

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

30.03.2021 (Feststellungsbeschluss)  
27.10.2020 (Entwurf)  
31.03.2020 (Vorentwurf)

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Alternativenprüfung</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Landes- und Regionalplan.....	4
3.2	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	6
3.3	Flächennutzungsplan .....	7
3.4	Bebauungspläne .....	7
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>7</b>
4.1	Lage.....	7
4.2	Nutzungen.....	8
4.3	Erschließung .....	8
4.4	Boden.....	9
4.5	Denkmäler.....	10
4.6	Sonstiges .....	10
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Klimaschutz, Klimaanpassung</b> .....	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz</b> .....	<b>11</b>
7.1	Grünordnung.....	11
7.2	Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto).....	12
7.3	spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände) .....	15

## 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.

Südlich des Plangebietes bestehen im Mischgebiet sowie im Gewerbegebiet (Am Sandberg) noch Flächenpotenziale. Eine Verfügbarkeit dieser Flächen wurde durch den Markt Isen geprüft. Das südlich an das vorliegende Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet „Am Sandberg“ wird bereits vollumfänglich genutzt, auf nicht bebauten Bereichen befinden sich Stellplätze und Lagerflächen des ansässigen Betriebs. Die unbebauten Flächen im südlichen Mischgebiet befinden sich in Privatbesitz der angrenzenden Spedition und werden von dieser als Erweiterungsflächen vorgehalten. Eine mittelfristige Aktivierung der Flächen konnte daher nicht erreicht werden.

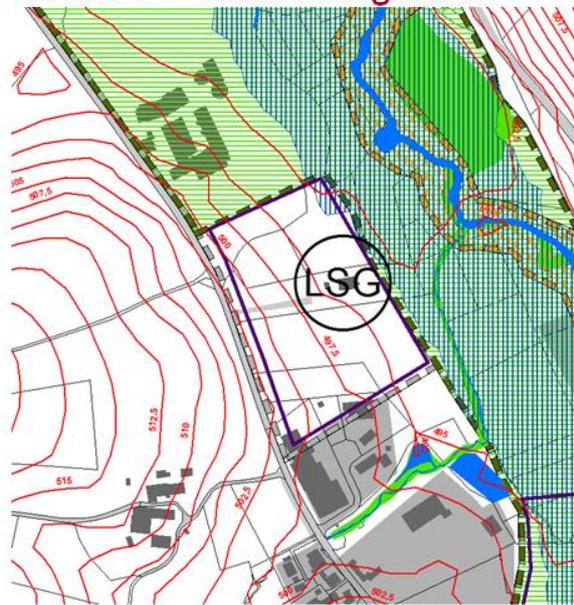
Nach Prüfung der Potentialflächen durch den Markt Isen hat sich somit ergeben, dass mittelfristig keine der gewerblichen Bauflächen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht.

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



Landschaftsbild Nahbereich



Fernwirkung, Einsehbarkeit



Erholung



Arten und Biotope



kein wassersensibler Bereich



Topographie



Raumordnung (Anbindung, Zersiedelung)



Erschließung



**Empfehlung:** Änderung der Grenzen des LSG und Zulassen von Bebauung aufgrund geringer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Wasserhaushalt und geringer Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei intensiver Eingrünung zum Talraum der Isen

**PV** Planungsverband  
Äußerer Wirtschaftsraum  
München

Fortschreibung Strukturkonzept Markt Isen,  
Juli 2017

8

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 Siedlungseinheiten 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:

<b>Teil A</b>	
<b>A I</b>	<b>Herausforderungen der regionalen Entwicklung</b>
<b>3</b>	<b>Wettbewerbsfähigkeit</b>
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.
<b>4</b>	<b>Klimawandel und Lebensgrundlagen</b>
G4.1	Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden-
<b>Teil B</b>	
<b>B I</b>	<b>Natürliche Lebensgrundlagen</b>
<b>1</b>	<b>Natur und Landschaft</b>
<b>1.1</b>	<b>Leitbild der Landschaftsentwicklung</b>
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"> <li>• für die Lebensqualität der Menschen</li> <li>• zum Bewahrung des kulturellen Erbes und</li> <li>• zum Schutz der Naturgüter</li> </ul> <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"> <li>• die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild</li> <li>• die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete</li> <li>• die Bedeutung der landschaftlichen Werte und</li> <li>• die klimafunktionalen Zusammenhänge</li> </ul> <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>

	Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.
G 1.1.4	Bei der räumlichen Entwicklung sollen die klimatischen Gebietseigenschaften berücksichtigt werden.
<b>1.2.2</b>	<b>Landschaftsräume</b>
	Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Großflächige Waldkomplexe im Isen-Sempt-Hügelland (08.3) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der Waldkomplexe mit den eingelagerten Gewässersystemen und Laubholz-/Altholzinseln, Vermeidung von Zerschneidung</li> <li>• Weiterführung des Bestockungsumbaus zu artenreicheren Mischwäldern</li> <li>• Entwicklung für die landschafts- und naturbezogene Erholung</li> </ul>
<b>1.3</b>	<b>Arten und Lebensräume</b>
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.
<b>4</b>	<b>Siedlungs- und Freiraumstruktur</b>
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>B IV</b>	<b>Wirtschaft und Dienstleistungen</b>
<b>1</b>	<b>Leitbild</b>
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.
<b>2</b>	<b>Regionale Wirtschaftsstruktur</b>
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.

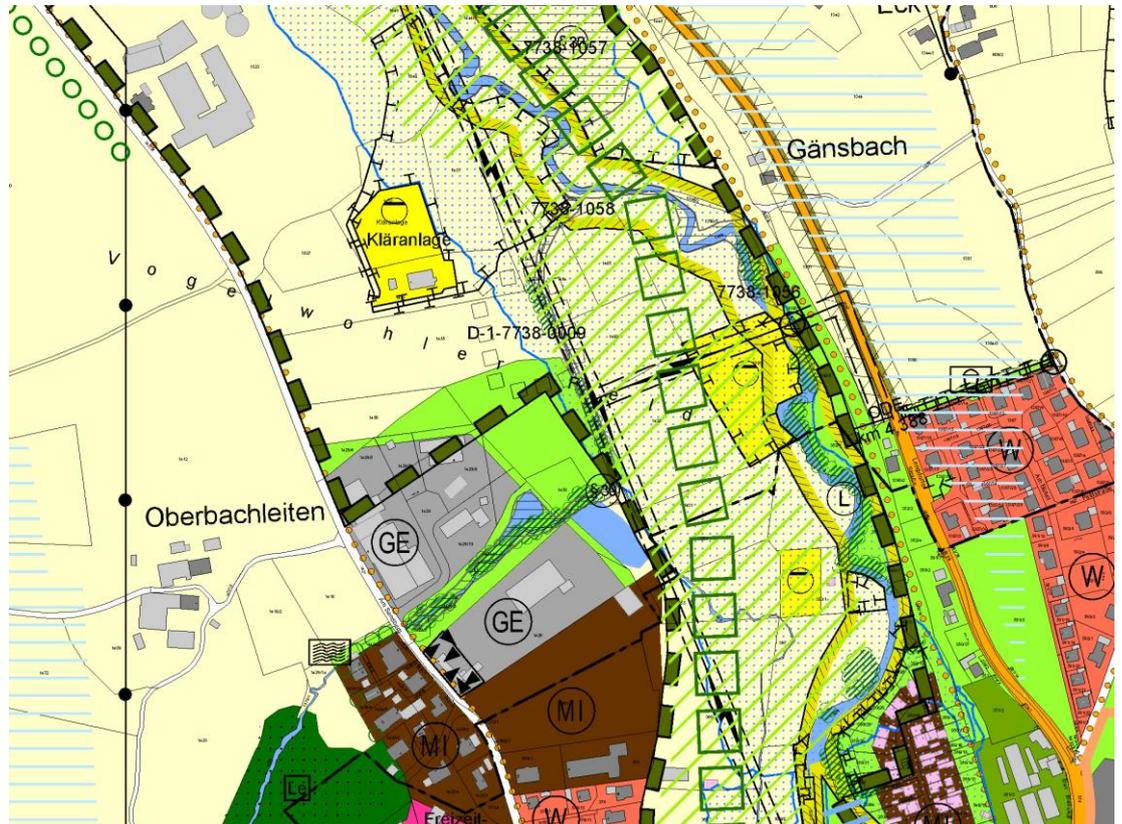


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Markt Isen (digitalisierter Stand vom 17.12.2019, ohne Maßstab)

