

Inhaltsverzeichnis

1	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	3
2	Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz	3
3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	5
	3.1 Räumliche Einordnung	5
	3.2 Naturraum, Relief, Boden	5
	3.3 Klima, Luft	5
	3.4 Wasser	5
	3.5 Naturhaushalt - Arten und Lebensräume	6
	3.6 Landschaftsbild, Erholung	6
	3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter	6
4	Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt	7
	4.1 Relief / Boden	7
	4.2 Klima / Luft und Wasser	7
	4.3 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume	8
	4.4 Landschaftsbild	10
	4.5 Mensch, Kultur und Sachgüter	10
5	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen	10
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)	11
7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten	12
8	Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)	13
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10a BauGB	13

1. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Der Markt Isen beabsichtigt am südöstlichen Ortsrand, südlich des bestehenden Wohngebietes an der Manhartstraße, die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Der Marktgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Manhartstraße“ sowie die entsprechende 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa 5.850 qm. Davon entfallen ca. 880 qm auf Verkehrsflächen und ca. 955 qm auf Grünflächen (inkl. Ausgleichsfläche). Die Erschließung erfolgt von Norden über die Manhartstraße. Grund für die Planung ist der dringend benötigte Bedarf an Wohnflächen. Die geplanten Wohnhäuser sollen entsprechend ins Ortsbild eingefügt werden. Mit der Bauleitplanung sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der überplanten Fläche als Allgemeines Wohngebiet geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gebiet gesichert werden.

Zur Anpassung der Planung an die vorgesehene bauliche Entwicklung erfolgt die 29. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB). **Dieser Umweltbericht gilt für die FNP-Änderung und für das Bebauungsplanverfahren gleichermaßen.**

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) sind für die vorliegenden Bauleitplanungen die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2(4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2(4) und § 2a BauGB.

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist anzuwenden. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Regionalplan München, des FIN-Web, des BLFD- sowie des UmweltAtlas-Bayern verwendet. Des Weiteren wurde im April 2020 durch das Landschaftsarchitekturbüro Bauer eine Bestandsaufnahme durchgeführt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Markt Isen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. vom 01.02.1981, genehmigt von der Regierung von Oberbayern am 04.01.1982 mit bisher 28 überwiegend rechtswirksam gewordenen Änderungsverfahren.

Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen geschaffen werden. Die Änderungsfläche ist im rechtswirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan „Südliche Manhartstraße“ wird im Parallelverfahren aufgestellt. Zusätzlich soll ein etwa 0,2 ha großer Bereich zwischen der Bebauungsplanfläche und der bestehenden Wohnbebauung westlich davon einbezogen werden. Somit werden ca. 0,8 ha Landwirtschaftsfläche in Wohnbaufläche umgewidmet.

Bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Manhartstraße“ und das nicht erfüllte Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, erfolgt die entsprechende 29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Dieser Umweltbericht gilt analog für beide Bauleitplanungen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das LEP Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Das LEP ist zuletzt am 01.09.2013 in Kraft getreten, wurde 2018 sowie 2019 weiterentwickelt und angepasst. Die letzte Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) am 01.01.2020 in Kraft getreten.

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (LEP 1.2.1)

Der Markt Isen befindet sich im Osten der Region München und ist dem „Allgemeinen ländlichen Raum“ zugeordnet. (LEP Anhang 2 Strukturkarte). Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet 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. (LEP 2.2.5)

Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu sind u.a. notwendig:

- der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der eigenständigen Siedlungsstrukturen bzw. des jeweiligen Siedlungscharakters und deren Betonung auch als ökonomischer Standortvorteil,
- der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der eigenständigen Siedlungsstrukturen bzw. des jeweiligen Siedlungscharakters und deren Betonung auch als ökonomischer Standortvorteil,
- die Nutzung der regionalen Wertschöpfungspotenziale, die sich insbesondere aus der verstärkten Erschließung und Nutzung Erneuerbarer Energien ergeben und
- die Lenkung von Nutzungen an räumlich geeignete Standorte.

