

Technical drawing of a road cross-section. The drawing shows a green area with a width of 18 m and a red hatched area with a width of 20 m. The green area is labeled "Absand zur St 2087". The red hatched area is labeled "St 2087". The drawing includes various elevation points: 1248/2, 1248/3, 1267/2, 1267/3, 1267/4, 1267/5, 1268, 1268/1, 1268/2, 1268/4, and 1232. A scale of M 1:500 is indicated. A sidewalk (Gehweg) is shown on the left. A north arrow is present in the top right corner.

(ohne Maßstab)

An aerial photograph of a residential area. The image shows several houses with brown roofs and some with solar panels. Yellow lines delineate individual property lots. A white dashed line runs through the center of the image, possibly indicating a road or a boundary. A circular logo with the letters 'MI' is overlaid on the image. The surrounding area includes green fields and a road on the left.

ST2087 M 1:1500

	Baum, bestand		Einfahrt/Zufahrt (in Pfeilrichtung)
	Grünstreifen (Eingrünung)		Grundstücksgrenzen
	Baum, geplant (Festsetzung für privates Grün)		vorgeschlagene Grundstücksteilungslinien
	Baum, Fällung		Elektrizität
	Gebäude Bestand		Hochwasserrückhaltebecken
	Gebäude Vorschlag / geplant		Baugrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereich Deckblatt 1 (1. Abschnitt)		Flächen für Nebenanlagen Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereich (2. Abschnitt)		Straßenbegrenzungslinie
	Ursprünglicher Geltungsbereich (1. Abschnitt)		Biotop
	Straßenverkehrsflächen		Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich		Parzelle Nummer
	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind		Telekommunikationslinien (Telekom)

1.Abschnitt:
'Süd-östlich vom Mühlbach'



MARKT BUCHBACH
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

M 1:1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand der Vermessung aus dem Jahre 2022

Buchbach, den 07.03.2023
geändert, den 11.11.2025

Buchbach, den 07.03.2023
geändert, den 11.11.2025

Der Entwurfsverfasser:



Hauptstraße 3
84428 Buchbach
Tel.: 08086-1837
info@thalmeier-architekten.de
www.thalmeier-architekten.de

1.Bürgermeister Thomas Einwang

M 1 : 1000

DECKBLATT 1

BEBAUUNGSPLAN BUCHBACH



STEEG SÜD 1.ABSCHNITT

('süd-östlich vom Mühlbach')

MARKT BUCHBACH LANDKREIS MÜHLDORF

M = 1 : 1000

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Buchbach, den 11.11.2025

Der Entwurfsverfasser :



Hauptstraße 3
84428 Buchbach
Tel.: 08086-1837
Fax: 08086-1737
info@thalmeier-architekten.de

Buchbach, den 11.11.2025

1. Bürgermeister Thomas Einwang

Präambel:

Die Gemeinde Buchbach erlässt im Regelverfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt 1 als **S a t z u n g**.

Der Bebauungsplan BUCHBACH - STEEG SÜD - 1. Abschnitt (Süd-östlich vom Mühlbach) erstreckt sich auf die Grundstücke mit Flurstücknr. 1267 Teilfl., 1267/1, 1267/3T, 1267/5, 1268T, 1268/2T, 1331, 1333, 1333/2, 1469T, 1469/1, 1470, 1470/1, 1470/2, 1470/3, 1470/4, 1470/5, 1470/6 und 1470/7 Teilfl. der Gemarkung Walkersaich.

Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im M 1:1000.

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Das Baugebiet wird als MISCHGEBIET (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs.2,Nr.7 und 8 BauNVO im Sinne von § 4a Abs.3, Nr.2 BauNVO.

1.2 Wohngebäude dürfen nur als Einzelhaus errichtet werden.
Für jedes Wohngebäude sind nicht
mehr als 2 Wohnungen zulässig (nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB);

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entgegen der in der BauNVO § 17 Abs. 1 festgesetzten Höchstwerte werden für den geplanten Bereich, in dem sich überwiegend Bestandsgebäude befinden, folgende Festlegungen getroffen:

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit 2 VG festgesetzt. (II), soweit im zeichnerischen Teil nichts anderweitiges angegeben ist.
Parzelle 1a aufgrund der topografischen Lage 1 VG (I)

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

GRZ	Hs.Nr. Fl.St.Nr.	Nutzungs- art	Grundstücks- größe in m² (im Geltungsbereich	Baufenster / Baugrenzen (m²)	GRZ max. zulässig	Sonstiges Bemerkung
Parzelle 1	38	Rep.Werkstatt	1.149,5	--- 365	0,30	
	1469T	EFH	894,0	--- 265	0,30	
Parzelle 1a		Ga		--- 77		
	1469T	EFH	1.634,5	--- 330	0,25	
Parzelle 2	37			--- 70		
	1469/1	EFH	941,9	--- 135	0,25	
Parzelle 3	45					
	1470	EFH	1.757,0	--- 585	0,30	
Parzelle 3a						
	1470/6	Lager	550,8	--- 267	0,30	
Parzelle 3b		Ga		--- 77		
	1470/5	EFH	742,4	--- 216	0,35	
Parzelle 4	1267T u.			--- 287		
	1470T	EFH	1.624,1	--- 287	0,25	
Parzelle 5		Baggerbetrieb/				
	1470/4	Lager	1.264,1	--- 732	0,50	
	1267/1		811,0			
Parzelle 6	41					
	1333	EFH	423,5	--- 210	0,50	
Parzelle 7	43					
	1333/2	EFH	227,8	--- 140	0,60	
Parzelle 8	39					
	1331	EFH	802,8	--- 517	0,60	
Zwischensumme			12.823,3			
Sonstige Fläche	1470/7					
	Teilfläche		904,9			
	1268/2					
	T		5,0			
Straßen (im GB)						ohne Private Fahrt
	1470/3 T		428,2			
Gesamt:			14.161			

T = Teilfläche

3. BAULICHE GESTALTUNG

3.1 Bauweise

offene Bauweise für neu zu errichtende Gebäude;

Ausgenommen Bestand (Parzelle 6, 7 und 8) hier ist eine geschlossene Bauweise im Sinne einer Grenzbebauung vorhanden.

3.2 Gebäudehöhen:

(Wandhöhe = natürliches Gelände bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut)

Parzelle 1a Wandhöhe talseitig max. 4,95m über mittlerem natürlichem Gelände (sh. Schema-Skizze /Schema-Schnitt)

Die Höhenlage bei Parzelle 1a (sh. Schemaskizze) ergibt sich aus der Lage im Grundstück sowie den entspr. Höhenkoten ü.NN.

Die Höhenlage bei Parzelle 4 (sh. Schemaskizze) ergibt sich aus der Lage im Grundstück sowie den entspr. Höhenkoten ü.NN.

Die Höhenlage bei Parzelle 5 (sh. Schemaskizze) bezieht sich auf die Höhe für Rohfußboden von 431,80 ü. NN als angemessene Höhe zwischen Bach-Böschungsrand und Straße;
Garagenfläche nordseitig höhenangleichend an Bestandsgaragen.

Technical drawing of a roof plan showing height differences and structural elements. The drawing includes a gabled roof structure with a pitch of $DN\ 22^\circ - 56'$ (Bsp. 22°). Key height points are marked: 6,10, 8,15, 435,05, 433,50, 435,75, and 7,625. Labels indicate 'WH ca. ab natürl. Gelände (West)' and 'natürl. Gelände Grundstück Süd-Ost'. A shaded area is labeled 'Fahrt'. Other labels include 'RFB P3b', 'FFB', and 'natürl. Gelände (am WH West)'.

Festsetzungen Steeg Süd-Ost / Festsetzungen Deck1 11.11.25 , Seite 4 / 19

Die Oberkante des Erdgeschoß - Rohfußbodens sollte (aufgrund der Gefährdung durch Oberflächenwasser durch Starkregenfälle) mind. 0,25 m über der Oberkante dem fertigen, das Bauvorhaben umgebenden Geländes liegen.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben dgl. für höherwertige Nutzung der Keller ausgeführt werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

An den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände zu erhalten.
Der Anschluss an die Nachbargrundstücke ist mind. mit einem Längs- u. einem Querschnitt darzustellen.

3.3 Dachform, Gestaltung :

Es sind nur Satteldächer als Hauptdachform zulässig.
Die Dachneigung bei Satteldächern wird festgesetzt auf 22° bis 35°;
Zusammengebaute Bauteile sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.

Parzelle 4 und 5: - wie vor, jedoch DN max. 20° - 25° zulässig;

Dachgauben sind nur zulässig ab/ bei 35° DN

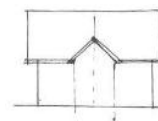
Erweiterungen des Bestands sind der vorhandenen Dacheindeckung anzugleichen.

