



**A) Festsetzungen**

**1. Art und Maß der Nutzung**

- 1.1. MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- 1.2. Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert.
- 1.3. GRZ Grundflächenzahl 0,40  
GFZ Geschossflächenzahl 0,60
- 1.4. II Zulässig sind max 2 Vollgeschosse
- 1.5. Wohngebäude sind als Einzelhäuser zu errichten. Pro Wohngebäude ist eine WE (Wohnheit) zugelassen.

**2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstückteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt:

- 2.1. Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO  
Wintergärten dürfen die Baugrenze um max. 2,0 m überschreiten, sofern die Abstandsflächen gem. BayBO eingehalten werden.
- 2.2. Firstrichtung bei Satteldächern
- 2.3. Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4. Untergeordnete Nebenanlagen (Gartenhäuschen etc.) bis max. 35 m<sup>2</sup> BRI sind ausserhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Bereich der Bachlauf-Eingrünung. Die Nebenanlagen werden pro Wohngebäude auf ein Gebäude beschränkt. Die Dachform ist dem Hauptgebäude anzupassen.

**3. Mindestgröße von Baugrundstücken**

- 3.1. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt ca. 380 m<sup>2</sup>.

**4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

- 4.1. Flächen - Umgrenzung für Garagen  
Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die erst gebaute Garage hat Vorrang.
- 4.2. Garagenzufahrt in Pfeilrichtung.
- 4.3. Fläche für private Stellplätze.
- 4.4. Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt:  
Mind. 2 Stellplätze je Wohnheit.

**5. Verkehrsflächen und Erschließung**

- 5.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2. Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 5.3. Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.
- 5.4. Öffentliche Parkfläche
- 5.5. Straßenbegleitgrün
- 5.6. Fixpunkt Straßenhöhen
- 5.7. Fixpunkt für FFB Wohnhäuser
- 5.8. Feuerwehrzufahrt

**6. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser**

- 6.1. Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Eigentümerwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten. (z. B. Rasenverputzes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.)
- 6.2. Pro 100 m<sup>2</sup> undurchlässiger Fläche (Dach-, Hofflächen) ist ein Regenwasserrückhaltevolumen von min. 3 m<sup>3</sup> bei einem Drosselabfluss von max. 0,3 l/s in den Bach erforderlich. Die gewählten Grössen und die Anlage sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen. Regenwasseranschlüsse ohne Regenwasserrückhaltung sind nicht zulässig.

**7. Öffentliche und private Grünflächen**

- 7.1. Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Eigentümerwege sind durchlässig zu gestalten (z.B. Rasenverputzes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.).
- 7.2. Spielplatz  
Der Spielplatz ist mit aus natürlichen Werkstoffen hergestellten Spielgeräten zu gestalten (z. B. Holz)  
Die Bepflanzung ist nach DIN 18034 auszuführen, jedoch ohne giftige Pflanzen!
- 7.3. Bestehende Eingrünung zum Bachlauf "Eribach" muß erhalten bleiben!  
Diese privaten Grünflächen sind Erhaltungsgebot und von den Grundstückseigentümern extensiv zu pflegen. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen

**8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

- 8.1. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbauanträge Gelände Höhenschnitte (min. 1 - Längs- und 1 Querschnitte) vorzulegen! Höhenangaben sind vom angegebenen Höhenfixpunkt einzumessen.
- 8.2. Stützmauern sind unzulässig!
- 8.3. Das Schnurgerüst ist vom Architekturbüro Lechner abzunehmen.

**9. Bindungen für Bepflanzungen**

- 9.1. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist min. 1 Laubbaum bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) zu pflanzen. Dabei sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten!  
Zur Bepflanzung zugelassene Bäume und Sträucher siehe beiliegende Pflanzliste. Die Rasenflächen sowie das Straßenbegleitgrün ist den umliegenden ländlichen Gebiet anzupassen.  
Die Ausgleichsfläche (Teilfläche aus Fl. Nr. 919 der Gemarkung Felzenzell) ist mit heimischen Gehölzen laut Pflanzliste als Feldgehölz anzulegen.
- 9.2. Es ist ein Hausbaum an gekennzeichnetener Stelle zu pflanzen! (z. B. Linde, Eiche, Rotbuche)
- 9.3. Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

