

Gemeinde	Isen Lkr. Erding	
Bebauungsplan	südliche Manhartstraße	
Grünordnung	Bauer Landschaftsarchitekten Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth	
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/Andreassen	QS: ChS
Aktenzeichen	ISE 2-53	
Plandatum	12.04.2022 (Satzungsbeschluss) 21.09.2021 (Entwurf) 25.05.2021 (Vorentwurf)	



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	2.1 Landes- und Regionalplan.....	3
	2.2 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	3
	2.3 Flächennutzungsplan und aktuelles Baurecht	4
	2.4 Bebauungspläne und Satzungen.....	5
3.	Plangebiet	6
	3.1 Lage, Struktur und Erschließung	6
	3.2 Nutzungen.....	7
4.	Planinhalte	7
	4.1 Art der baulichen Nutzung	7
	4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
	4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
	4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	8
	4.5 Bauliche Gestaltung	9
	4.6 Abgrabungen und Aufschüttungen	10
	4.7 Verkehr und Erschließung	10
	4.8 Wasser.....	11
	4.9 Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	11
	4.10 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	13
5.	Immissionsschutz	14
6.	Flächenbilanz	14

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Markt Isen plant auf der Freifläche südlich der Manhartstraße und des Gemeindefriedhofs, am östlichen Ortsausgang von Isen, ein Wohngebiet. Anlass der Planung ist der dringende Bedarf des Marktes an Wohnraum. Durch die Planung von vier Wohngebäuden, die drei unterschiedliche Wohntypologien ermöglichen, beabsichtigt der Markt Isen die Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Wohnkonstellationen und Haushaltsgrößen, der die Anforderungen an Nachhaltigkeit aus sozialer, ökologischer und ökonomischer Sicht erfüllt.

In der Gemeinderatssitzung vom 13.04.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst und die Ausarbeitung der Planung der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

Der südöstliche Ortsausgang von Isen weist einen Freibereich auf, in dem ein vielfältiges Wohnquartier entstehen soll. Der Bereich teilt sich in das Plangebiet südliche Manhartstraße und das Plangebiet Haager Str. Süd auf, die getrennt geplant werden. Für beide Plangebiete wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Das Plangebiet südliche Manhartstraße umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Derzeit ist das zu entwickelnde Gebiet als ackerbauliche Fläche dem Außenbereich zugeordnet. Das Baugebiet soll in den nächsten Jahren dringend benötigten Wohnraum insbesondere für Familien schaffen. Es ist beabsichtigt eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern zu realisieren.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

Die Planung steht den Erfordernissen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen. Es handelt sich um eine kleinräumige Siedlungsentwicklung, die an bestehende Wohngebiete anschließt.

2.2 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

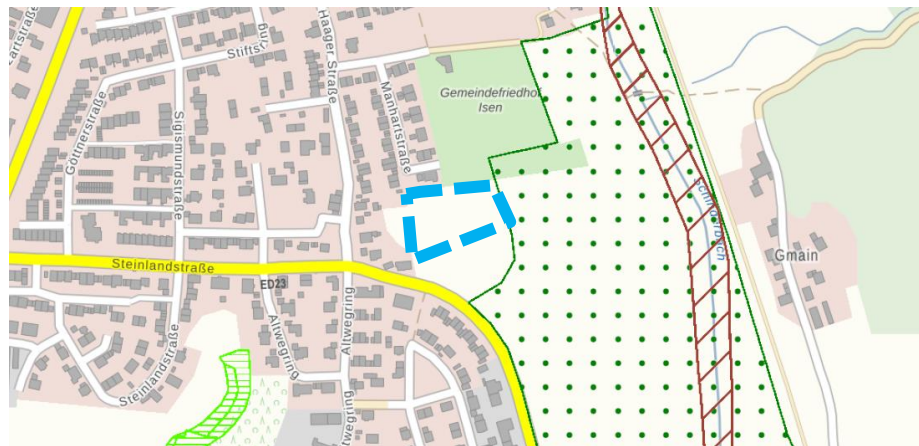


Abb. 1 Übersicht Plangebiet und Süd/östlich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00506.01 und das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet 7739-371, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 03.03.2021

An der östlichen Grenze des vorliegenden Bebauungsplans liegt das Landschaftsschutzgebiet Isental – Karte 2, in Kraft getreten am 24.03.1997, LSG-00506.01, und ca. 200 m östlich des Geltungsbereichs liegt das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet 7739-371.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotop, Bau- und Bodendenkmäler).

Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

Auch befinden sich im Plangebiet keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG).

2.3 Flächennutzungsplan und aktuelles Baurecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Isen i.d.F. vom 25.02.1977 wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

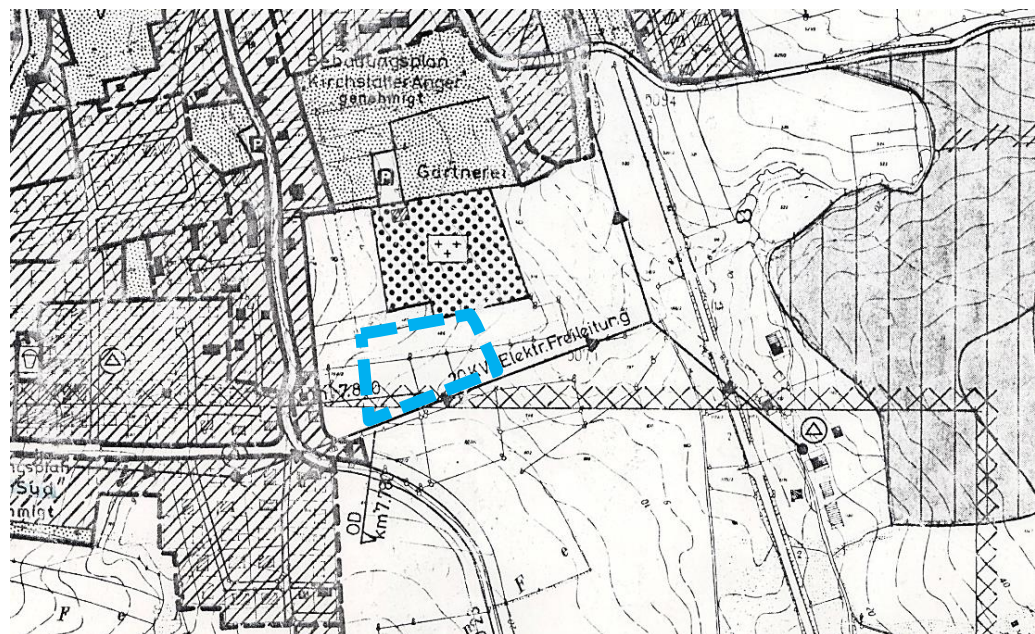


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP, Plangebiet (türkis), o. Maßstab

Gemäß den Darstellungen in den 6. und 16. Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplans ist das zu entwickelnde Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nordwestlich und südlich des Plangebiets befinden sich Bereiche für allgemeines Wohnen sowie im Südwesten westlich der ED 20 auch Mischnutzungen bestehend aus Misch- und Gewerbegebiet entlang der Kreisstraße sowie im rückwärtigen Bereich Wohnnutzung.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP, 6. Änderung, Plangebiet (türkis), o. Maßstab