Die verwendeten Baumaterialien müssen den allgemeinen Grundsätzen des landschaftsgebundenen Bauens entsprechen und sollen sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

Für die Baugrenzen der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß § 23 BauNVO eine Überschreitung dieser Baugrenzen wie folgt zulässig:

für Vordächer, Erker, Balkone und Eingangsvorbauten bis 1,50m

Zwerchgiebel-Zwerchhäuser sind traufgleich mit dem Hauptgebäude anzusetzen.



3.4 Wintergärten

Wintergärten mit einer Bautiefe bis zu 2,50 m als untergeordnete Anbauten können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, bis auf eine Länge von 1/3 der Gebäude-Länge, soweit sie nicht durch andere Vorschriften eingeschränkt sind.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENGEBÄUDE

- 4.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Autoabstellplätze als Garage oder anrechenbare Stellfläche (ST) auf den ausgewiesenen Flächen nachzuweisen.
- 4.2 Garagenzufahrten und Abstellplätze müssen frei von der Straße aus anfahrbar sein.
- 4.3 Garagen dürfen nur auf den in der Planzeichnung hierfür überbaubaren festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 4.4 In Wohnhäuser integrierte Garagen sind von der Geschosflächenberechnung ausgenommen.
- 4.5 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Gehsteig muss mind. 6,00 m betragen .
- 4.6 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial einheitlich zu gestalten. Angleichung an erstgebaute bzw. vorhandene Garage.
Ausgenommen hiervon wird die Garage der Parzelle 3b, da hier ein bestehendes Nebengebäude mit flachem Pultdach angrenzt. Die Dachform und Neigung soll in Angleichung an das geplante Wohnhaus erfolgen;
Alternativ (bei allen Parzellen) zulässig: begrüntes Flachdach.
- 4.7 Stellplätze bei Parzelle 5 dürfen nur innerhalb des Grundstücks nach der Hauptzufahrt angefahren werden.
- 4.8 Die Freiflächen der Grundstücke sind nur in dem unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Für Stellplätze müssen versickerungsfähige Materialien (z.B. Rasenfugensteinen dgl.) verwendet werden.
- 4.9 Für die Einzelbauvorhaben sind geeignete Freiflächengestaltungspläne vorzulegen mit Höhenangaben und Bezug zur Straße / Zufahrt / Nachbargrundstücken. (sh. auch Pkt. 8.10)
- 4.10 In der Anbauverbotszone dürfen keine Parkflächen errichtet und genutzt werden. Im Bereich der Parzelle 5 kann Ausnahmsweise eine Reduzierung der Anbauverbotszone von 20 m auf 18 m zugelassen werden.
Räumbare Lagerflächen, bzw. nicht befestigte Stellflächen können angelegt werden, solange sie sich nicht im Sichtdreieck befinden. Ebenso Bepflanzungen (hier ist die RPS zu beachten). (sh. auch HINWEISE DURCH TEXT/ Pkt. 8)

5. EINFRIEDUNGEN

- 5.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Zulässig sind Holzzäune, oder Maschendrahtzäune, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen jeglicher Art von über 80cm über Straßen-OK unzulässig. Hochstämmige Bäume sind hiervon ausgenommen, wenn sie das Sichtfeld nicht beschränken und einen Kronenansatz von über 3 m Höhe ('hochstämmig') sowie einen Pflanz-/Achsabstand von mind. 7,50 m haben.

- 5.2 Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 10cm nicht unterschreiten. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.

6. VERSORGUNGSLEITUNGEN UND ERSCHLIESSUNG

- 6.1 Neue Stromversorgung und Leitungen für Telefon sind zu verkabeln.
- 6.2 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 6.3 Die im Geltungsbereich vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden, sind bei der Planung und Bauausführung zu beachten, damit diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- 6.4 Jeder Eigentümer hat sich selbst gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern, nicht durch Einleitung in das Mischsystem, sondern durch geeignete Rückführung.
- 6.5 Kabelverteilerschränke zum Anschluss der Häuser müssen - um Beschädigungen zu vermeiden - hinter den Leistensteinen auf Privatgrund gestellt werden.

7. REGEN-/SCHMUTZWASSER

- 7.1 Die Beseitigung des Schmutzwasser wird in Fortführung der bestehenden Anlage im Mischsystem ausgeführt.
Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
- 7.2 Das anfallende Niederschlagswasser für neu zu errichtende Bauvorhaben muss jeweils auf den Baugrundstücken über eine Regenrückhaltung gedrosselt werden. Pro 100m² Dach-/Hoffläche sind mindestens 3m³ Volumen und max. 0,2l/s Drosselabfluss für die Regenwasserrückhaltung erforderlich.
Beim Bau eines Gründachs kann in Bezug auf die Rückhaltung und die berechnete, befestigte Fläche mit einem Abschlag von bis zu 50% gerechnet werden. Der anrechenbare Faktor muss mit dem Erschließungsträger - in Abhängigkeit des Dachaufbaues - abgestimmt werden.

Die genaue Berechnung und Errichtung der erforderlichen Rückhaltung muss im Bauantrag dargestellt sein. Eine Prüfung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens, auch bei Genehmigungsfreistellung.

Das anfallende Niederschlagswasser der neu zu errichtenden Gebäude muss nach den jeweiligen Regenrückhaltenschächten direkt in den Mühlbach eingeleitet werden.

Erforderliche Dienstbarkeiten müssen im Zuge des Genehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsantrages vorgelegt werden.

Die maximale Einleitungsmenge ist dabei nach Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) zu ermitteln.

Für die Einleitung in das Gewässer (Mühlbach) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die jeweils pro Einleitstelle beim Landratsamt Mühldorf / Wasserrecht zu beantragen ist.

Regenwasseranschlüsse an den Mischwasserkanal sind nicht zulässig !

Der Grundstücksnutzer hat sicherzustellen, dass keine Öl- und Benzinverunreinigungen in den Regenwasserrückhalteschacht und somit in den Mühlbach gelangen.

7.3 Regenwasser-Zisternen sind (zusätzlich) zulässig, ersetzen jedoch nicht die Regenrückhaltung ! Die Nutzung von Regenwasser ist erwünscht.

7.4 Das Waschen von Fahrzeugen auf befestigten Flächen, die über die Regenwasserkanalisation entwässern, ist verboten.

8. GRÜNORDNUNG

- 8.1 In den Parzellen 1, 1a, 3b, 4 und 5 ist pro 300qm Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum, Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für die Baumstandorte enthält die Planzeichnung teilweise einen Vorschlag, der jedoch nicht verbindlich ist. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.
- 8.2 Entlang der nord-östlichen und südlichen Gebietsgrenze ist auf den privaten Grünflächen ein Grünstreifen von 3m als Ortsrandeingrünung anzulegen. Durch die Grundstückseigentümer werden auf diesem Grünstreifen mindestens 50% mit Obsthochstämmen, Kleinbäumen und Sträuchern gemäß Artenliste als Ortsrandeingrünung bepflanzt.
- 8.3 Unversiegelte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück darf 20% nicht unterschreiten. Mindestens 10% dieser Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen.

- 8.4 Hecken aus Thuja in Arten und Sorten, buntlaubige Gehölze und Nadelgehölze sind nicht erlaubt.
- 8.5 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.
- 8.6 Für die Pflanzung der Bäume ist ausreichend Wurzelraum sicherzustellen.
Das Mindestmaß der Baumgruben beträgt:
Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m
Kleinbäume und Obstbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m
- 8.7 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- 8.8 Die Pflanzung der Gehölze ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.
- 8.9 Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener und bereits gepflanzter Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.
- 8.10 Das angrenzende Biotop 7739-0011-004 Feldgehölz ist besonders zu schützen und zu erhalten. Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Bäume oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.

Aufgrund der Nähe zum Biotop und der Lage des Baufensters wird für Parzelle 4 im Zuge der Baugenehmigung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gefordert, der zur Genehmigung eingereicht werden muss. (sh. auch 4.9)

- 8.11 Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgender Artenliste zu entnehmen.

Großbäume:

Größe: HS., 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Quercus robur - Stieleiche

Tilia cordata - Winterlinde

Kleinbäume:

Größe: HS., 3xv., mDB., STU 14-16 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus padus - Trauben-Kirsche

Pyrus pyraster - Wildbirne

Obstbäume in lokaltypischen Sorten:

Größe: HS., 3xv., mDB., STU 14-16 cm

Sträucher:

Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa in Arten - Wildrosen in Arten
Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten
Salix in Arten - Weiden in Arten
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Schneeball
Ziersträucher wie Flieder, Weigelie und Spierstrauch

Rankpflanzen und Kletterpflanzen:

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera helix - Efeu
Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten
Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten
Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

8.12 Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist das Merkblatt " Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 2013 (sh. hier u.A. Abschnitt 6) zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf weder der Bau, noch die Unterhaltung und Erweiterung von Leitungen, wie z.B. Telekommunikationslinien, behindert werden.