**10. Geltungsbereich**

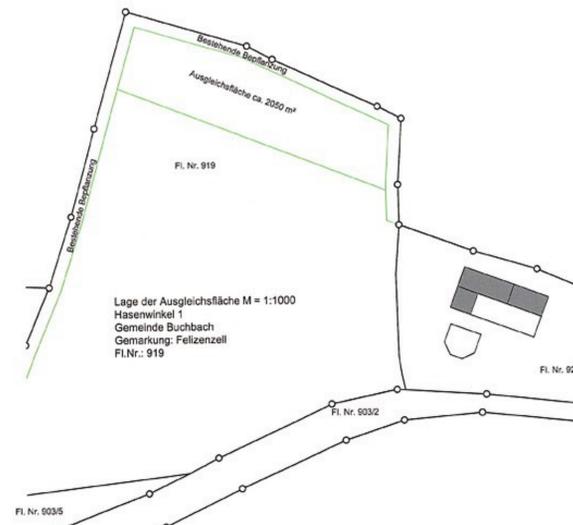
- 10.1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**11. Vermessung**

- 11.1. Vermessung in Metern, z.B. 4,5 m

**12. Bauliche Gestaltung**

- 12.1. Gebäudegestaltung  
In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art.91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.
- 12.2. Höhenentwicklung der Gebäude  
Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Minimum beschränkt bleiben.  
  
Die Höhenlage der Gebäude und Garagen richtet sich nach dem angegebenen Fixpunkt.  
Als Wandhöhe gilt das Maß von OK fertiger Fußboden EG bis zum Schnittpunkt mit OK Dachfläche mit AK Aussenwand.  
**H max = 6,00 m**
- 12.3. Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.
- 12.4. Als Dachformen sind zugelassen:  
Parzelle 1 - 6: Satteldächer bei Wohn- und Garagenbauten  
Parzelle 7 - 10: Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdächer bei Wohn- und Garagenbauten, wobei die Dachform der Garagen dem Hauptgebäude anzupassen ist.  
  
Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern: 18° bis 35°  
Dachneigung bei Pultdächern: 10° bis 18°  
  
Dachdeckung:  
Parzelle 1 - 6: rote Ziegelddeckung  
Parzelle 7 - 10: rote Ziegelddeckung, Gründächer  
  
Dachüberstände bei Garagengrenzbauten bis max. 0,50 cm auf das Nachbargrundstück sind zulässig - dies ist privatrechtlich zu sichern!  
  
Solar- und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche liegend zulässig.
- 12.5. Erschließungsvoraussetzungen:  
Die Gebäude sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.  
Die Stromversorgung der Wohnhäuser erfolgt durch Erdkabelanschluss des EVU.  
Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschließer, integriert in den Gartenzäunen aufgestellt.



**B) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer, z.B. 142
- Vorhandene Wohn- und Gewerbegebäude
- Vorgeschlagene Bebauung
- Parzellennummer
- Schmutz- und Regenwasserkanal
- Bachlauf Eribach

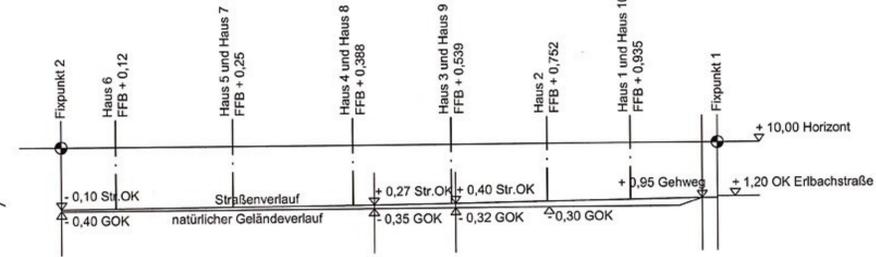
**Erschließungsvoraussetzungen:**  
Die Gebäude sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.  
Die Stromversorgung der Wohnhäuser erfolgt durch Erdkabelanschluss des EVU.  
Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschließer, integriert in den Gartenzäunen aufgestellt.