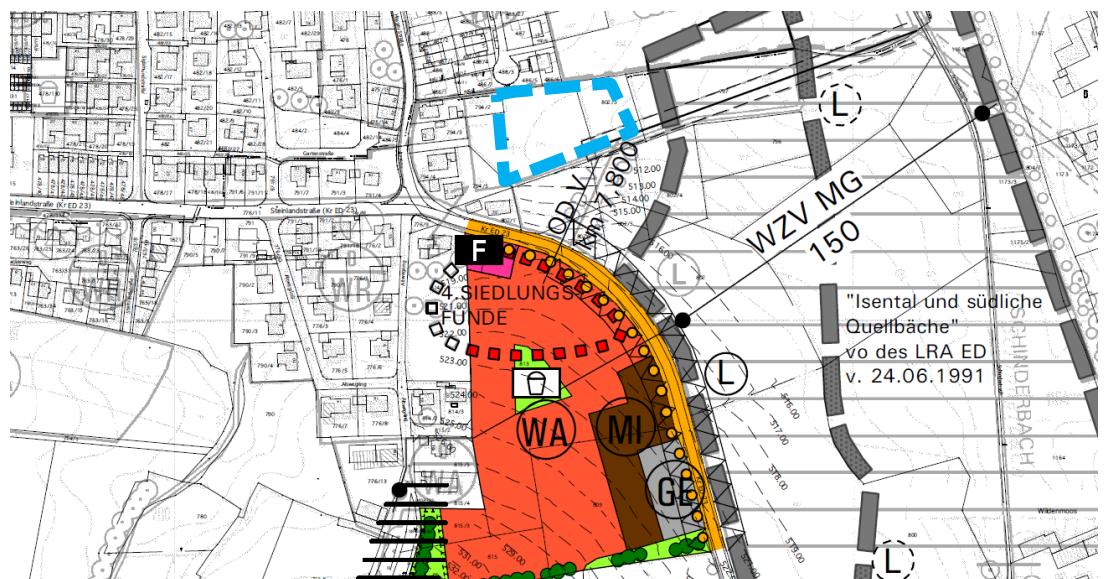


Abb. 4 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP, 16. Änderung, Plangebiet (türkis), o. Maßstab

Da der gegenständliche Bebauungsplan von den Darstellungen der FNP abweicht, (Konflikt mit Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB) erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Zukünftig soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt werden (siehe Ziffer 4.1).

2.4 Bebauungspläne und Satzungen

Rechtsverbindliche Bebauungspläne für das Plangebiet bestehen nicht. Der Bebauungsplan Nr. 50 „Haager Straße“ (1. Änderung) i.d.F. vom 06.05.1999 und der Bebauungsplan Nr. 50 „Haager Straße“ (2. Änderung) i.d.F. vom 05.10.2004 grenzen nördlich direkt an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan Nr. 56 „Gmainfeld“ i.d.F. vom 26.07.2012 und der Bebauungsplan Nr. 56 „Gmainfeld“ (1. Änderung) i.d.F. vom 25.03.2013 befinden sich ca. 40 m Luftlinie südlich des neu geplanten Baugebietes.

Die beiden nördlich angrenzenden Bebauungspläne setzen allgemeine Wohngebiete fest, und stehen in räumlichen Zusammenhang mit dem neuen Wohngebiet. Die beiden Bebauungspläne südwestlich des Plangebiets setzen auch allgemeines Wohnen fest, aber stehen in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem neuen Wohngebiet.

Der Markt Isen verfügt über eine Satzung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie deren Ablöse i.d.F. vom 22.04.2010.

3. Plangebiet

3.1 Lage, Struktur und Erschließung

Das Plangebiet umfasst einen etwa 5.840 qm großen Geltungsbereich und beinhaltet die Grundstücke Fl. Nr. 794, 794/10 und 802/3. Es befindet sich an der südöstlichen Ortseinfahrt des Marktes Isen. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an ein Wohngebiet und im Nordosten an den Gemeindefriedhof. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet, und südlich des Plangebiets ist eine landwirtschaftliche Fläche. Das Plangebiet ist im Süden von einem Bach begrenzt.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich können über die angrenzenden öffentlichen Straßen und die geplante Zufahrtstraße mit Wendehammer verkehrlich und technisch erschlossen werden. Hier bestehen auch Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

Das Gelände ist innerhalb des Plangebiets mit einer Geländehöhe von 513,8 m ü. NHN im nordwestlichen Gebietsteil und 510,0 m ü. NHN im Südosten leicht geneigt.



Abb. 5 Lage des Plangebietes (schwarz), ohne Maßstab, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (2019)

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets liegt ein Mittelspannungserdkabel. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 802/3 steht ein Gittermast aus dem in Richtung Osten eine Mittelspannungsfreileitung führt.

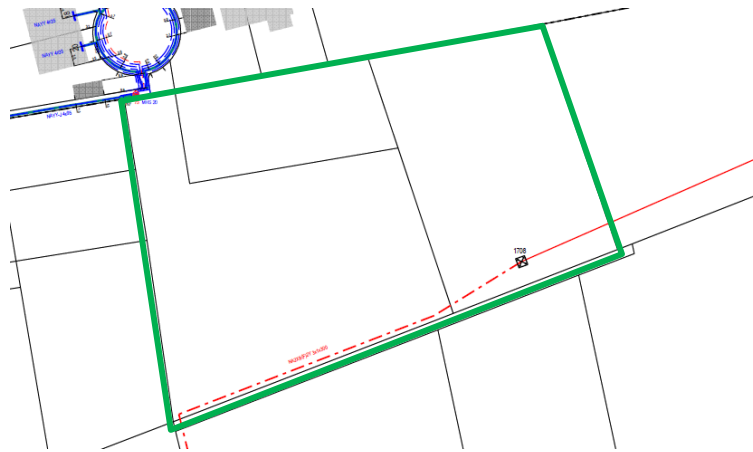


Abb. 6 Lage des Erdkabels (rot gestrichelt), des Gittermastes (ausgekreuztes Quadrat schwarz) und der Freileitung (rot) im Plangebiet (grün), ohne Maßstab, Kartendaten: BavariaGIS GmbH (2022)