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. (LEP, S. 43, 2.2.5 B)

Regionalplan München (RP)

Gemäß Regionalplan liegt der Markt Isen als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum. Das Planungsareal befindet sich im Landschaftsraum Nr.08 „Isen-Sempt-Hügelland“. Etwa 350 Meter östlich des Plangebietes befindet sich das dazugehörige landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 08.3 „großflächige Waldkomplexe im Isen-Sempt-Hügelland“. Das Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ (LSG-00506.01) verläuft östlich des geplanten Wohngebietes. Keine dieser Flächen wird in die Planung einbezogen.

Regionale Grünzüge sowie Wasserschutzgebiete sind für das Plangebiet im Regionalplan nicht verzeichnet. Isen liegt im Erholungsraum Nr. 10 „Östliches Isen-Sempt-Hügelland (südliches Isental, Goldachtal und dazwischen liegende Moränenzüge)“.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Isen, südlich des bestehenden Wohngebietes an der Manhartstraße und des Gemeindefriedhofs. Diese Flächen bilden zugleich die nördliche Grenze des Bebauungsplans. Westlich befinden sich teils bebaute, teils noch unbebaute Wohnbauflächen. Im Osten grenzen Grünland- bzw. Sukzessionsflächen des LSG „Isental und südliche Quellbäche“ an die Fläche. Im Süden verläuft ein wasserführender Graben, gefolgt von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich ist das Areal der Untereinheit 052 „Isen-Sempt-Hügelland“ der Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ zuzuordnen. Das Gelände der überplanten Fläche fällt leicht von Nordwesten nach Südosten von ca. 513,80 m ü. NN auf 510 m ü. NN ab.

Gemäß UmweltAtlas Bayern ist im Plangebiet ein Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vorzufinden.

Die Bebauungsplanfläche selbst wird als Intensivgrünland genutzt.

3.3 Klima / Luft

Das Klima im Bereich ist als landkreistypisch zu bezeichnen. Bezüglich des Kleinklimas hat die Fläche keine besondere Bedeutung. Der Standort liegt nicht windexponiert in der freien Landschaft. Aufgrund der Ortsrandlage und des Grünbewuchses im Norden besteht jedoch eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung.

3.4 Wasser

Im Untersuchungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete betroffen. Südlich an das Planungsgebiet angrenzend verläuft ein wasserführender Graben in Richtung Osten. Der Grundwasserflurabstand ist derzeit nicht bekannt. Aufgrund des etwas geneigten Grundstückes ist grundsätzlich mit bauzeitlichen Schichtwasserdrang zu rechnen.

3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs sind keine Gehölzbestände vorhanden. Nordwestlich des Bebauungsplans sowie nach einer noch unbebauten Wiesenfläche im Westen, befinden sich z.T. eingezäunte und gut durchgrünte Privatgärten mit Gehölzbeständen.

Im Nordosten grenzen die Flächen des gemeindlichen Friedhofs, mit einer markanten und gut eingewachsenen Eingrünung an die Planfläche an. Entlang dieser Eingrünung verläuft ein Entwässerungsgraben.

Die als Intensivgrünland genutzte Bebauungsplanfläche wird mehrmals jährlich gemäht und auch sonst von Anwohnern bzw. von Spaziergängern als Durchgang stark genutzt.

Südlich des Plangebiets verläuft ein wasserführender Graben, dessen Ufer z.T. mit einer typischen Hochstaudenflur bewachsen ist.

Es befinden sich innerhalb des Untersuchungsbereiches keine höherwertigen Flächen mit Schutzgebieten i.S.d. Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotop- oder Waldflächen.

Östlich der Randeingrünung / Ausgleichsfläche des Bebauungsplans grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG 00506.01 „Isental und südliche Quellbäche“. Etwa 200 m östlich des Plangebiets verläuft das FFH-Gebiet 7739-371 „Isental mit Nebenbächen“.

Potenzielle natürliche Vegetation im Gebiet ist der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald.

3.6 Landschaftsbild und Erholung

Großflächig ist die Bebauungsplanfläche nach Norden, Westen und z.T. nach Süden durch den strukturierten, städtebaulichen Charakter der Marktgemeinde Isen geprägt.