### 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. 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.

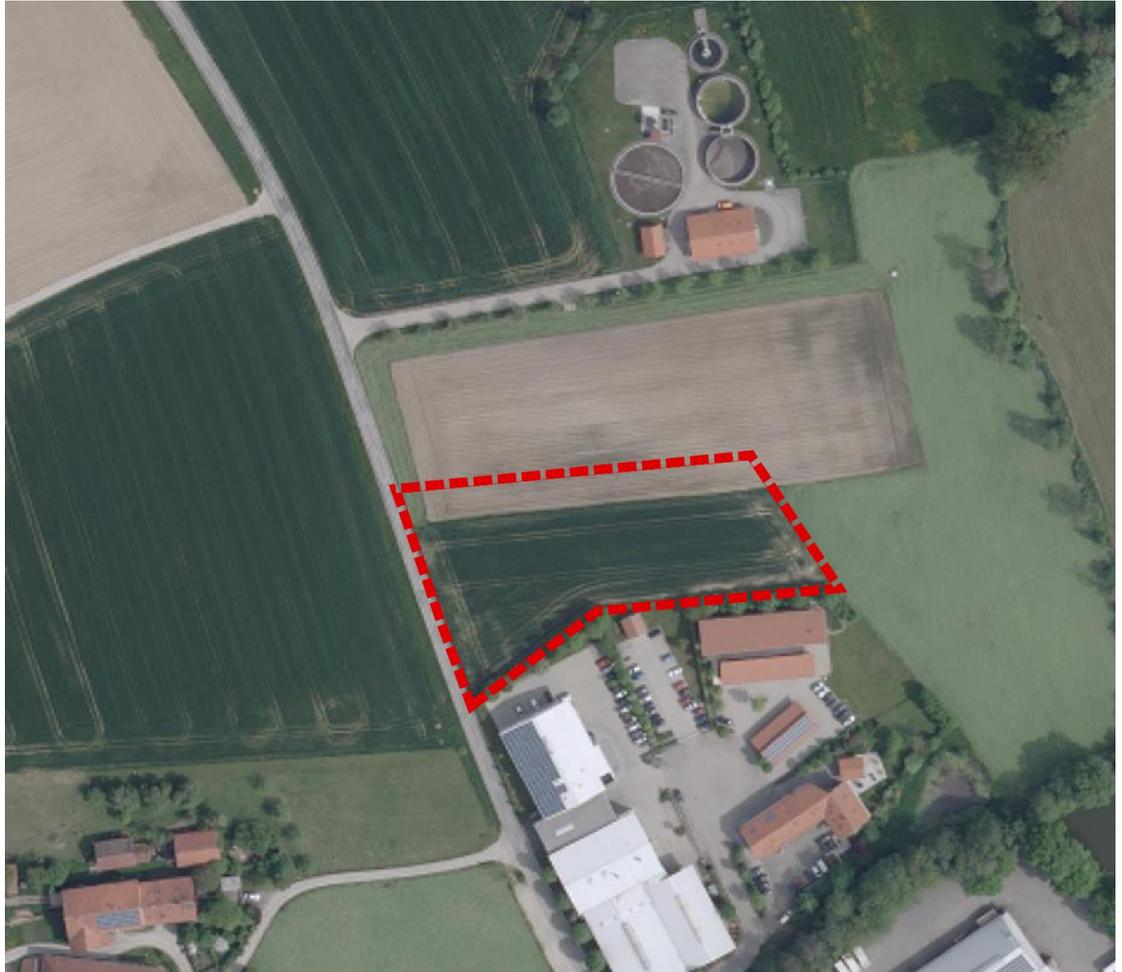


Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018

## 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 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.

Gemäß Bodengutachten ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich. Auch das Einleiten in den öffentlichen Regenwasserkanal ist hydraulisch nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser soll daher über eine noch zu errichtende Druckleitung zur Isen abgeleitet werden.