3.2 Nutzungen

Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, südlich und östlich angrenzend befinden sich weiterhin Ackerflächen. Westlich und nordwestlich grenzt Wohnbebauung mit Einzelhäusern an. Südlich des Plangebiets ist ein gemischt genutztes Gebiet mit Wohnen und öffentlichen Einrichtungen geplant. Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bestehen ortsübliche Emissionen.

4. Planinhalte

Die Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Wohnformen und Haushaltsgößen wird durch drei verschiedenen Haustypen im Plangebiet ermöglicht:

1. Nord-West: Einzel- oder Doppelhaus, insgesamt 2 Wohneinheiten
2. Nord-Ost: Einzelhaus mit bis zu 4 Wohneinheiten
3. Süd-Ost: Einzel- oder Doppelhaus, insgesamt 2 Wohneinheiten
4. Süd-West: Einzelhaus mit bis zu 7 Wohneinheiten

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind hier ebenso nicht zulässig, wie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Der Bereich wird auf Grund seiner infrastrukturellen Voraussetzungen nicht für diese Nutzungen als geeignet erachtet und das städtebauliche Konzept hat eine eher kleinteilige Bebauung zum Ziel.

Die Anzahl der Wohnungen spiegelt den Bedarf an einer Vielfalt von Wohntypologien wider, und weist eine Spanne zwischen maximal 2 bis 7 Wohneinheiten je Einzelhaus auf. Ermöglicht werden auch Doppelhäuser.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird je Grundstück eine höchstzulässige Grundfläche (GR) in m² in Abhängigkeit vom Haustyp festgesetzt. Für die städtebaulich wenig wirksamen Bauteile Balkone, Vordächer, Außentreppen und Terrassen wird gem. § 16 Abs. 5 BauNVO eine zusätzliche Grundfläche von max. 20 % der festgesetzten Grundfläche zugelassen. Ortsübliche Dachüberstände sind nicht in die Grundfläche einzurechnen.

Auf Baugrundstücken, auf denen zulässigerweise Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden, kann die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden. Auf Baugrundstücken, auf denen zulässigerweise Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten errichtet werden, kann die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen darüber hinaus bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden. Durch die Festlegung dieser max. Obergrenze wird eine übermäßige Flächenversiegelung verhindert und eine ausreichende Durchgrünung des Gebiets sichergestellt.

Insgesamt wird auf Grund der Topografie die Bebauungshöhe gestaffelt und von Nord nach Süd um ca. 2,5 m reduziert. Die Wandhöhe und die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK E) werden parzellenweise festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante der Dachdeckung. Im Plangebiet sind in allen Bau-räumen maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise angeordnet, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Diese sind weit genug gefasst, um einen Gestaltungsspielraum in der Anordnung und Ausrichtung der Gebäude zu erlauben.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Plangebiet sind die Flächen für Garagen, Carports und offene Stellplätze festgesetzt. Für Garagen sind Satteldächer mit einer Neigung von nur 20-25° oder begrünte Flachdächer zulässig. Der First muss über die Längsseite der Garagen verlaufen, bei zusammengebauten Garagen über deren Längsseite. Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe für Garagen wird mit 3,0 m festgesetzt.

Öffentliche und private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster herzustellen.

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Isen, siehe Hinweis B 8 in der Satzung.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wie Gartenhäuser und Müllhäuser sind nur bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 20 m² je Baugrundstück zulässig und dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Nebenanlagen dürfen die maximale Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten.

Damit soll die Bebauung der Grundstücke und die Flächenversiegelung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO auf das notwendige Maß reduziert bleiben und zugleich den Eigentümern Flexibilität in der Gestaltung ihrer Grundstücke ermöglicht werden.

4.5 Bauliche Gestaltung

Im Plangebiet ist als Dachform nur ein symmetrisches Satteldach mit Verlauf der Firstrichtung über die Längsseite des Gebäudes zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 20-30° und die Dachfläche ist mit roten oder anthrazitfarbenen Dachziegel oder Dachsteine auszuführen. Somit wird eine homogene Dachlandschaft in der Nachbarschaft erzielt. Im Plangebiet besteht ein Gefälle von Nordwest nach Südost. Wegen der Höhenunterschiede der Topografie, sind die maximalen Wand- und Firsthöhen in m ü. NHN angegeben.