Nach Osten und Südosten dominieren neben wenigen, relativ homogenen Agrarflächen, die großzügigen Waldflächen des Sollacher Forstes sowie die uferbegleitende Vegetation des ca. 200 m östlich verlaufenden Schinderbaches.

Kleinräumig prägen die Flächen des Gemeindlichen Friedhofs inkl. Eingrünung im Nordosten sowie die östlich angrenzenden und bereits im Landschaftsschutzgebiet (LSG) liegenden Sukzessionsflächen, die Umgebung der Planfläche.

Es besteht Erholungspotential im Planungsbereich, zumal das LSG östlich in diesem Areal beginnt. Nicht öffentliche Wegeverbindungen im Bereich der Planungsfläche, von den umgebenden Wohngebieten bis hin Schinderbach sind im Laufe der Jahre entstanden.

Die Lage der Planungsfläche ist trotz der naheliegenden Haager Straße im Süden und Südosten relativ ruhig. Aktuell sind keine nennenswerten Lärmkulissen zu verzeichnen. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Strommast, dessen Leitungen Richtung Osten verlaufen.

3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Es sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in naher Umgebung keine Boden- und Baudenkmäler kartiert.

Vorbelastungen des Gebietes bestehen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen mit entsprechendem Landwirtschaftsbetrieb sowie durch die naheliegende Haager Straße.

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Strommast, dessen Leitungen Richtung Osten verlaufen.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

4.1 Relief / Boden

Mit der Realisierung des Baugebietes sind nur leichte Eingriffe in das Relief erforderlich. Die künftige bauliche Nutzung der Fläche bringt jedoch zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich. Zudem werden jetzt offene und teils bewachsene Flächen versiegelt bzw. durch hohe Nutzungsintensität stark verdichtet, was wiederum Einflüsse auf den Wassergehalt im Boden haben kann.

4.2 Klima / Luft und Wasser

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten, da sich kein städtischer Verdichtungsraum in der Nähe befindet.

Angaben zum Klimaschutz

Gemäß §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a (5) BauGB 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. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation zur Minderung der Erderwärmung.

Die Gemeinde Buch a. Buchrain / Pastetten erstellt gemeinsam mit den Gemeinden Finsing, Forstern, Lengdorf, Walpertskirchen, St. Wolfgang, Markt Isen ein integriertes Klimaschutzkonzept. Mit der Durchführung der Arbeiten wurde das Institut für Energietechnik an der Hochschule Amberg-Weiden (IfE) in Zusammenarbeit mit B.A.U.M. Consult beauftragt. Die Maßnahme wird durch das Bundesministerium für Umwelt und Naturschutz (BMU) gefördert.

Zielsetzungen sind umfassende und detaillierte Analysen des Ist-Zustandes des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionswerte in den beteiligten Kommunen, die Ausarbeitung verbrauchergruppenspezifischer Energiesparkonzepte, die Erstellung einer differenzierten Potentialanalyse zur Minderung der CO₂ Emissionen und Ableitung entsprechender Handlungsmaßnahmen sowie Entwicklung einer regionalen wirtschaftlich-technischen Potentialanalyse des Einsatzes erneuerbarer Energien und daraus abzuleitender konkreter Umsetzungskonzepte. Es liegt bereits ein Endergebnis des integrierten Klimaschutzkonzepts bei den jeweiligen Gemeinden vor.

Die Gemeinde empfiehlt darin u.a. ausdrücklich die Anbringung von Solarmodulen an Dächern zur Gewinnung regenerativer Energien. Dieser Punkt wurde daher in den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Bezogen auf das Bebauungsplanareal wurden noch folgende Maßnahmen berücksichtigt, z. B.:

- Festsetzung einer Eingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen → Bindung von CO₂
- Festsetzung zur Zulässigkeit von extensiver Dachbegrünung auf Flachdächern von Nebengebäuden sowie von Fassadenbegrünung → Bindung von CO₂
- Minderung des Versiegelungsgrades durch Herstellung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise → Verbleib des Niederschlagwassers im natürlichen Kreislauf.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, so dass negative Auswirkungen von vornherein ausgeschlossen werden können. Der nördlich angrenzende Graben wird nicht in die Planung einbezogen. Der Uferbereich des südlich verlaufenden Grabens wird durch Festsetzung einer Eingrünung im Süden des Wohngebietes aufgewertet. Durch feste Pflanzvorgaben in diesem Bereich wird eine intensive Privatnutzung ausgeschlossen.

