichen Planung als Ausgleichsfläche zugeordnet wird (1.257 qm + 222 qm) (umrandet mit schwarzer T-Linie), den Teil der Ökokontofläche, welcher bereits anderen Eingriffsvorhaben als Ausgleichsfläche zugeordnet ist (grün schraffiert) und den südlichen Teil der Ökokontofläche, der für weitere Eingriffsvorhaben zur Verfügung steht (1.776 qm) (rot umrandet) im Maßstab 1:1.000:



Sicherung, Kosten und Ausführungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Flurstücke 430 und 430/2 der Gemarkung Isen befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde.

Gesonderte Festsetzungen sind daher nicht erforderlich. Es genügen eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde und die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit und eine Reallast.

Die Flurstücke 1455/1 und 1456 der Gemarkung Westach befinden sich in Privateigentum.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, eine Reallast und - für den Fall des Eigentümerwechsels - eine Duldungsverpflichtung gesichert. Alternativ stellt die Gemeinde sicher, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein Eintragungsantrag oder eine Eintragungsbewilligung des Grundstückseigentümers vorliegen.

Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen zur Verfügung, solange der Eingriff wirkt.

Die Ausgleichsmaßnahmen beginnen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs für die ersten 25 Jahre. Anschließend greift eine Duldungsverpflichtung zur Fortführung der Maßnahmen in Verantwortlichkeit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Ausgleichsflächen werden dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern in Kulmbach, zur Erfassung im Ökoflächenkataster gemeldet.

5.7.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Beim Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Lebensraumqualität für geschützte Arten. Lediglich für Arten des Offenlandes, wie z.B. Feldlerche und Wiesenschafstelze, besteht ein potenzielles Vorkommen auf Flächen solcher Qualität. Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet, der Kläranlage und der vorhandenen Erschließungsstraße herrschen jedoch suboptimale Bedingungen für die geschützten Arten. Ein Vorkommen ist daher unwahrscheinlich.

5.8 Werbeanlagen

Zur Wahrung des Ortsbildes, insbesondere in Hinblick auf die Ortsrandlage, sind Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

5.9 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 CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen und Fassadenbegrünung, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Lage am klimatisch ausgleichend wirkenden Talraum der Isen

<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Festsetzung von Sockeln, dadurch Vermeidung des Eindringens oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers in die geplanten Gebäude</p>
<p>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen und -neigungen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Lage an einer bestehenden Erschließungsstraße, dadurch Vermeidung aufwendiger Erschließungsmaßnahmen</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-Bindung durch Pflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme</p>

6. Alternativen

Im Rahmen der Fortschreibung des Strukturkonzepts des Marktes Isen 2017 fand eine Prüfung und Bewertung von Standorten für die gewerbliche Entwicklung statt. Im Ergebnis wurde der vorliegende Standort als geeignet identifiziert.

Markt Isen, den

.....
Irmgard Hibler, Erste Bürgermeisterin