Die beiden Hälften eines Doppelhauses sind einheitlich zu gestalten. Eigentümer/Erwerber von Doppelhaushälften (DHH) haben die Gestaltung des Doppelhauses hinsichtlich folgender Aspekte einvernehmlich vorzunehmen:

- Doppelhäuser profilgleich (gleiche Gebäudetiefe) ohne Versatz auszuführen
- profilgleiche Dachneigung, Dachüberstand und Dacheindeckung

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind außer bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohnungen unzulässig. Dachflächenfenster sind zulässig.

Aus Gründen des Klimaschutzes sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig. Um die Dachlandschaft nicht zu stören, sind diese bei geneigten Dächern im Neigungswinkel der Dachhaut mit einem max. Abstand von 0,2 m zur Dachhaut zu errichten. Außerdem sind sie als gleichmäßige rechteckige Flächen zu gestalten, d.h. die Solarmodule sind als eine zusammenhängende Fläche (Abb. 7 links) oder in mehreren rechteckigen Einzelflächen (Abb. 7 rechts) anzuordnen.

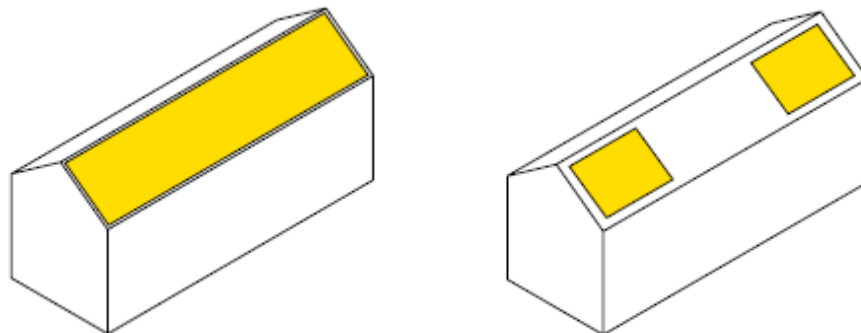


Abb. 7 Vorgabe für die Anordnung von Solarmodulen, Quelle: Solaranlagen gut gestalten (2013)

Ein sägezahnartiges Aussparen und Abtreppen einzelner Module (Abb. 8 links) sowie das Umleiten von Modulen um Dachfenster herum (Abb. 8 rechts) führt zu keinem gestalterisch befriedigenden Ergebnis und wird daher nicht zugelassen.¹



Abb. 8 Unzulässige Anordnung von Solarmodulen, Quelle: Solaranlagen gut gestalten (2013)

Nur bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig; sie sind von der Außenwand um 0,5 m einzurücken und dürfen die Höhe der Attika um max. 0,5 m überschreiten. Dadurch treten sie optisch hinter der Attika nicht in Erscheinung.

4.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Topografie im Plangebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 3,8 m auf, mit der nordwestlichen Ecke als höchster und der südöstlichen Ecke als niedrigster Punkt. Zur Folge ist innerhalb den Bauräumen einen Höhenunterschied von zwischen 0,6-1,40 m. Um eine möglichst ebene Platzierung der Gebäude im Gelände zu ermöglichen, sind Abweichungen gegenüber den festgesetzten Höhen durch Aufschüttungen bis zu 1,0 m in der Höhe oder Ausgrabungen bis zu 0,75 m in der Tiefe zulässig. Stützmauer sind bei topografischer Erforderlichkeit ausnahmsweise zulässig.

4.7 Verkehr und Erschließung

Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über eine Verlängerung der Manhartstraße, die über die Max-von-Hoessle-Straße an der Haager Straße erschlossen ist. Die Grundstücke sind über einen Wendehammer erschlossen.

Unter Bezugnahme auf die Entwicklung des Plangebiets Haager Straße Süd, wird im Plangebiet südliche Manhartstraße ein neuer Fuß- und Radweg geschaffen. Der Weg ist 2,5 m breit und führt entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die neue Verbindung ermöglicht die Durchlässigkeit zu den im Süden geplanten öffentlichen Nutzungen, und verbindet die neuen Quartiere mit einander sowie mit den umliegenden Bestandsquartieren. Durch den neuen Fuß- und Radweg können sich Fußgänger und Radfahrer geschützter in kinderfreundlichen Umgebungen bewegen.