Eine Untersuchung des Baugrunds (Grundbaulabor München vom 10.01.2022) hat ergeben, dass aufgrund der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit keine Möglichkeit zur Regenwasserversickerung besteht. Somit ist das unverschmutzte Niederschlagswasser der Grundstücke in die angrenzenden Gräben einzuleiten. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer sind § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer – TREN OG – zu entnehmen. Ob die Einleitung erlaubnisfrei ist, ist vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

4.3 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Derzeit offene bewachsene Flächen werden teilweise versiegelt.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- 1) die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- 2) Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- 3) gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

(Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Das überplante Areal liegt weder in einem FFH- noch in einem Vogelschutzgebiet. Das FFH-Gebiet 7739-371 „Isental mit Nebenbächen“ liegt etwa 190 m östlich von der Bebauungsplanfläche. Das LSG 00506.01 „Isental und südliche Quellbäche“ grenzt im Osten an die Bebauungsplanfläche an. Beide Schutzgebiete werden nicht in die Planung einbezogen.

Der Markt Isen hat aufgrund der Lage und Beschaffenheit des Areals eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Auftrag gegeben. Der Umfang der Untersuchung wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf die Artengruppe Vögel festgelegt. Der entsprechende Bericht (Fassung September 2020) von Diplom-Agrarbiologen Josef Rüegg, liegt dem Bebauungsplan bei. Folgende wichtige Inhalte der saP sind dabei zusammenfassend zu berücksichtigen:

Verschiedene Wirkfaktoren können u. U. im Zuge der Planung Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten bzw. der Lebensraumtypen verursachen.

Anlagebedingte Wirkfaktoren: *Durch die Erweiterung der Bebauung nach Osten kommt es zu einem Verlust von Wiesenflächen. Es gehen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel unmittelbar und dauerhaft verloren.*

Baubedingte Wirkfaktoren: Es besteht ein temporärer Entzug bzw. eine potenzielle Veränderung von Habitaten und Lebensstätten unmittelbar angrenzend an die Neubauflächen und Arbeitsräume, insbesondere während der Bauphase durch Lärm, Erschütterung und Anwesenheit von Arbeitern. Hiervon ist besonders die Gruppe der Vögel betroffen durch Unterschreiten von Fluchtdistanzen einiger Arten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren sind durch den Aufenthalt von Personen im Zugangsbereich der Gebäude und in den Gärten bzw. durch Verkehrslärm von Kraftfahrzeugen im Bereich der Erschließungsstraßen und Stellflächen vorhanden. Auch hier ist insbesondere die Gruppe der Vögel betroffen. Eine weitergehende Wirkung dieser Immissionen in die benachbarten Flächen ist nicht zu erwarten.

SaP-relevant waren der Bestand und die Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie. Es wurden Arten genauer untersucht, deren Erhaltungszustand der Population als ungünstig bzw. schlecht eingestuft wird und deren Hauptlebensraum landwirtschaftlich genutzte Flächen darstellen. Alle anderen Arten sind von dem Verlust an Grünlandfläche durch das Vorhaben nicht derart betroffen, dass sich der günstige Erhaltungszustand ihrer Populationen ändern würde.

Bei den Geländeerhebungen im März, April und Mai konnten folgende saP-relevanten Vogelarten nachgewiesen werden (Sicht- und Rufnachweis, nicht zwingend als Brutvogel im Planungsareal): Feldsperling und Goldammer.