**Immissionen:**  
Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grünfläche ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach örtlichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

**Kartengrundlage**  
Amtliches Katasterblatt M = 1 : 1 000  
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn

**Maßentnahme:**  
Planzeichnungen zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

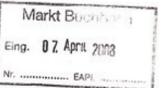
**Höhenangaben**



**C) Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan:**

- 1. Aufstellungsbeschluss:**  
Der Markt Buchbach hat in der Sitzung vom 09.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.  
Buchbach, den 06.11.2008  
Eintragung 1. Bürgermeister
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 02.11.2007 bis einschl. 04.01.2008 stattgefunden.  
Buchbach, den 06.11.2008  
Eintragung 1. Bürgermeister
- 3. Beteiligung der Behörden:**  
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.11.2007 bis einschließlich 04.01.2008 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.  
Buchbach, den 06.11.2008  
Eintragung 1. Bürgermeister
- 4. Öffentliche Auslegung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 10.10.2006 geändert 06.03.2008 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 21.05.2008 bis einschließlich 23.06.2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 19.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.  
Buchbach, den 06.11.2008  
Eintragung 1. Bürgermeister
- 5. Beteiligung der Behörden:**  
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2008 bis einschließlich 23.06.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Buchbach, den 06.11.2008  
Eintragung 1. Bürgermeister
- 6. Satzungsbeschluss:**  
Der Markt Buchbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.09.2008 den Bebauungsplan in der Fassung vom 06.03.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Buchbach, den 06.11.2008  
Eintragung 1. Bürgermeister
- 7. Bekanntmachung:**  
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 10.11.2008. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Buchbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).  
Buchbach, den 06.11.2008  
Eintragung 1. Bürgermeister

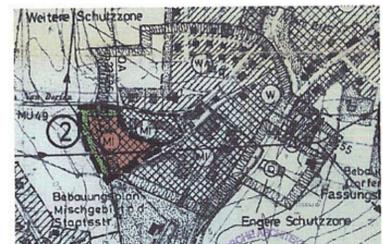
**Markt Buchbach**  
Landkreis Mühldorf a. Inn  
Aufstellung des Bebauungsplanes  
**" A M E R L B A C H "**



M = 1 : 1 000  
Der Bebauungsplan umfasst das innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegende Grundstück mit der Fl.Nr. 216 / 1 u. 218 / 2 Teilfl.  
Der Markt Buchbach erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3318), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 zuletzt geändert am 26.07.2005, der Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Entwurf am: 10. Okt. 2006  
Geändert am: 02. Mai. 2007  
Geändert am: 06. März 2008

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Buchbach - M = 1 : 5 000 vom 15. Oktober 1993



Planverfasser: Architekturbüro Lechner  
Dipl. Ing. Arch. Rudolf Lechner  
Dipl. Ing. Bettina Lechner-Kainz  
Kastenberger Straße 10  
84428 Buchbach



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. ....

der Marktgemeinde Buchbach vom 10. Oktober 2006

für das Baugebiet: **„ A M E R L B A C H „**

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücks Nr. 206 / 3.

PLANVERFASSER : Architekt – Dipl. Ing. Rudolf L e c h n e r  
Dipl. Ing. Bettina L e c h n e r – Kainz  
Kastenberger Strasse 10  
84428 B u c h b a c h

### A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Buchbach vom 15. Oktober 1993 entwickelt.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.
3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

### B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Buchbach – an der Kreisstraße - Kastenberger Strasse.  
Das Baugebiet hat eine Größe von **0,5254 ha**.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:  
Bahnhof ca. 6 000 m, Grund- u. Hauptschule ca. 700 m,  
Kindergarten ca. 700 m, Kirche ca. 400 m,  
Versorgungsläden ca. 300 m, Sportstätten ca. 800 m  
Das Gelände ist eben. Das Grundwasser liegt ca. 1,50 m unter dem Gelände.
3. Der Boden besteht aus Lehmboden.  
Außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind nicht zu erwarten.  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine Bebauung vorhanden.  
Es grenzt unmittelbar an die Firma Elektro Bauer und an die Zimmerei u. Baugeschäft Lechner an. Mit Lärmbelästigung ist nicht zu rechnen. Entlang des Erlbachs ist eine Bepflanzung vorhanden – diese bleibt unberührt.  
Altlasten sind nicht bekannt. Sollten welche vorkommen, so werden diese angezeigt.

## C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:  
Art der Nutzung nach Bau NVO:  
MI – Mischgebiet § 6 Bau NVO  
Begründung: Das Baugebiet soll als Mischgebiet erhalten bleiben, da es sich bei der Bebauung um eine Musterhaussiedlung handelt.  
Bruttofläche: 0,5254 ha
2. Im Baugebiet sind vorgesehen:  
E + 1, oder E + D geschoßige Wohngebäude mit ca. 10 Wohnungen und ca. 20 Stell- und Garagenplätze.
3. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet langfristig bebaut wird – da es sich um eine Art Musterhaussiedlung handelt.
4. Flächenverhältnisse:
5. Bruttobaufläche 5. 254 m<sup>2</sup>  
Nettowohnbauland ist ca. 4. 000 m<sup>2</sup>.  
Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 18 Wohnungen je ha – Bruttobaufläche.