8.13 Neupflanzungen auf Parzelle 5 müssen aufgrund der in diesem Bereich zulässigen Geschwindigkeit von 100 km/h einen Mindestabstand von 7,50m zur Staatsstraße haben. (RPS / sh. auch HINWEISE DURCH TEXT/ Pkt. 8)

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

9.1 Der Eingriff in Natur und Landschaft wird auf folgenden Flurstücken ausgeglichen:
1469/Teilfläche, Gemarkung Walkersaich
1470/Teilfläche, Gemarkung Walkersaich
1232, Gemarkung Walkersaich
Bei den Flächen mit den Flurnummern 1469 und 1232 handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Bei der Fläche mit der Flurnummer 1470 handelt es sich um eine Schafweide.

9.2 Ausgleichsfläche auf Flurnummer 1469/Teilfläche, Gemarkung Walkersaich
Größe 567,80 m²

- 9.2.1 Als Entwicklungsziel wird eine Streuobstwiese mit extensiver Nutzung festgelegt (Biototyp B431)
- 9.2.2 Die Anlage der Ausgleichsfläche ist mit der Inbetriebnahme der Bauvorhaben vorzunehmen.
- 9.2.3 Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.
- 9.2.4 Es werden Obsthochstämme gemäß Planzeichen und Pflanzliste gepflanzt. Die Obsthochstämme sollen im Mindestabstand von 10 bis 12 Metern gepflanzt werden.
- 9.2.5 Die Wiese wird 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird:
 - 1.Mahd Mitte Juni
 - 2.Mahd ab Mitte AugustDie Wiese zu mulchen ist nicht erlaubt. Eine Beweidung ist dann zulässig, wenn die Beweidung extensiv erfolgt. Es sind ausreichend Zeiten ohne Beweidung einzuhalten, damit sich der Pflanzenbestand erholen kann. Eine Dauerweide ist nicht zulässig.
- 9.2.6 Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
- 9.2.7 Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken oder einem Zaun ausreichend zu markieren.
- 9.2.8 Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

9.3 Ausgleichsfläche auf Flurnummer 1470/Teilfläche, Gemarkung Walkersaich
Größe 286 m²

- 9.3.1 Als Entwicklungsziel wird eine Streuobstwiese und ein Feldgehölz mit extensiver Nutzung festgelegt. (Biototyp B431 und B112)
- 9.3.2 Die Anlage der Ausgleichsfläche ist mit der Inbetriebnahme der Bauvorhaben vorzunehmen.
- 9.3.3 Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.
- 9.3.4 Es werden Obsthochstämme gemäß Planzeichen und Pflanzliste gepflanzt. Die Obsthochstämme sollen im Mindestabstand von 10 bis 12 Metern gepflanzt werden.
- 9.3.5 Die Wiese wird 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird:
 - 1.Mahd Mitte Juni
 - 2.Mahd ab Mitte AugustDie Wiese zu mulchen ist nicht erlaubt. Eine Beweidung ist dann zulässig, wenn die Beweidung extensiv erfolgt. Es sind ausreichend Zeiten ohne Beweidung einzuhalten, damit sich der Pflanzenbestand erholen kann. Eine Dauerweide ist nicht zulässig.

- 9.3.6 Feldgehölz
Es sind autochthone Sträucher gemäß Artenliste 8.11 zu pflanzen.
Die Sträucher sind dreireihig versetzt, mit einem Pflanzabstand und einem Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen.
Es sind jeweils Gruppen von 5-7 Stück der gleichen Art zu pflanzen.
Das Feldgehölz ist in den ersten Jahren gegen Wildverbiss zu schützen und bis zum endgültigen Anwachsen fachgerecht zu pflegen.
Die Eingrünung kann durch Kleinbäume wie die Eberesche (Vogelnährgehölz) ergänzt werden.
- 9.3.7 Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
- 9.3.8 Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken oder einem Zaun ausreichend zu markieren.
- 9.3.9 Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.
- 9.4 Ausgleichsfläche auf Flurnummer 1232, Gemarkung Walkersaich
Größe 1345 m²
- 9.4.1 Als Entwicklungsziel wird eine artenreiche Feuchtwiese mit einer Mulde und Gehölzgruppen festgelegt. (Biotoptyp G221)
- 9.4.2 Die Anlage der Ausgleichsfläche ist mit der Inbetriebnahme der Bauvorhaben vorzunehmen.
- 9.4.3 Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.
- 9.4.4 Es werden Großbäume (*Alnus glutinosa*, *Salix alba*) gemäß Planzeichen gepflanzt.
Zusätzlich sind autochthone Sträucher gemäß Artenliste 8.11 zu pflanzen.
Die Sträucher haben einen Pflanzabstand und einen Reihenabstand von 1,5 m.
Es sind jeweils Gruppen von 5-7 Stück der gleichen Art zu pflanzen.
Insgesamt sind ca. 80 m² Strauchgruppen zu pflanzen.
und bis zum endgültigen Anwachsen fachgerecht zu pflegen.
- 9.4.5 Auf der Ausgleichsfläche ist eine extensive Feuchtwiese anzulegen.
Dabei wird regionales Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät. Die Wiese wird ab dem 1. Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird
- 9.4.6 Auf der Fläche wird eine ca. 120 m² große Mulde angelegt. Tiefe ca. 1 m.
- 9.4.7 Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
- 9.4.8 Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken oder einem Zaun ausreichend zu markieren.
- 9.4.9 Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



φ

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Deckblatt 1



ehemaliger Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes
Satzung v. 10.05.2016 (geänderter Bereich)

2. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet nach § 6 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

II

maximale Anzahl der Vollgeschoße (VG)
z.B. 2 Vollgeschoße

4. Bauweise



offen



nur Einzelhäuser zulässig



Straßenbegrenzungslinie



Baugrenzen (blau) § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

5. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. Verkehrsberuhigter Bereich; hier: Private Fahrt



Öffentliche Verkehrsflächen z.B. mit Gehsteig



Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung
und Bepflanzung über 0,80 m und Lagerung
von Gegenständen über diese Höhe hinaus
ab Oberkante Straße freizuhalten.

Ausgenommen sind: freistehende Einzel-
bäume mit Astansatz von mehr als 3m Höhe
und einem Achs-Pflanzabstand von mind. 7,50m



Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

6. Stellplätze und Garagen



Einfahrt /Zufahrt (in Pfeilrichtung)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen

7. Sonstige Festsetzungen



Firstrichtung als Mittelstrich im
vorgeschlagenen Baukörper

8. Grünordnung



Baum, Bestand



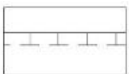
Baum, geplant



Baum, geplant
(Vorschlag für Standort)



Grünstreifen (Eingrünung)



Ausgleichsfläche

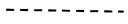


Biotopfläche

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



1. Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein



2. Vorgeschlagene Grundstücksteilungslinie



3. Bestehende Wohn- u. Nebengebäude



4. Vorgesehene Form für Baukörper

1470

5. Flurstücknummer, z.B. 1470



6. Telekommunikationslinien der Telekom



7. Nummerierung der Parzellen

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Denkmalpflege

Bei einem Zutagekommen von Bodendenkmälern oder Archäologischen Bodenfunden unterliegt dies der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.

2. Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage für Schmutzwasser (=Mischkanal) anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen, außer Regenwasser-Einleitung in Mühlbach (sh. auch A 7 ff)

Der im nord-westlichen Bereich des Geltungsbereiches verlaufende Mühlbach ist ab Böschungskrone mit mind. 5 m Abstand freizuhalten.

3. Oberflächenwasser

3.1 Starkregen

Durch die Klimaveränderung nehmen Starkregenereignisse wie z.B. Gewitter und Hagel an Häufigkeit und Intensität weiter zu. Dadurch können zunehmend häufig Überflutungen auch im Bereich von Straßen und Privatgrundstücken - auch im Planungsgebiet - zunehmen. Aufgrund der Verantwortung und Haftung werden Planer und Bauherren hiermit darauf hingewiesen, dies in der Planung entsprechend zu berücksichtigen und vorsorglich bauliche Maßnahmen gegen mögliche Überflutung der Gebäude zu treffen !

Information: Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums:

<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>

Dem Bauherrn kann in diesem Zuge der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen werden. (Info Flyer: Voraus denken- elementar versichern des STMUV / <http://www.bestellen.bayern.de>)

3.2 Hanglage und Außeneinzugsgebiet

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauweise und Gartengestaltung.

Bei der Entwässerung ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen.

§ 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Planer und Bauherrn hiermit darauf hingewiesen, dies in der Planung entsprechend zu berücksichtigen und vorsorglich bauliche Maßnahmen gegen mögliche Überflutung der Gebäude, auch der Unterlieger, zu treffen !

4. Durch die Bebauung ist vorsorglich die Ausführung von wasserdichten Kellerwänden zur Abhaltung von möglichem schichtweisem Grundwasseraustritt bzw. Hangwasser empfehlenswert.