Bei Vergleich bzw. Überprüfung der Lebensraumansprüche der genannten und insbesondere der nachgewiesenen Arten mit den Habitatvoraussetzungen auf dem Eingriffsareal verbleibt für keine dieser Arten eine Betroffenheit. Diese Arten nutzen das Planungsareal nicht oder allenfalls gelegentlich zur Nahrungssuche bzw. auf Durchzug. Es stellt für sie also nur einen äußerst kleinen Teil des genutzten Gesamthabitats dar, in der näheren Umgebung sind ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorhanden.

Die ökologischen Funktionen der örtlichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben im räumlichen Zusammenhang bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen gewahrt. Dabei geht es um die Baufeldfreimachung für den Bau der Zuwegungen und der Baufenster außerhalb der Brutzeit der Art in der Zeit vom 01. Oktober bis 01. April.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist dann bei keiner Vogelart zu befürchten. Es liegt somit kein Schädigungs- oder Störungsverbot in Bezug auf die Artengruppe der Vögel vor.

Ergebnis: Für alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 nicht erfüllt. Eine Prüfung der Ausnahme- oder Befreiungsvoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 oder § 67 Abs. 2 BNatSchG ist damit nicht erforderlich.

Um dennoch einen weichen Übergang vom geplanten Wohngebiet zum anschließenden Landschaftsschutzgebiet sowie eine störungsfreie Zone zu schaffen, wird im Bebauungsplan eine großzügige Eingrünung und zugleich Ausgleichsfläche im Osten festgelegt.

Die zu bebauende Fläche an sich wurde gemäß saP in ihrem Bestand als FFH-Lebensraumtyp „Flachland-Mähwiese“ in schwacher Ausprägung beurteilt. Da das Vorkommen eines Lebens-

raumtypes nach FFH-Anhang jedoch nicht saP relevant war, wurde die Fläche nicht detailliert untersucht.

Bei einer weiteren fachlichen Begehung im Jahr nach der Erstellung des Gutachtens, konnte keine Extensivnutzung und auch kein Artenreichtum festgestellt werden. Die Bebauungsplanfläche wird mehrmals jährlich gemäht und auch sonst von Anwohnern bzw. von Spaziergängern als Durchgang genutzt. Sie ist somit als Intensivgrünland zu bewerten.

Weder die zwei Gräben im Norden und Süden noch der Gehölzbestand des Friedhofs werden in die Planung einbezogen.

4.4 Landschaftsbild und Erholung

Die Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes ist als gering zu bezeichnen. Das umgebende Areal ist nach Norden und Westen bereits bebaut. Die Planfläche grenzt direkt an bestehende Bebauung an und die neue Wohngebietsgröße ist so gering, dass sich die geplante Bebauung auch durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen gut in die Umgebung einfügt. Die bestehende Stromleitung wird im Zuge der Planung erdverkabelt.

4.5 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Vorbelastungen aus der Landwirtschaft sind in Kauf zu nehmen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen. Die bestehende Stromleitung wird im Zuge der Planung erdverkabelt.

Bau- oder Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 DSchG.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die voraussichtlich entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden in der Planung folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Ausschluss bestimmter, für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besonders auswirkungsintensiver Nutzungen.
- Herstellung einer etwa 3 m breiten Eingrünung im Süden und etwa 13 m breiten Eingrünung im Osten mit heimischen standortgerechten Gehölzen sowie Durchgrünung des Wohngebietes durch entsprechende Festsetzungen → Schaffung neuer Grünstrukturen
- Verbot durchgehender Zaunfundamente sowie Bodenfreiheit von Einfriedungen → Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen.
- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplätze.
- Begrünung von Flachdächern von Nebenanlagen → Schaffung neuer Grün- und Lebensräume sowie Bindung von CO₂
- Fassadenbegrünungen → Abpufferung Niederschlagsspitzen, Speicherung Wasserreservoir sowie Schaffung neuer Grün- und Lebensräume sowie Bindung von CO₂
- Zulässigkeit von Solarmodulen auf Dächern → Gewinnung regenerativer Energien

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für die vorliegenden Bauleitplanungen grundsätzlich anzuwenden.

Aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung ist die Anwendung der „Vereinfachten Vorgehensweise“ nicht möglich. Die GRZ liegt im Bereich des neuen Wohngebietes über 0,35, d.h. sie entspricht Typ A der Matrix „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“. Zur Bewertung der Gebietskategorien wird der Ist-Zustand herangezogen.