## D. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Ableitung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs.

Die Gemeinde wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß des Bayrischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung werden eine Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die den Ausgleichsbedarf reduzieren.

Dazu zählen unter anderen:

- die Durchgrünung privater Flächen mit Gehölzen an Grenzen
- wasserdurchlässige Beläge auf Stellplätzen und Ermöglichung von Dachbegrünung
- Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken
- Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Bei der Bewertung des Ausgangszustandes (Bedeutung Naturhaushalt und Landschaftsbild) ergibt sich, den überwiegenden Anteil in die Kategorie 2 einzustufen. Bei der Ermittlung der Eingriffsschwere wird auf das Verhältnis zwischen festgesetzter überbaubarer Grundfläche zur Grundstücksgröße Bezug genommen. Ihm entspricht ein Äquivalent einer GRZ von max. 0,40 (Mischgebiet M I nach § 6 Bau NVO – max. 0,60), so dass das Gebiet unter den Grenzwert zur Beurteilung der Eingriffsschwere liegt – und daher dem Typ A zugeordnet wird. Bei der Ermittlung der Eingriffsfläche müssen öffentliche Grünflächen und straßenbegleitende private Grünflächen in Abzug gebracht werden, da sie keinen Eingriff darstellen. Darüber hinaus werden die Flächen für die bestehende Bacheingrünung von der Berechnung der Eingriffsfläche ausgenommen.

Berechnung der tatsächlichen Eingriffsfläche:

Grundstücksgröße: 0,5254 ha

Abzüglich 0,0700 ha für (Bachuferbegrünung)

**Daher ergibt sich für die Eingriffsfläche ein Wert von 0,4554 ha.**

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche:

Wertstufe 1

Eingriffstyp A

Eingriffsfläche 4. 554,00 m<sup>2</sup>

Kompensationsfaktor: 0,45

**Kompensationsfläche: 2.050,00 m<sup>2</sup>**

Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich von 0,2050 ha wird extern nachgewiesen. Die Fläche befindet sich:

In Haselwinkel I, 84428 Buchbach - Fl. Nr. 919 (Teilfläche)  
der Gemarkung Felizenzell.

Als Entwicklungsziel ist die Fläche zu einem Feldgehölz (z.B. Eichen,  
Hainbuchen – Feldgehölz) zu entwickeln.

## E. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig  
gestaltete Grundstücke, sowie eine ordnungsgemäße Bebauung  
zu ermöglichen, ist eine Umlegung ( §§ 45 ff BauGB) bzw.  
eine Grenzregelung ( §§ 80 ff BauGB ) nicht erforderlich.

## F. Erschließung, Finanzierung

1. Das Baugebiet erhält über die vorhandene Kreisstraße – Kastenberger Strasse – Anschluss an das Wegenetz.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage. Der Anschluss ist sofort möglich.
3. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Marktgemeinde Buchbach.
4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU – Bauer Buchbach.
5. Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage für die Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

## G. Voraussichtliche Auswirkungen u. Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

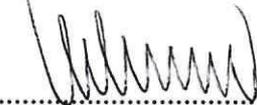
Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes soll alsbald die öffentliche Auslegung und das Anzeigeverfahren – Bebauungsplan durchgeführt werden.

Buchbach, 10. Okt. 2006  
Geändert am 02. Mai.2007  
Geändert am 06. März 2008

Buchbach, .....  
Buchbach, 06. M. 2008

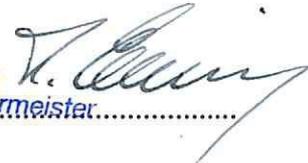
Der Planverfasser:



Arch. Dipl. Ing. Rudolf Lechner  
Dipl. Ing. Bettina Lechner – Kainz



Einwang .....  
1. Bürgermeister .....



Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.05.2008 mit 23.06.2008 in Buchbach, Rathaus öffentlich ausgelegt.

Buchbach, den 06. M. 2008



Einwang .....  
1. Bürgermeister .....



Markt Buchbach
Eing. 07. April 2008
Nr. ....