Die Anzeigenpflicht von Grundwasserfreilegung nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art 70 BayWG sind zu beachten.

5. Altlasten

Altlasten im Bereich des Bebauungsplanes sind der Gemeinde nicht bekannt !

6. Immissionen Landwirtschaft

Durch angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Dies ist von den Bauwerbern hinzunehmen.

7. Immissionsschutz

Entlang der Staatsstraße St2087 werden im Bereich des Bebauungsplanes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) nicht überschritten werden.

8. Bebauung / Abstand zur Staatsstraße

Die Staatsstraße muss außerorts auf einer Breite von 20m von Bebauung freigehalten werden.

Im Bereich der Parzelle 5 kann Ausnahmsweise eine Reduzierung der Anbauverbotszone auf 18 m zugelassen werden. In den 18 m ab Fahrbahnkante dürfen keine Parkflächen errichtet und genutzt werden.

Die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) sind einzuhalten. Es gilt die Mindestabstände (kritischen Abstände) nach der RPS einzuhalten. Sollten Bepflanzungen, Gegenstände oder sonstiges die als Hindernis nach der RPS darzustellen sind, im Bereich der Mindestabstände (kritischen Abstände) nach der RPS gelagert oder erbaut werden, so ist in diesem Fall eine Schutzplanke zu errichten. Dafür ist dann mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim eine Vereinbarung abzuschließen. Die Baukosten und Ablösekosten trägt der Antragsteller (FStrG, RPS).

9. Bodenschutz - Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

10. Nachbarschaftsrecht /Grenzabstände

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe

2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

11. Kartengrundlage :

Amtlicher Lageplan M 1 : 1000

Gemeinde Buchbach

Ergänzungen des Baubestandes erfolgte durch das

Büro Thalmeier-Architekten, Hauptstr. 3, 84428 Buchbach

Maßentnahme : Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme wie vom Vermessungslageplan nur bedingt geeignet ! Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

12. Im Geltungsbereich befinden sich u. A. Telekommunikationslinien. Die bestehenden Leitungen u. A. der Telekom dürfen durch die Baumaßnahmen nicht geändert oder beschädigt werden.

Bei einer notwendigen Verlegung sind die Maßnahmen rechtzeitig (ca. 4 Monate) vor Baubeginn mit der Telekom abzustimmen.

Verfahrensvermerke Bebauungsplan

Deckblatt 1 Steeg – 1. Abschnitt – ‚Süd-östlich vom Mühlbach‘

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.07.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Buchbach, den.....

–Siegel–

Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.03.2024 hat in der Zeit vom 25.05.2023 bis einschließlich 26.06.2023 stattgefunden.

Buchbach, den.....

–Siegel–

Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2023 bis einschließlich 26.06.2023 Beteiligt

Buchbach, den.....

–Siegel–

Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 11.11.2025 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2025 bis einschließlich 22.01.2026 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Buchbach, den.....

–Siegel–

Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2025 bis einschließlich 22.01.2026 Beteiligt

Buchbach, den..... –Siegel- Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Buchbach, den..... –Siegel- Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Buchbach, den – Siegel –

.....
Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 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 der Gemeinde Buchbach (Rathaus) 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, 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..... –Siegel- Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

DECKBLATT 1

BEBAUUNGSPLAN BUCHBACH



STEEG SÜD 1.ABSCHNITT

('süd-östlich vom Mühlbach')

MARKT BUCHBACH
LANDKREIS MÜHLDORF
M = 1 : 1000

BEGRÜNDUNG

Buchbach, den 11.11.2025

Der Entwurfsverfasser :



Hauptstraße 3
84428 Buchbach
Tel.: 08086-1837
Fax: 08086-1737
info@thalmeier-architekten.de

Buchbach, den 11.11.2025

1. Bürgermeister Thomas Einwang

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit Umweltbericht
der Marktgemeinde Buchbach

BUCHBACH - STEEG SÜD - 1. Abschnitt (Süd-östlich vom Mühlbach)

Der Bebauungsplan BUCHBACH - STEEG SÜD - 1. Abschnitt (Süd-östlich vom Mühlbach) erstreckt sich auf die Grundstücke mit Flurstücknr. 1267 Teilfl., 1267/1, 1267/3T, 1267/5, 1268T, 1268/2T, 1331, 1333, 1333/2, 1469T, 1469/1, 1470, 1470/1, 1470/2, 1470/3, 1470/4, 1470/5, 1470/6 und 1470/7 Teilfl. der Gemarkung Walkersaich.

Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im M 1:1000.

Entwurfsverfasser: Thalmeier Architekten, Hauptstr. 3, 84428 Buchbach

A. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes

1. Die Gemeinde Buchbach ändert den Bebauungsplan Steeg Süd - 1. Abschnitt zum einen zur Schaffung von Erweiterungsflächen für den bestehenden, ansässigen Tiefbau-Betrieb, zur Erweiterung der bestehenden Betriebshalle .

Zum anderen um den nachfolgenden Generationen einer ebenfalls bereits dort ansässigen Familie Baurecht für ein Einfamilienhaus zu ermöglichen, um die junge Familie am Ort zu halten und Eigentumsbildung zu fördern.

Die Ausweisung dieser Bauparzelle im Zentrum des Gebietes stellt eine klassische Nachverdichtungs-Situation dar und kann mit minimaler zusätzlicher Erschließung umgesetzt werden.

Mit diesem Deckblatt 1 soll die Rechtsgrundlage und städtebauliche Ordnung für die geplanten Vorhaben im Planungsgebiet geschaffen werden.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der geplante Bereich des Bebauungsplanes ist in der 17.Änderung des als Mischgebiet MI enthalten.

Die Ausgleichsflächen können im weiteren Verfahren angepasst werden.

C. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich nord-östlich der Staatsstraße 2087 nach Schwindegg und süd-östlich des Mühlbaches auf v.g. Fl.St.Nr.

Die überplante Fläche im Geltungsbereich hat eine Größe von
~ 14.160 m².

Das Bebauungsgebiet umfasst vom Mühlbach bis zur Nord-Süd- verlaufenden Erschließungsstraße einen Anstieg von rd. 2m; süd-östlich der Anliegerstraße einen starken Anstieg von rd. 5m; Baugrund in ortsüblicher Beschaffenheit, Lehm / Sand.

Im Süden und Osten schließen derzeit an den Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen an .

D. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt :

Art der Nutzung	Gesamte Bruttofläche innerhalb des Geltungsbereiches	Umfassende Grundstücke mit Flurstücknr.
Mischgebiet	Bruttobaufläche 14.160 m ²	1267 Teilfl., 1267/1, 1267/3T, 1267/5, 1268T, 1268/2T, 1331, 1333, 1333/2, 1469T, 1469/1, 1470, 1470/1, 1470/2, 1470/3, 1470/4, 1470/5, 1470/6 und 1470/7 Teilfl. der Gemarkung Walkersaich.

Ermittlung der Bruttobaufläche

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 14.160 m²

Flächenverhältnisse

Das Netto-Bauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfasst 12.811 m²

Grünfläche als Schutzstreifen	rd.	362 m ²
öff. Verkehrsflächen		428 m ²
private Verkehrsflächen		558 m ²
somit umfasst das Brutto-Bauland		14.160 m ²
	=	1,42 ha
Von der Brutto-Baufläche entfallen auf		
das Netto-Bauland		90,48%
öff. Verkehrsflächen		3,02%
private Verkehrsflächen		3,94%
Grünflächen		2,56%
		100,00%

Ermittlung der Wohngebäude und der Einwohnerzahlen (incl. Vorhandener)

Voraussichtliche Nutzung:

9 Einfamilienhäuser (EFH)	max.	12 WE
		12 WE

12 WE x 3 Einwohner = ca. 36 Einwohner

Es ist damit zu rechnen, dass die Erweiterung des Gebietes innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 36 Einwohner incl. ca. 10 Kindern in dem Gebiet wohnen.

E. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist weder eine öffentliche Umlegung, (§§ 45 ff BauGB) noch eine Grenzregelung (§§ 80 ff Beug) notwendig. Es wird jedoch eine private Umlegung durchgeführt.

F. Erschließung

Straße:

Die Straßenerschließung ist bereits wegen der langjährigen bestehenden Bebauung vorhanden.

Von dieser nahezu Nord-Süd verlaufenden, im Mittel 4m breiten inneren Erschließung zweigt eine private Stichstraße mit Wendeplatz - zu den Parzellen 1, 1a, 2, 3a und 3b - ab.

Im Baugebiet wurde kein gesond. Kinderspielplatz ausgewiesen, da in der näheren, unmittelbaren Umgebung zahlreiche Freiflächen vorhanden sind.

Die Erschließung erfolgt durch die Grundstückseigentümer.