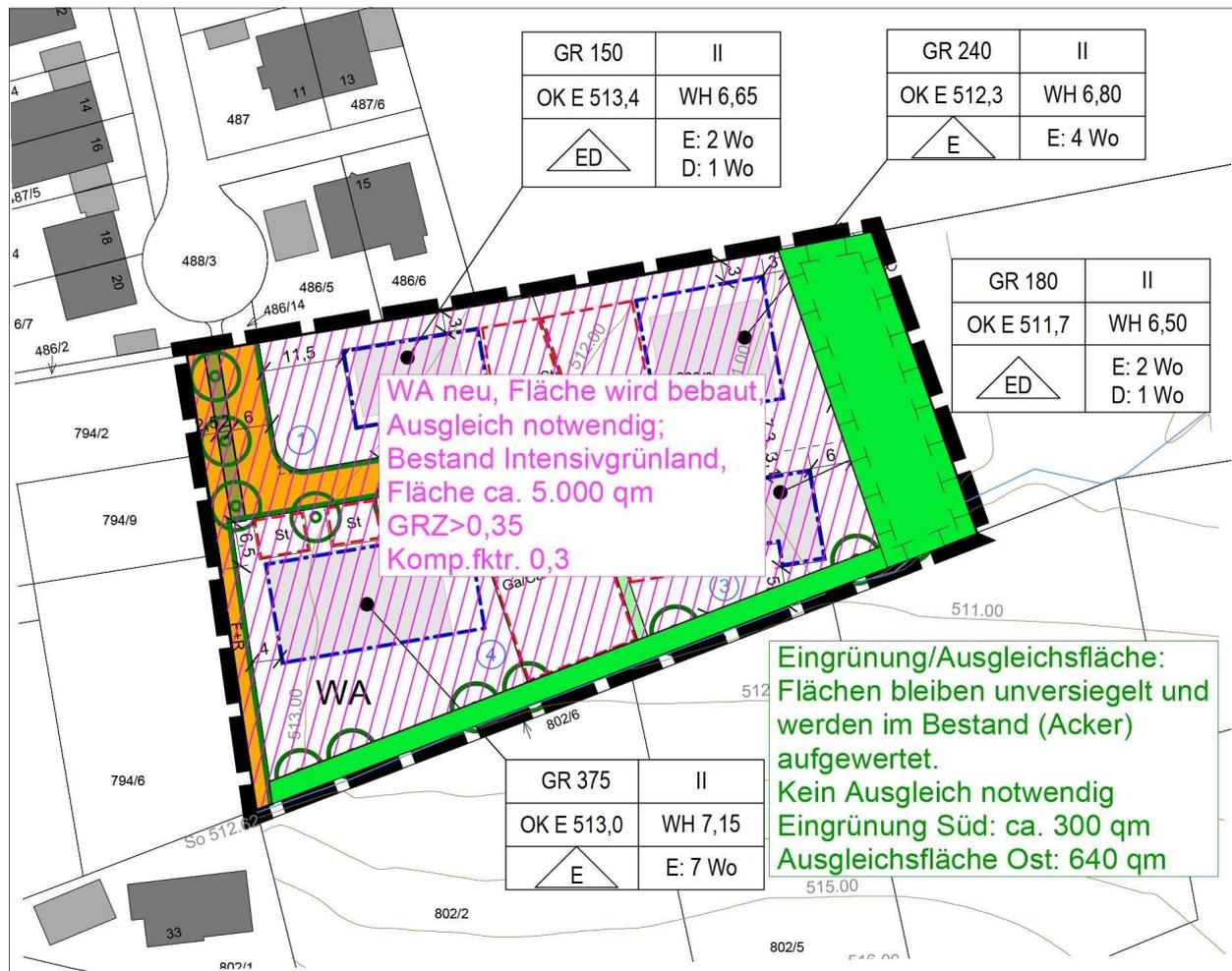


Abb. 1 Bilanzierung der Eingriffs- u. Ausgleichsflächen

Die Bebauungsplanfläche wird laut saP aus dem Vorjahr als „Flachland-Mähwiese“ kategorisiert. Bei einer nachträglich fachlichen Begehung konnte jedoch weder eine Extensivnutzung noch ein Artenreichtum auf der Fläche festgestellt werden. Die zu bebauende Fläche wird mehrmals jährlich gemäht und auch sonst von Anwohnern bzw. von Spaziergängern als Durchgang genutzt. Sie ist somit als Intensivgrünland zu beurteilen. Der Kompensationsfaktor würde demnach zwischen 0,3 – 0,6 liegen.

Aufgrund der diversen Minderungsmaßnahmen sowie der Berücksichtigung eines ausreichend großen Abstands des Wohngebietes zum Landschaftsschutzgebiet, wird ein Kompensationsfaktor im unteren Bereich von 0,3 als ausreichend erachtet.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 5.850 qm. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes sind die Eingrünung im Süden (315 qm) sowie die Ausgleichsfläche im Osten (640 qm) von der Gesamtfläche abzuziehen, da hier keine neuen Eingriffe entstehen.

Die Eingriffsfläche umfasst somit ca. 5.000 qm. Multipliziert mit dem Faktor 0,3 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.500 qm.

Die Ausgleichsfläche wird in einem Umfang von 640 qm z.T. innerhalb des Geltungsbereiches im Osten als 14 m breite Eingrünung zur Verfügung gestellt. Die ökologische Aufwertung erfolgt durch Neupflanzung der Fläche mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. Planzeichnung und Festsetzungen. Bereiche, die nicht bepflanzt werden, sind mit einer autochthonen Regio-Saatgutmischung als artenreiche Frischwiese anzusäen und extensiv zu pflegen (ein- bis zweimalige Mahd / Jahr ab dem 15.06 und 01.10). Das Mahdgut wird abtransportiert. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht erlaubt.