---

# Umweltbericht

zum Bebauungsplan des Marktes Buchbach

## „ Am Erlbach „

---

Auftraggeber: Johann Lechner

Kastenberger Strasse 13 – 15  
84428 Buchbach

Bearbeitung: Dipl.Ing.Architekt Rudolf Lechner  
Dipl.Ing. Bettina Lechner – Kainz

Kastenberger Straße 10  
84428 Buchbach  
Tel. 08086 – 374  
Fax 08086 – 1626  
[Info@architekt-lechner.de](mailto:Info@architekt-lechner.de)

Buchbach, 02. Mai 2007

.....  


# Inhalt des Umweltberichtes

## 1. Allgemein

- 1.1. Vorgehensweise bei der Erstellung des Umweltberichtes
- 1.2. Abgrenzung und Beschreibung des Baugebietes
- 1.3. Jetziges Planungsrecht
- 1.4. Darstellung über Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes

## 2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung

### 2.1. Schutzgut Mensch

- 2.1.1 Bestandsbeschreibung
- 2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch die Bebauung
- 2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### 2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

- 2.2.1 Bestandsbeschreibung
- 2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch die Bebauung
- 2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### 2.3. Schutzgut Boden

- 2.3.1 Bestandsbeschreibung
- 2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch die Bebauung
- 2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### 2.4. Schutzgut Wasser

- 2.4.1 Bestandsbeschreibung
- 2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch die Bebauung
- 2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

## 2.5. Schutzgut Luft und Klima

2.5.1 Bestandsbeschreibung

2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch die Bebauung

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

## 2.6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.6.1 Bestandsbeschreibung

2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch die Bebauung

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

## 2.7. Wechselwirkungen

# 3. Zusammenfassung

# 1. Allgemein

## 1.1 Vorgehensweise bei der Erstellung des Umweltberichtes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird entsprechend dem jeweiligen Kenntnis- und Verfahrensstand angepasst und ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

## 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurnummer 206 / 3 und ist unbebaut. Die Gesamtfläche des Baugebietes beträgt 5.254 m<sup>2</sup>.

## 1.3 Bisheriges Planungsrecht

Das Planungsgebiet ist lt. Flächennutzungsplan als **MI** ( Mischgebiet § 6 Bau NVO ) ausgewiesen.

## 1.4 Kurzdarstellung – Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Auf der Baufläche soll eine Art Musterhaussiedlung entstehen. Diese soll ökologisch aufgebaut werden, um den Bauwilligen zu zeigen, was „**Ökologisches Bauen**“ bedeutet – nämlich:

- gesundheitlich richtige und umweltschonende Einfügung der Gebäude in das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Biotoperhaltung oder – Neugestaltung;
- gesundheitlich richtige und umweltschonende Standort- und Bauplatzwahl;
- gesundheitlich und energetisch richtige, sowie umweltschonende Gebäudekonzeption;
- gesundheitlich und energetisch richtige sowie umweltschonende Baustoffwahl;
- gesundheitlich richtiges, den Bewohnern gemäÙes Raumprogramm;
- gesundheitlich und energetisch richtige und umweltschonende Haustechnik;
- gesundheitlich und energetisch richtige sowie umweltschonende Inneneinrichtung

Dies ist das Ziel des Bebauungsplanes.

## **2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung**

### **2.1 Schutzgut Mensch**

Hierbei sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Licht- und Lärmimmissionen sowie Gerüche etc. zu berücksichtigen und grundsätzlich die Anforderungen des gesunden Wohnens und Arbeiten entsprechend dem BauGB zu erfüllen.

#### **2.1.1 Bestandsbeschreibung**

Das Baugebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Buchbach und wird von der Kastenberger Strasse erschlossen. Es ist allseitig durch einen Baum- und Heckenbestand eingegrünt, so dass keine Beeinträchtigung zu verzeichnen ist.

#### **2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben**

Durch die Schaffung von 10 Einfamilienhäusern im Laufe der nächsten Jahre kann mit ca. 35 Bewohnern gerechnet werden. Das bedeutet, dass mit ca. 50 Fahrten pro 24 h, einschl. Besucher und Versorgungsdienste gerechnet wird. Dies hat keine gravierenden Auswirkungen, auch nicht auf Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Lichtemissionen etc. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht nötig!

### **2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft**

Das Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz und das Baugesetzbuch geben den Handlungsrahmen vor, an den es sich bei einem Eingriff in Natur und Landschaft zu halten gilt. Hierbei steht der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Vordergrund.