G. Wasserwirtschaft

1. Wasserversorgung :
zentrale Wasserversorgungseinrichtung durch die gemeindliche Wasserversorgung.
2. Abwasserbeseitigung:
 - 2.1. Schmutzwasser
zentrale Entwässerungseinrichtung (Mischkanal) der Marktgemeinde Buchbach.
 - 2.2. Regenwasser
Das Niederschlagswasser kann aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse nicht versickert werden und darf auch nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der neu zu errichtenden Gebäude muss deshalb über jeweils zu errichtende Regenrückhalteschächte direkt in den Mühlbach eingeleitet werden.

Zu diesem Zweck wurde bereits zwischen dem Markt Buchbach und den Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 1330, 1330/1, 1330/2, alle jew. Gemarkung Walkersaich, eine Einigung erzielt und vereinbart, eine Dienstbarkeit in Form eines Leitungsrecht zur Errichtung eines Regenwasserkanal für die erforderliche Regenentwässerung einzurichten.

Diese Dienstbarkeiten muss spätestens im Zuge des jeweiligen Bauantrages im Genehmigungsverfahren bzw. Freistellungsantrag vorgelegt werden.
(sh. auch Festsetzungen Pkt. A 7 ff -bzgl. Niederschlagswasser)
3. Die Projektierung für die vorstehenden Erschließungsmaßnahmen ist durch geeignete Ingenieurbüros vorgesehen.
4. Lt. Plan Nr. AT-VP-LP01 Stand 17.05.2000 steht das Gebäude Parzelle 5 in einem berechneten Überschwemmungsbereich. Nach einer Verlegung und Renaturierung des Bachbettes (ca. 2005) in diesem Bereich hat sich die Hochwassersituation jedoch zugunsten der Parzellen 5,6 u 7 verändert. Nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim kann angenommen werden, dass sich ein mögliches Hochwasser im Vergleich zu o.g. Plan geringer als bisher auf die genannten Grundstücke ausbreitet.

H. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der BAUER Netz GmbH & Co. KG.

I. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Mühldorf/Inn geregelt. Altlasten sind nach Aussage der Gemeinde Buchbach im Planungsgebiet nicht bekannt.

K. Grünordnung

Im Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert, der mit seinen Festsetzungen die ökologischen Aspekte in dem Planungsgebiet festschreibt und neben gestalterischen Maßnahmen auch Festsetzungen im Bezug auf die Minimierung der möglichen Flächenversiegelung sicherstellt. Erforderliche Ausgleichsflächen sind angrenzend an des Planungsgebiet ausgewiesen.

Der Grünordnungsplan sieht eine Durchgrünung mit heimischen Gehölzen vor. Eine Ortsrandeingrünung integriert die neuen Bauparzellen im Nord-Osten und im Süden in die Landschaft und schafft einen sinnvollen Übergang zur freien Landschaft.

Der vorhandene Baumbestand wird weitestgehend in die Planung integriert. Im Bereich der Parzelle 3b müssen 5 Obstbäume gefällt werden.

Auf den Schutz und den Erhalt des Biotops 7739-0011-004 wird besonders Wert gelegt.

L. Finanzierung der Erschließungskosten

Die ergänzende Erschließung erfolgt durch die Grundstückseigentümer, da sie sich im Privaten Bereich befindet.

Die Kosten für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind gemäß der Abgabensatzungen der Marktgemeinde Buchbach umzulegen.

Buchbach, den 11.11.2025

Buchbach, den 11.11.2025

Architekt

1. Bürgermeister Thomas Einwang



BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICHSREGELUNG

zum Bebauungsplan Markt Buchbach „Steeg-Süd“ 1. Abschnitt: „Süd-östlich vom Mühlbach“
Deckblatt 1

Auftraggeber: Markt Buchbach
1. Fassung: 07.03.2023 (Vorentwurf)
2. Fassung: 11.11.2025 (Entwurf)
Satzung i.d.F.v.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	02
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	03
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	04
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	04
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	05
2.1	Schutzgut Boden	07
2.2	Schutzgut Wasser	08
2.3	Schutzgut Flora und Fauna	08
2.4	Schutzgut Klima und Luft	09
2.5	Schutzgut Mensch	10
2.6	Schutzgut Landschaft	10
2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	11
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	11
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	11
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	12
4.2	Ausgleich	13
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	15
7	Maßnahmen zur Überwachung	16
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
9	Abbildungsverzeichnis	18

1 Einleitung

Die Marktgemeinde Buchbach beabsichtigt den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Steeg-Süd“ 1. Abschnitt: „Süd-östlich vom Mühlbach anzupassen (Deckblatt 1). Die Anpassungen sind im Bereich der Parzellen 3a, 4 und 5 notwendig geworden. Im Bereich der Parzelle 3a wird ein zusätzliches Baufenster geplant und in diesem Zuge auch die Ausgleichsfläche für die Parzelle 3b angepasst. Auf der Parzelle 5 wird ebenfalls das Baufenster erweitert und die Ausgleichsfläche für die Parzellen 5 und 4 auf das Flurstück 1232 verlegt. Auf der Parzelle 5 wird auch die bestehende Ortsrandeingrünung verlegt.

Bei dem Gebiet süd-östlich vom Mühlbach handelt es sich um ein Gebiet, das bereits teilweise bebaut ist und durch ein Einfamilienhaus, eine Reparaturwerkstatt und einen Baggerbetrieb mit Lagerflächen erweitert werden soll.

Im Rahmen der Maßnahme „Steeg-Süd“ 1. Abschnitt: „Süd-östlich vom Mühlbach“ will die Marktgemeinde Buchbach einen Bebauungsplan für ein Mischgebiet (MI) erstellen.

Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kulturgüter/Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

Lage

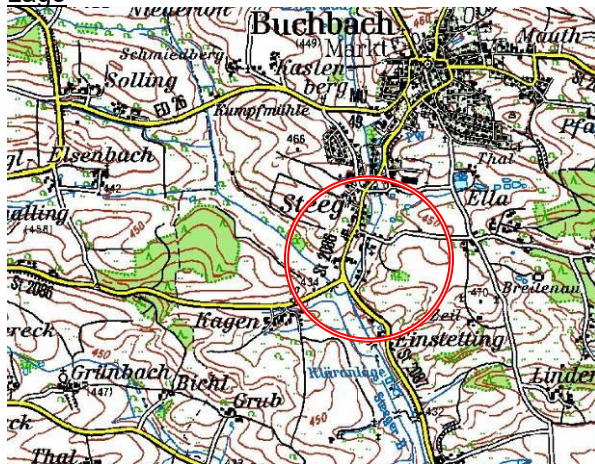
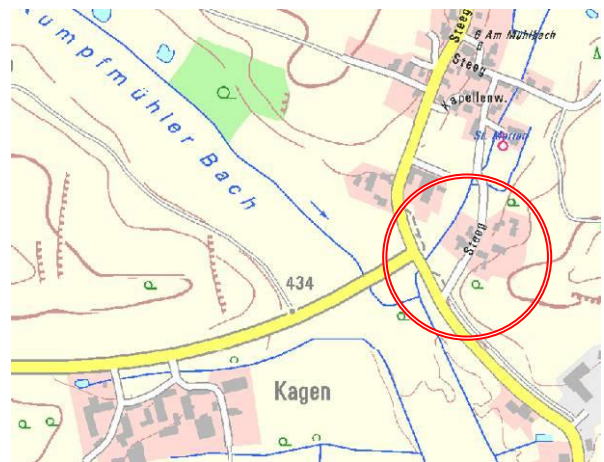


Abb. 01: Lage des Gebiets



Das Planungsgebiet befindet sich südlich von Buchbach im Ortsteil Steeg. Im Ortsteil Steeg befindet sich das Planungsgebiet östlich der Staatsstraße St 2087, welche weiter nördlich in die Staatsstraße St 2086 übergeht.

Die Staatsstraße St 2086 / St 2087 führt Richtung Norden nach Buchbach und Richtung Süden nach Schwindegg. Von der Staatsstraße St 2087 gelangt man über die Straße Steeg in das Mischgebiet.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans



Abb. 02: Bebauungsplan „Steeg-Süd“ 1. Abschnitt: „Süd-östlich vom Mühlbach“



Abb. 03: Bebauungsplan „Steeg-Süd“ 1. Abschnitt: „Süd-östlich vom Mühlbach“ Deckblatt 1

Inhalt

Die Marktgemeinde Buchbach möchte mit dem Bebauungsplan „Steeg-Süd“ 1. Abschnitt: „Süd-östlich vom Mühlbach“ Deckblatt 1 die vorhandene Bebauung städtebaulich ordnen und Baurecht für Einfamilienhäuser, einen Baggerbetrieb mit Lagerflächen und eine Autoreparaturwerkstatt schaffen.

Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungen aus:

- Mischgebiet
- Grünflächen
- Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt insgesamt 14.160 m². Dabei handelt es sich um die Flurstücke mit der Fl.Nr. 1267/1, 1331, 1333/2, 1333, 1469/Teil, 1469/1 und 1470/Teil der Gemarkung Walkersaich.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Staatsstraße St 2087 und die Straße Steeg. Die Eingrünung des südlichen und nord-östlichen Ortsrandes durch Grünstreifen dient der visuellen Abgrenzung des Gebiets und als Ortsrandeingrünung. Innerhalb der neuen Bauparzellen werden Bäume gepflanzt. Diese schaffen eine zusätzliche Eingrünung.

Ziele

Hauptziel des Bebauungsplans „Steeg-Süd“ 1. Abschnitt: „Süd-östlich vom Mühlbach“ Deckblatt 1 ist es, den Bestand städtebaulich zu ordnen und neues Bauland zu erschließen. Die Lage bietet hier sowohl die Nähe zur umgebenden Landschaft als auch zur Ortsmitte von Steeg. Die neue Bebauung mit vorwiegend freistehenden Einzelbaukörpern ermöglicht eine gute Durchgrünung innerhalb des Gebietes. Das vorgesehene Mischgebiet soll im Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft geringgehalten werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans

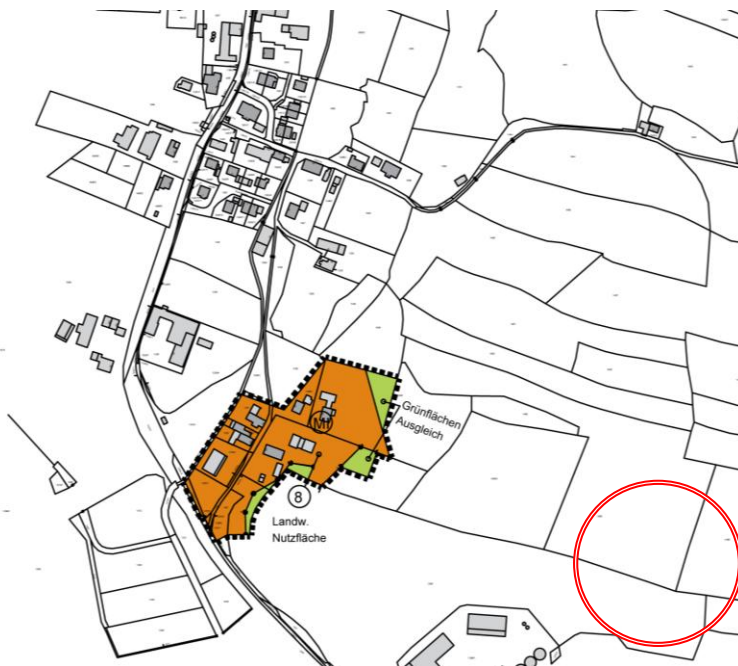


Abb. 04: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (17. Änderung) ist das betroffene Areal als Mischgebiet dargestellt. Die Ausgleichsflächen können im weiteren Verfahren angepasst werden.



Abb. 06: Bestandsgebäude mit Erschließungsflächen



Abb. 07: Zufahrtsstraße

Im Süden des Planungsgebiets befinden sich, angrenzend an die Staatsstraße St 2087, landwirtschaftlich genutztes Grünland und eine Schafweide. Die Schafweide befindet sich an einem Hang, welcher einen Höhengsprung von ca. 5m überwindet. An die Schafweide schließt an der Hangkuppe ein Biotop an. Eine große Esche markiert die nördliche Grenze des Planungsgebiets.



Abb. 08: Grünland



Abb. 09: Schafweide mit Biotop

Am nördlichen Ende des Planungsgebiets knickt Richtung Osten ein Kiesweg ab, der die östlichen Grundstücke erschließt. In der Verlängerung des Kieswegs gibt es erhaltenen Baumbestand. Hier stehen drei Walnüsse und ein Obstbaum. Auf dem Grundstück südlich des Kieswegs (Fl.Nr. 1470) befinden sich ebenfalls Obstbäume.



Abb. 10: Kiesweg



Abb. 11: Walnussbäume

Im Nordwesten befindet sich die Retentionsfläche für den Mühlbach. Dieser führt mit seinem renaturierten Bachbett an der Nordwestgrenze des Planungsgebiets entlang.



Abb. 12: Renaturiertes Bachbett des Mühlbachs



Abb. 13: Retentionsfläche Mühlbach

2.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichen bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

Bestand

Gemäß Bodenkarte (1:200000) sind in der vorliegenden Region Braunerden aus lehmig-sandigem Molassematerial, zum Teil mit lehmiger Fließerdeüberdeckung vorherrschend. Im Baugebiet werden, gemäß einer Bohrung in der Nähe, die ersten 30cm von humosem Oberboden gebildet. Der Unterboden besteht aus Lehm und Sand. Bereits nach ca. 50cm stehen Grundwasserbeeinflusste Bodenhorizonte an. Die Geländehöhe des Planungsgebiets liegt im Süden bei ca. 432.10 üNN und fällt um ca. 30cm Richtung Norden. Von Westen nach Osten steigt das Gebiet insgesamt um ca. 7m an. Das Gebiet ist derzeit größtenteils versiegelt. Die Parzelle 1 ist noch nicht bebaut, die Parzellen 4 und 5 sind mittlerweile bebaut. Sowohl Bodendenkmäler als auch Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Das Planungsgebiet ist derzeit bereits teilweise versiegelt. Der Boden wird während der Bauphase stark beeinträchtigt. So wird der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich neu versiegelter Flächen stark beansprucht. Mit der Anlage der Erschließung und der Errichtung der geplanten Gebäude wird in großen Teilen des Planungsgebiets Boden abgetragen, mit der Folge, dass dort die bodenökologischen Funktionen verändert werden oder verloren gehen. Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen kommt es darüber hinaus zu einer Bodenverdichtung, so dass insgesamt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Potentiale als Lebensraum und zur Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben. Bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen kommt es zu einem ansteigenden Oberflächenabfluss. Insgesamt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Ergebnis

Das Planungsgebiet ist bereits teilweise versiegelt. Auf Grund der geplanten neuen Versiegelungen sind baubedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Auf Grund der Erhöhung des Versiegelungsgrades sind anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichsten Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdargebotsfunktion und die Grundwasserneubildungsfunktion. Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen, sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Bestand

Die hydrogeologische Einheit des Planungsgebiets sind die Schotter und Kiessande der Mittleren und Oberen Süßwassermolasse. Die Grundwasserfließrichtung verläuft voraussichtlich nach Süden in Richtung Isen. Gemäß einer Messstelle im Umkreis liegt das Grundwasser ca. 50cm unter der Geländeoberkante. In Form von Fließgewässern existieren im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer. Direkt angrenzend an das Planungsgebiet verläuft westlich davon der Mühlbach mit seinem renaturierten Bachbett und der Retentionsfläche. Lt. Plan Nr. AT-VP-LP01 Stand 17.05.2000 steht das Gebäude 5 in einem berechneten Überschwemmungsbereich. Nach einer Verlegung und Renaturierung des Bachbettes (ca. 2005) in diesem Bereich hat sich die Hochwassersituation jedoch zugunsten der Parzellen 5,6 und 7 verändert. Nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim kann angenommen werden, dass sich ein mögliches Hochwasser im Vergleich zu o.g. Plan geringer als bisher auf die genannten Grundstücke ausbreitet. Der Kumpfmühler Bach, der nord-westlich des Planungsgebietes verläuft hat keine Auswirkungen auf das Planungsgebiet. Das anfallende Niederschlagswasser der neu zu errichtenden Gebäude wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf in den Mühlbach eingeleitet.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphasen kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens, so dass es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung kommt. Da es sich bei dem vorhandenen Boden in den oberen Bodenhorizonten um sandigen Lehm Boden handelt, in dem das Wasser grundsätzlich schlecht versickert, sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering einzustufen. Da das anfallende Niederschlagswasser in den Mühlbach eingeleitet wird sind auf den angrenzenden Mühlbach baubedingt geringe Auswirkungen zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

In Teilen des Planungsgebiets wird die Versiegelung durch Baukörper, Straßen und private Erschließungs- und Terrassenflächen erhöht. Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung reduziert. Somit sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering einzustufen. Da das anfallende Niederschlagswasser in den Mühlbach eingeleitet wird sind auf den angrenzenden Mühlbach anlage- und betriebsbedingt geringe Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis

Auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Auf das Schutzgut Oberflächengewässer sind sowohl baubedingt, als auch anlage- und betriebsbedingt geringe Auswirkungen zu erwarten.

2.3 Schutzgut Flora und Fauna

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz der Lebensräume hat eine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Am süd-östlichen Rand des Planungsgebiets, direkt an der Hangkante, befindet sich das Biotop Nr. 7639-0206-001. Hier besteht jedoch nicht die Gefahr einer Beeinflussung.