¹ Weitere Informationen zu einer ansprechenden Gestaltung von Solaranlagen sind in folgender Broschüre zu finden: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2013), Solaranlagen gut gestalten. <https://www.stmb.bayern.de/buw/bauthemen/gebäudeundenergie/>



Abb. 9 Fuß- und Radweg (rot), o. M. Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (2019)

4.8 Wasser

Am 10.01.2022 wurde durch das Grundbaulabor München eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die wegen der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit keine Möglichkeit zur Regenwasserversickerung ergeben hat. Das Oberflächenwasser der Grundstücke ist unter Beachtung der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) und entsprechender Regenrückhaltung nach DWA-A 117 in die angrenzenden Gräben einzuleiten. Die grundsätzliche Möglichkeit dazu wurde vom Ingenieurbüro Schelzke geprüft. Ob die Einleitung Erlaubnisfrei nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfolgen kann, ist vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

4.9 Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Einbindung des Wohngebietes in die Umgebung wird entlang der südlichen Grenze eine etwa 3 m breite und im Osten eine ca. 13 m breite Grünfläche als Eingrünungsmaßnahme festgesetzt. Diese Flächen werden mit Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen bepflanzt und dienen so auch als Habitat für verschiedene Tierarten. Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt. Nicht für eine

Bepflanzung vorgesehene Bereiche werden als artenreiche Wiese mit autochthonem Regio-Saatgut angesät und extensiv gepflegt. Das führt zu einer Erhöhung der Umweltqualität in diesem Bereich, insbesondere hinsichtlich der Nähe zum östlich angrenzenden LSG 00506.01 „Isental und südliche Quellbäche“.

Um eine Durchgrünung des gesamten Plangebietes selbst zu erreichen, wurden Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken sowie zu Begrünung von Flachdächern sowie von fensterlosen Fassaden aufgenommen, was zugleich der Verbesserung hinsichtlich des Klimaschutzes dient. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze wird die Versiegelung reduziert. Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt. Die Fläche der Ortsrandeingrünung darf gar nicht eingefriedet werden. Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden. Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch geringe GR, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. 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 nicht zu erwarten.

Im beiliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Bewertung des Bestandes sowie der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelten Belange des Umweltschutzes dargestellt. In diesem ist auch die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von insgesamt ca. 1.500 qm detailliert hergeleitet. Die Ausgleichsfläche wird im Bereich der östlichen Eingrünung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt (640 qm) sowie vom Ökokonto der Marktgemeinde Isen „an der Kreuzstraße“ in einem Umfang von 602 qm - unter Berücksichtigung der 30% Verzinsung - abgebucht.



Abb. 10 Abbuchung vom Ökokonto des Marktes Isen. Quelle: Bauer Landschaftsarchitekten (2021)

Weiterführende Informationen zu Grünordnung und Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

4.10 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

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
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Festsetzung einer relativ geringen Gesamt-Grundflächenzahl, dadurch Erhaltung von Grünflächen mit klimatisch ausgleichender Wirkung</p>
<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>Festsetzung einer relativ geringen Gesamt-Grundflächenzahl und wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Erhaltung von Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Verringerung des Abflusses aus dem Plangebiet ins Kanalsystem</p>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<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>Bebauung in Verbindung mit bestehender Erschließungsstraßen, dadurch bessere Nutzung vorhandener Infrastruktur und Einsparung 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 Nachpflanzung von Gehölzen</p>

5. Immissionsschutz

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Geruchs- und Geräuschemissionen kommen. Diese sind im Rahmen der ortsüblichen und fachlichen Praxis von den Bewohnern des Wohngebiets zu dulden.

Auf die von der Haager Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt (Bruttobaugebiet)	5.843 m ²
Abzüglich Verkehrsflächen	857 m ²
Abzüglich öffentliche Grünflächen	640 m ²
Abzüglich private Grünfläche	315 m ²
Nettobaugebiet (Neuplanung)	4.031 m ²

Festsetzungen im Bebauungsplan

	gesamt	in %
Nettobaugebiet	4.031 m ²	100
WA festgesetzte Grundflächen	945 m ²	23
WA festgesetzte Grundflächen inkl. zulässiger Überschreitungen	1.952 m ²	48

Markt

Isen, den

.....
Irmgard Hibler, Erste Bürgermeisterin