Es verbleibt ein Ausgleichflächenbedarf von 860 qm (1.500 qm – 640 qm). Diese Restfläche soll vom Ökokonto des Marktes Isen (Teilflächen der Fl.Nrn. 430, 430/2, Gemarkung Isen) abgebucht werden. Die Ökokontofläche liegt am westlichen Ortsrand von Isen, südlich des Seniorenzentrums an der Kreuzstraße. Sie umfasst insgesamt etwa 1,95 ha (inkl. Erschließungswege) und wurde 2002 zur Aufnahme ins Ökokonto aufgewertet. Für verschiedene Bauvorhaben sind bereits Abbuchungen erfolgt, die Wege wurden dabei jedoch nicht einbezogen. Die Fläche kann ab 2002 verzinst werden, pro Jahr werden 3 % Zinsen angerechnet. Da jedoch insgesamt maximal 30 % verzinst werden können, wird die Fläche mit dieser maximal möglichen Verzinsung angerechnet.

Rechnerisch erforderlich sind noch 860 qm Ausgleichsfläche. Unter Berücksichtigung der 30% Verzinsung müssen vom Ökokonto nur 602 qm ($860 \text{ qm} \times 0,3 = 258 \text{ qm}$; $860 \text{ qm} - 258 \text{ qm} = 602 \text{ qm}$) abgebucht werden. Für weitere Maßnahmen stehen auf der Fläche dann noch ca. 2.380 qm zur Verfügung.

7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt. Es kommt zu Flächenverbrauch bzw. Versiegelung sowie zu einer gewissen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist zum größten Teil als gering zu bezeichnen. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft unterliegen keiner erheblichen Bestandsverschlechterung. Zur Minderung der Eingriffe werden diverse Maßnahmen vorgesehen, z.B. die Zulässigkeit einer Begrünung von Flachdächern bei Nebenanlagen oder die Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze zur Minderung des Versiegelungsgrades.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in den Naturhaushalt eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben, jedoch fehlen dringend benötigte Wohnflächen für die ortsansässige Bevölkerung.