Durch hohe Anzahl bereits versiegelter Flächen und die landwirtschaftliche Nutzung als Grünlandfläche und als Schafweide sind im Planungsgebiet keine, oder allenfalls nur sehr eingeschränkte, Biotopfunktionen vorhanden und die reale Vegetation weicht stark von der potentiell natürlichen Vegetation ab. Die potentiell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem Gebiet würde sich ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald entwickeln.

Im Planungsgebiet existieren mehrere Bestandsbäume. An der Nordgrenze steht eine große Esche, entlang dem Kiesweg befinden sich mehrere Obst- und Walnussbäume. Es besteht die Möglichkeit, dass auf den Grünlandflächen geschützte Vogelarten wie Kiebitz und Feldlerche (Gefährdete Arten der Roten Liste) leben. Aufgrund der nahen Lage zur Bebauung sowie der intensiven Bewirtschaftung (Düngung) und der naturräumlichen Situation (Kiebitz und Feldlerche benötigen flache Wiesenseigen als Nahrungs- und Bruthabitat) ist jedoch davon auszugehen, dass diese im Planungsgebiet nicht vorkommen. Somit hat das Planungsgebiet für artenschutzrechtlich relevante Arten keine Bedeutung.

Baubedingte Auswirkungen

Das Planungsgebiet besteht aus bereits bebauten Flächen, aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) mit einem eingeschränkt ökologischen Wert und aus einer Schafwiese, die etwas mehr Artenreichtum aufweist. Im Zuge der Erschließung der einzelnen Parzellen kommt es baubedingt zu einem geringen Verlust an wertvoller Vegetation. Durch das neue Baufenster im Bereich der Parzelle 3b müssen mehrere teils ältere Obstbäume gefällt werden. Die bestehende Vegetation im Bereich des künftigen Mischgebiets kann durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, das Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen gestört werden. Für das Schutzgut Flora sind also mittlere baubedingte Auswirkungen zu erwarten. Für das Schutzgut Fauna kommt es baubedingt durch die Versiegelung und die verstärkte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge nur zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Flora und Fauna kommt es anlage- und betriebsbedingt durch die erhöhte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften und der bestehenden Vegetation. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen und Baumneupflanzungen innerhalb der Parzellen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna, so dass anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten sind.

Ergebnis

Es sind baubedingt für das Schutzgut Flora mittlere Auswirkungen, anlage- und betriebsbedingt geringe Auswirkungen zu erwarten. Für das Schutzgut Fauna sind bau-, anlage- und betriebsbedingt geringe Auswirkungen zu erwarten.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Die Hauptwindrichtung im Planungsgebiet ist Westen. Der durchschnittliche Jahresniederschlag zwischen 850mm und 950mm ist auf die Alpennähe zurückzuführen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7-8 °C. Zur Luftreinhaltung sind Gehölze wichtig. Bestandsbäume existieren im Planungsgebiet nur wenige. Die Gehölze des angrenzenden Biotops tragen zur Luftreinhaltung bei.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Hier ist jedoch von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neuen Baukörper kommt es zu einer Reduktion der Windgeschwindigkeit. Durch die Beheizung der Gebäude sowie durch den zunehmenden Verkehr werden innerhalb des Planungsgebiets weitere Immissionen entstehen. Die entstehende Versiegelung trägt, im Gegensatz zu den bestehenden Grünland- bzw. Weideflächen zur Aufheizung bei.

Die geplante Durchgrünung einzelner Parzellen mit Bäumen und die geplante Eingrünung tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Insgesamt gesehen ist eine geringe Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten, so dass von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden kann.

Ergebnis

Es sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

2.5 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.

Bestand

Auf dem Planungsgebiet besteht derzeit nur eine eingeschränkte Erholungsnutzung. Die vorhandenen Erschließungswege werden von Spaziergängern genutzt. Die vorhandene Grünlandflächen sind zur Erholung nicht attraktiv. Die Schafwiese bietet den unmittelbaren Anwohnern einen geringen Erholungswert.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist für die Anwohner mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Anlieferverkehr erzeugt wird, zu rechnen. Mit visuellen Beeinträchtigungen ist vor allem für die Bewohner der angrenzenden Häuser zu rechnen. Diese müssen in Zukunft zum Teil auf den Blick in die freie Landschaft verzichten. Für diese Anwohner bedeutet die geplante Bebauung eine Beeinträchtigung ihrer derzeitigen Ortsrandlage und ihres Blickes über die freie Landschaft. Die Nutzung vorhandener Wegeverbindungen bleibt erhalten, so dass baubedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind in erster Linie durch den motorisierten Verkehr zu erwarten. Dieser wird sich geringfügig erhöhen. Die vorhandenen Erschließungswege können für die Erschließung der neuen Bauparzellen genutzt werden. Der notwendige Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie einen erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung. Insgesamt sind somit anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis

Insgesamt stellen die hier aufgezeigten Belastungen für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine schwerwiegenden negativen Konsequenzen dar. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen daher als gering einzustufen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des Isar-Inn-Hügellands, innerhalb der Niederbayerischen Tertiärhügellands. Das Gelände innerhalb des Planungsgebiets steigt Richtung Osten um ca. 7m an. Blickverbindungen bestehen Richtung Norden, Westen und Süden.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung des Mischgebiets werden sich Veränderungen im Landschaftsbild vollziehen. Flächen, die als Grünland bzw. Schafweide genutzt wurden werden bebaut, so dass baubedingt mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen ist.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Zeit werden neue Baumpflanzungen und eine Ortsrandeingrünung hinzukommen. Die neue Ortsrandeingrünung, die Baumpflanzungen und die Neubauten werden mittelfristig einen maßstäblichen neuen Ortsrand schaffen, und das Mischgebiet in die Landschaft integrieren, so dass anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.

Ergebnis

Die Neubauten werden sich langfristig in die Landschaft integrieren, somit sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als mittel und die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen als gering einzustufen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Ergebnis

Im Ergebnis gilt es festzuhalten, dass Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet nicht betroffen sind.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nichtdurchführung der Planung nur wenig verändern. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen keinen Biotopwert auf und würden sich auch nicht zu wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen. Die landwirtschaftliche, intensive Nutzung mit Dünge- und Biozideinträgen würde voraussichtlich weiterhin fortgesetzt werden. Des Weiteren würden bei Nichtdurchführung der Planung die bestehenden versiegelten Flächen nicht reduziert werden.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des §15 Bundesnaturschutzgesetz, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten. Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

In Abstimmung mit der Marktgemeinde Buchbach wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Bebauungsplan übernommen.

Um die neuen Bauparzellen in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird das Planungsgebiet im Nord-Osten und im Süden durch einen Grünstreifen (Ortsrandeingrünung) eingegrünt. Dieser bildet mit seinen Bäumen und Sträuchern einen Übergang zur freien Landschaft und leistet einen Beitrag zur Integration des Mischgebiets in das Landschaftsbild. Innerhalb der Parzellen leisten Baumpflanzungen ebenfalls einen Beitrag zur Durchgrünung des Mischgebiets.

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Zur Minimierung der Eingriffe, müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden. Die Minimierungsmaßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima und Luft, Mensch, Landschaft und Kultur- und Sachgüter ab. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Boden

Die unversiegelten Flächen auf den privaten Grundstücken werden begrünt, gärtnerisch gestaltet und dauerhaft gepflegt. Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück darf 20% nicht unterschreiten.

Mindestens 10% dieser Flächen werden mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern gemäß Artenliste bepflanzt. Im Bereich der Stellplätze sollen versickerungsoffene Beläge verwendet werden.

Schutzgut Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser kann in den gemeindlichen Mischwasserkanal oder in den Mühlbach eingeleitet werden.

Schutzgut Flora und Fauna

Um das Mischgebiet in das Landschaftsbild zu integrieren wird das Planungsgebiet durch eine Ortsrandeingrünung und durch Baumpflanzungen eingegrünt bzw. durchgrünt und neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Auf den neuen Bauparzellen wird je 300qm Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum, Kleinbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste gepflanzt und dauerhaft gepflegt. Für die Pflanzung der Bäume wird ausreichend Wurzelraum sichergestellt. Die neu zu pflanzenden Gehölze werden dauerhaft gepflegt, erhalten und bei Ausfall ersetzt.

Schutzgut Klima und Luft

Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% werden zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste begrünt.

Schutzgut Mensch

Um das Mischgebiet in das Landschaftsbild zu integrieren, wird der nord-östliche und der südliche Rand durch eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 3m eingegrünt. Des Weiteren wird das Baugebiet mit Bäumen durchgrünt und bestehende Fußwegeverbindungen erhalten.