#### **2.2.1 Bestandsbeschreibung**

Das Baugebiet wird nach ökologischen Richtlinien bebaut, welche einen Umgang mit Natur, Pflanzen und Tieren gewährt. Es befindet sich entlang des Erlbachs eine bestehende Schutzhecke, welche auch erhalten bleibt; des Weiteren werden auf den einzelnen Grundstücken noch Baumbepflanzungen vorgenommen. Nördlich des Grundstückes befindet sich ein Weiher mit Schilfgürtel und Bepflanzung. Dies sind wertvolle Orte für Flora und Fauna.

#### 2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Das Baugebiet wird um max. 1. 930 m<sup>2</sup> durch Bebauung versiegelt. Ansonsten sind keine nachteiligen Ein- und Auswirkungen durch die Bebauung zu erwarten.

#### 2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es werden hierfür Ausgleichsflächen geschaffen!

### 2.3 Schutzgut Boden

#### 2.3.1 Bestandsbeschreibung

Das Baugebiet von 5. 254 m<sup>2</sup> ist über eine Fläche von 1. 930 m<sup>2</sup> durch Bebauung und Erschließung voll bzw. teil versiegelt.

#### 2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Neuversiegelung von 1. 930 m<sup>2</sup> durch Erschließung und Bebauung

#### 2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es werden hierfür Ausgleichsflächen geschaffen!

### 2.4 Schutzgut Wasser

Schutz von Gewässer und ihre Funktionen für Mensch und Naturhaushalt steht im Vordergrund. Wichtig ist dabei der Umgang mit dem Grundwasser, den oberirdischen Gewässern, dem Abwasser, sowie den unterschiedlichen Nutzungen des Wassers allgemein.

#### 2.4.1 Bestandsbeschreibung

Südlich des Baugeländes befindet sich ein Bachlauf – „Erlbach“ -, welcher das ganze Jahr hindurch Wasser führt. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird in den Erlbach abgeleitet. (Siehe Beschrieb Bebauungsplan Pkt. 6.2 ) Das Abwasser wird durch die gemeindliche Kanalisation abgeleitet.

#### 2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Es sind keine Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

### 2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der Bachlauf mit seiner Bepflanzung ist zu erhalten, und keineswegs zu verändern!

## 2.5 Schutzgut Luft und Klima

### 2.5.1 Bestandsbeschreibung

Das Baugebiet liegt am Ortsrand und ist dreiseitig umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die ostseitig gelegenen Betriebe sind ebenfalls kein Störfaktor. Somit liegen keine außergewöhnlichen Immissionsbelastungen vor. Der Bachlauf und die umliegende Eingrünung dienen der Kalt- und Frischluftbildung.

### 2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Keine Auswirkungen

### 2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Keine nachteiligen Auswirkungen - keine Maßnahmen erforderlich !

## 2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

### 2.6.1 Bestandsbeschreibung

Es sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter auf dem Baugebiet vor!

### 2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Keine Auswirkungen

### 2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Keine Maßnahmen erforderlich

## 2.7 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen, die nur besonders dargestellt werden, wenn sie für die Betrachtung des Umweltaspekts von entsprechender Bedeutung sind. Die hier gewährte schutzgutbezogene Vorgehensweise integriert bereits die Wechselwirkungen und die daraus resultierenden Umweltauswirkungen.

### 3. Zusammenfassung

	zu erwartende Ein- bzw Auswirkung durch das Vorhaben	Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
Schutzgut Mensch	Durch die Bebauung Entstehen keine zu er- wartenden Ein- und Auswirkungen	keine Ausgleichsmaß- nahmen erforderlich
Schutzgut Pflanzen, Tiere u. Landschaft	Neuversiegelung um ca. 1. 930 m <sup>2</sup>	hierfür sind Aus- gleichsflächen zu schaffen
Schutzgut Boden	Neuversiegelung um ca. 1. 930 m <sup>2</sup>	hierfür sind Aus- gleichsflächen zu schaffen
Schutzgut Wasser	Vermehrtes Oberflächen- Wasseraufkommen	Regenwasserrück- haltung u. Einleitung In den Vorfluter
Schutzgut Luft und Klima	Keine Auswirkungen	Keine Ausgleichs- maßnahme erfor- derlich

Abschließend kann gesagt werden, dass durch die Durchführung der Bebauung keine tiefgreifenden, verschlechternde Auswirkungen zu erwarten sind. Die Philosophie und Überzeugung des Eigentümers des Grundstücks und Erbauers der Musterhaussiedlung in Bezug auf nachhaltige Energienutzung und ökologische Bauweise stellt das Baugebiet ein Grundmodell und eine Bereicherung der Umgebung dar.