Der Standort ist aufgrund der Lage angrenzend an die umgebende Bebauung, ohne großen Flächenbedarf für neue Erschließungsstraßen und der Nähe zu den bestehenden Baugebieten

für die geplante Ausweisung als Wohngebiet besonders geeignet. Alternative Standorte werden daher nicht vorgeschlagen.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes haben folgende Büros im Auftrag des Marktes Isen Untersuchungen bzw. Gutachten erstellt:

- Diplom-Agrarbiologe Josef Rüegg → Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Bericht i.d.F. September 2020); wichtigsten Ergebnisse unter Pkt. 4.3 dieses Umweltberichtes
- Grundbaulabor München → Baugrunduntersuchung 10.01.2022.

Weitere Gutachten wurden bisher nicht für erforderlich gehalten.

Das Monitoring beinhaltet gem. § 4c BauGB die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können. Diese sind zwar nicht abzusehen, trotzdem ist im Rahmen des Monitorings zu prüfen, ob die Auflagen hinsichtlich Ansaat und Pflanzungen erfüllt sowie die Aufwertungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche realisiert werden.

Die Herstellung der Ausgleichsfläche wird von einem externen Fachbüro begleitet und nach Fertigstellung in Zusammenarbeit mit dem Markt Isen abgenommen. Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung ist erstmalig 2 Jahre nach Abschluss der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu prüfen. Die Marktgemeinde wird eine Begehung (bis zu zweimal jährlich) durchführen, um die Maßnahmen auf ihre ökologische Wirksamkeit zu prüfen. Negativen Entwicklungen wird bei Bedarf durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gegengesteuert. Die Effizienz, der auf der neu zugeordneten Ausgleichsfläche durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen sollte nach fünf und nach acht Jahren kontrolliert werden.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10a BauGB

Der Markt Isen beabsichtigt am südöstlichen Ortsrand, südlich des bestehenden Wohngebietes an der Manhartstraße, die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Der Marktgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Manhartstraße“ sowie die entsprechende 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst etwa 0,8 ha. Zusätzlich zur Bebauungsplanfläche „Südliche Manhartstraße“ soll im Flächennutzungsplan eine etwa 0,2 ha große Wohnbaufläche westlich des Bebauungsplanes festgelegt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 5.850 qm. Davon sind ca. 880 qm für Verkehrsflächen und ca. 955 qm für Grünflächen (inkl. Ausgleichsfläche) vorgesehen. Die Erschließung erfolgt von Norden über die Manhartstraße.

Grund für die Planung ist der dringende Bedarf an neuen Wohnflächen. Die geplanten Wohnhäuser sollen entsprechend ins Ortsbild eingefügt werden. Das Planungsgebiet umfasst fast ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung (Intensivgrünland) für den Natur- und Landschaftshaushalt. Mit der Realisierung des Vorhabens kommt es zu neuen Eingriffen in den Bodenhaushalt, Versiegelung, Flächenverbrauch und zu einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, d.h. es entstehen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Deshalb werden Maßnahmen zur Minimierung ergriffen, z.B. wird durch Baumpflanzungen im Gebiet, Zulässigkeit zu Fassadenbegrünungen und zur Begrünung von Nebenanlagen-Flachdächern eine gute Durchgrünung gewährleistet sowie durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze die Versiegelung minimiert.

Trotz der diversen Minderungsmaßnahmen stellt das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für den Ausgleichsflächen in einem Gesamtumfang von ca. 1.500 qm erforderlich werden. Die Ausgleichsflächen werden zum einen im Osten, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in einem Umfang von 640 qm festgesetzt und gemäß Festsetzungen ökologisch aufgewertet. Zum anderen wird die benötigte Restfläche vom Ökokonto des Marktes Isen (Ökokontofläche a. d. Kreuzstraße) abgebucht. Da diese Ökokontofläche bereits vorab aufgewertet wurde, ist bei der Abbuchung die zwischenzeitlich wirksam gewordene Maximalverzinsung von 30% zu beachten. Somit werden lediglich 602 qm statt den rechnerisch noch erforderlichen 860 qm abgebucht.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen. Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 bzw. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden bereits in die Planung eingearbeitet.