Für die erforderlichen Rückhalteeinrichtungen sind gemäß Berechnungen des Ingenieurbüros Behringer & Partner mbH ausreichend Flächen im Plangebiet vorhanden. Der geplante Einleitungsbereich in die Isen befindet sich nördlich des Plangebiets im Bereich der Kläranlage des Markts Isen (s. Abbildung 4). Der Leitungsverlauf betrifft überwiegend Grundstücke im Eigentum des Markts Isen. Im Übrigen erfolgt eine dingliche Sicherung.

Die wasserrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beantragen.



Abb. 4 Geplanter Einleitungsbereich des anfallenden Oberflächenwassers in die Isen

#### 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 der 27. Flächennutzungsplanänderung.

#### 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.

## 7. Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

### 7.1 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. 5 Aufnahme der Fläche für das geplante Gewerbegebiet von Osten nach Westen über das Isental fotografiert.



Abb. 6 Aufnahme von Osten nach Westen über das Isental Richtung Kläranlage fotografiert

Die Darstellung einer geplanten Baumreihe entlang der Erschließungsstraße „Am Sandberg“ setzt die bestehende Baumreihe im südlich anschließenden Gewerbegebiet nach Norden fort.



Abb. 7 Bestehendes Gewerbegebiet mit Baumreihe entlang der Straße „Am Sandberg“

## 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 0,6 ha intensiv genutztes Ackerland.

Folgende Abbildung zeigt eine Aufnahme der Eingriffsfläche vom 07.04.2020:



Abb. 8      Fotografie der Eingriffsfläche

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Ausgangszustand</b>	<b>Beschreibung / Begründung</b>
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:**

- Lage außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Isen
- 50 m Abstand zum kartierten Bodendenkmal
- geplante Ortsrandeingrünung
- geplante Baumpflanzungen entlang der Ortsverbindungsstraße

Allgemein können auf Ebene des Bebauungsplans weitere geeignete Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festgesetzt sowie das Maß der baulichen Nutzung beschränkt werden. Hierdurch können die Eingriffsschwere reduziert und der Kompensationsfaktor verringert werden.

#### **Erfassen des Eingriffs:**

Die Überbauung und Versiegelung von Flächen stellt nach §14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist. 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.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans kann der Bedarf an Ausgleichsfläche nur überschlägig ermittelt werden, da das Maß der Nutzung und die damit verbundene Intensität des Eingriffs erst auf Ebene der Bebauungsplanung bestimmt wird. Der Leitfaden differenziert zwischen Eingriffen unterschiedlicher Schwere:

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

Je nach Schwere des Eingriffs und in Abhängigkeit vom Umfang der eingriffsmindernden Maßnahmen ist die Überbauung von Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit einem Faktor zwischen 0,2 bis 0,6 zu kompensieren (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche).

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, 1455/1 (TF) und 1456 (TF)	Versiegelungs-/ Nutzungsgrad unbekannt	
Fläche: 0,6 ha	Kompensationsfaktor: 0,2 bis 0,6	0,6 ha x 0,2 = <b>0,12 ha</b> 0,6 ha x 0,6 = <b>0,36 ha</b>

Zur Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind voraussichtlich **Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 0,12 bis 0,36 ha** erforderlich.

#### **Ausgleichsmaßnahmen:**

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

Die erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Hierfür stehen Teilflächen der Flurstücke 1455/1 und 1456 der Gemarkung Westach und Teilflächen der Flurstücke 430 und 430/2 der Gemarkung Isen zur Verfügung. Bei den potenziellen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Westach handelt es sich um die im Änderungsbereich dargestellte Grünfläche, die bei naturnaher Gestaltung als Ausgleichsfläche fungieren kann. Bei den potenziellen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Isen handelt es sich um Flächen im Ökokonto des Marktes Isen.

### **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.

Markt Isen, den .....

.....  
Erste Bürgermeisterin, Irmgard Hibler