Schutzgut Landschaft

Die vorgesehene Durchgrünung und Eingrünung des Mischgebiets und die freistehenden Einzelbaukörper bilden einen maßstäblichen Ortsrand.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Minimierung haben folgende positive Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Schaffung neuer, ortstypischer Lebensräume
- Erweiterung der biologischen Vielfalt
- Optimierung des Ortsrandes
- Nutzung der vorhandene Erschließungsstraßen
- Schaffung einer Eingrünung und Integration in die Landschaft

4.2. Ausgleich



Abb. 14: Festlegung der Kompensationsfaktoren

Bis auf die Parzellen 1, 1a, 4 und 5 weist das Planungsgebiet bereits im Bestand einen Versiegelungsgrad auf. Da auf den Parzellen 1, 1a, 4 und 5 das neue Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist und die neue Art der Nutzung im Vergleich zum Bestand geändert wird, ergibt sich für diese Parzellen ein Ausgleichsbedarf.

Im Bebauungsplan ergibt sich für die Parzelle 1 eine GRZ von 0,32, für die Parzelle 1a eine GRZ von 0,33, für die Parzelle 4 eine GRZ von 0,1 und für die Parzelle 5 eine GRZ von 0,49. Für die neue Parzelle 3b ergibt sich eine GRZ größer 0,35. Die GRZ kann gemäß §14 Baunutzungsverordnung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche um 50%, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Somit ergibt sich bei einer GRZ von 0,32 ein maximaler Versiegelungsgrad von 48 %, bei einer GRZ von 0,33 ein maximaler Versiegelungsgrad von 49,5 %, bei einer GRZ von 0,1 ein maximaler Versiegelungsgrad von 15,0% und bei einer GRZ von 0,49 ein maximaler Versiegelungsgrad von 73,5%.

Die auszugleichenden Flächen werden nach Bayerischem Leitfaden wie folgt eingestuft:

Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung):

Bei den Parzellen 1, 1a und 5 handelt es sich im Bestand um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die ausgeräumten Nutzflächen sind für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll und bieten keine Erholungsmöglichkeiten. Auch hinsichtlich ihrer Bedeutung für Natur und Landschaftsbild sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen als gering einzustufen und haben auch als Lebensraum für Flora und Fauna wenig Bedeutung. Deswegen wird diese Fläche in die Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung) eingestuft.

Die Parzelle 4 besteht aus einer Schafweide und stellt damit ein intensiv genutztes Grünland dar, das von Schafen das ganze Jahr über intensiv beweidet und durch Trittbelastung und Düngung beansprucht wird, so dass sich hier das gewünschte Artenreichtum nicht einstellen kann.

Für das Landschafts- und Ortsbild ist die Schafweide geringfügig reizvoll und bietet nur geringfügige Erholungsmöglichkeiten. Hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat die Schafweide nur eine geringe Bedeutung. Deswegen wird diese Fläche ebenfalls in die Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung) eingestuft.

Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung):

Bei der Parzelle 3b handelt es sich im Bestand um einen Obstgarten, der jedoch 3 ältere und zwei jüngere Obstbäume aufweist. Hinsichtlich seiner Bedeutung für Natur und Landschaftsbild ist der Obstgarten als mittel einzustufen und hat auch als Lebensraum für Flora und Fauna Bedeutung. Deswegen wird der Obstgarten in die Kategorie II (Gebiet mittlerer Bedeutung) eingestuft.

Festlegen des Kompensationsfaktors:

Die Parzellen 1, 1a, 4 und 3b weisen mit einer GRZ unter 0,35 einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ B). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,2 bis 0,5 gewählt werden. Aufgrund der bereits beschriebenen, umfangreichen Minimierungsmaßnahmen wird für die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen der Parzellen 1 und 1a ein Kompensationsfaktor von 0,2 angenommen. Für die Schafweide auf Parzelle 4 wird ein Wert von 0,3 angenommen, da es sich bei der Schafweide um eine wertvollere Fläche als bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt. Für die Obstwiese auf der Parzelle 3b wird ein Wert von 0,5 festgelegt.

Die Parzelle 5 weist mit einer GRZ über 0,35 einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ A). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,3 bis 0,6 gewählt werden. Aufgrund der bereits beschriebenen, umfangreichen Minimierungsmaßnahmen wird für die bestehende landwirtschaftlich genutzte Fläche der Parzelle 5 ein Kompensationsfaktor von 0,3 angenommen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Parzelle 1 hat eine Fläche von 1158,00m². Danach ergibt sich für die auszugleichende Fläche von 1158,00m² ein Ausgleichsbedarf von 231,60m². Die Parzelle 1a hat eine Fläche von 1681,00m². Danach ergibt sich für die auszugleichende Fläche von 1681,00m² ein Ausgleichsbedarf von 336,20m². Die Parzelle 4 hat eine Fläche von 1746,70m². Danach ergibt sich für die auszugleichende Fläche von 1746,70m² ein Ausgleichsbedarf von 524,01m². Die Parzelle 5 hat eine Fläche von 1950m². Danach ergibt sich für die auszugleichende Fläche von 1950m² ein Ausgleichsbedarf von 585m². Die Parzelle 3b hat eine Fläche von 572m². Danach ergibt sich für die auszugleichende Fläche von 572m² ein Ausgleichsbedarf von 286m².

In folgender Tabelle ist die Aufgliederung ersichtlich:

Auszugleichende Fläche	qm	K - Faktor	Summe
Parzelle 1 (Klein Robert)	1.158,00	0,20	231,60
Parzelle 1a (Klein Robert)	1.681,00	0,20	336,20
Summe auszugleichende Flächen			567,80
Parzelle 4 (Neudecker Ch.)	1.746,70	0,30	524,01
Parzelle 5 (Neudecker Ch.)	1.950,00	0,30	585,00
Summe auszugleichende Flächen			1.109,01
Parzelle 3b (Neudecker G.)	572,00	0,50	286,00
Summe auszugleichende Flächen			286,00

Durch die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt. Der Eingriff in die Natur und Landschaft wird angrenzend an das Planungsgebiet ausgeglichen.

Ausgleichsflächen

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird auf folgenden Flurstücken ausgeglichen:

1469/Teilfläche, Gemarkung Walkersaich

1470/Teilfläche, Gemarkung Walkersaich

1232, Gemarkung Walkersaich

Bei den Flächen mit den Flurnummern 1469 und 1232 handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Bei der Fläche mit der Flurnummer 1470 handelt es sich um eine Schafweide.

Ausgleichsfläche auf Flurnummer 1469/Teilfläche, Gemarkung Walkersaich

Größe 567,80 m²

- Als Entwicklungsziel wird eine Streuobstwiese mit extensiver Nutzung festgelegt.
- Die Anlage der Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Gebäude vorzunehmen.
- Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.
- Es werden Obsthochstämme gemäß Planzeichen und Pflanzliste gepflanzt. Die Obsthochstämme sollen im Mindestabstand von 7 bis 10 Metern gepflanzt werden.
- Die Wiese wird ab Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Die Wiese zu mulchen ist nicht erlaubt. Eine Beweidung ist dann zulässig, wenn die Beweidung extensiv erfolgt. Es sind ausreichend Zeiten ohne Beweidung einzuhalten, damit sich der Pflanzenbestand erholen kann. Eine Dauerweide ist nicht zulässig.
- Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
- Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken oder einem Zaun ausreichend zu markieren.
- Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

Ausgleichsfläche auf Flurnummer 1470/Teilfläche, Gemarkung Walkersaich

Größe 286 m²

- Als Entwicklungsziel wird eine Streuobstwiese und ein Feldgehölz mit extensiver Nutzung festgelegt.
- Die Anlage der Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Gebäude vorzunehmen.
- Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.
- Es werden Obsthochstämme gemäß Planzeichen und Pflanzliste gepflanzt. Die Obsthochstämme sollen im Mindestabstand von 7 bis 10 Metern gepflanzt werden.
- Die Wiese wird ab Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Die Wiese zu mulchen ist nicht erlaubt. Eine Beweidung ist dann zulässig, wenn die Beweidung extensiv erfolgt. Es sind ausreichend Zeiten ohne Beweidung einzuhalten, damit sich der Pflanzenbestand erholen kann. Eine Dauerweide ist nicht zulässig.
- Feldgehölz
Es sind autochthone Sträucher gemäß Artenliste 8.11 zu pflanzen. Die Sträucher sind dreireihig versetzt, mit einem Pflanzabstand und einem Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen. Es sind jeweils Gruppen von 5-7 Stück der gleichen Art zu pflanzen. Das Feldgehölz ist in den ersten Jahren gegen Wildverbiss zu schützen und bis zum endgültigen Anwachsen fachgerecht zu pflegen. Die Eingrünung kann durch Kleinbäume wie die Eberesche (Vogelnährgehölz) ergänzt werden.
- Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
- Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken oder einem Zaun ausreichend zu markieren.
- Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

Ausgleichsfläche auf Flurnummer 1232, Gemarkung Walkersaich

Größe 1345 m²

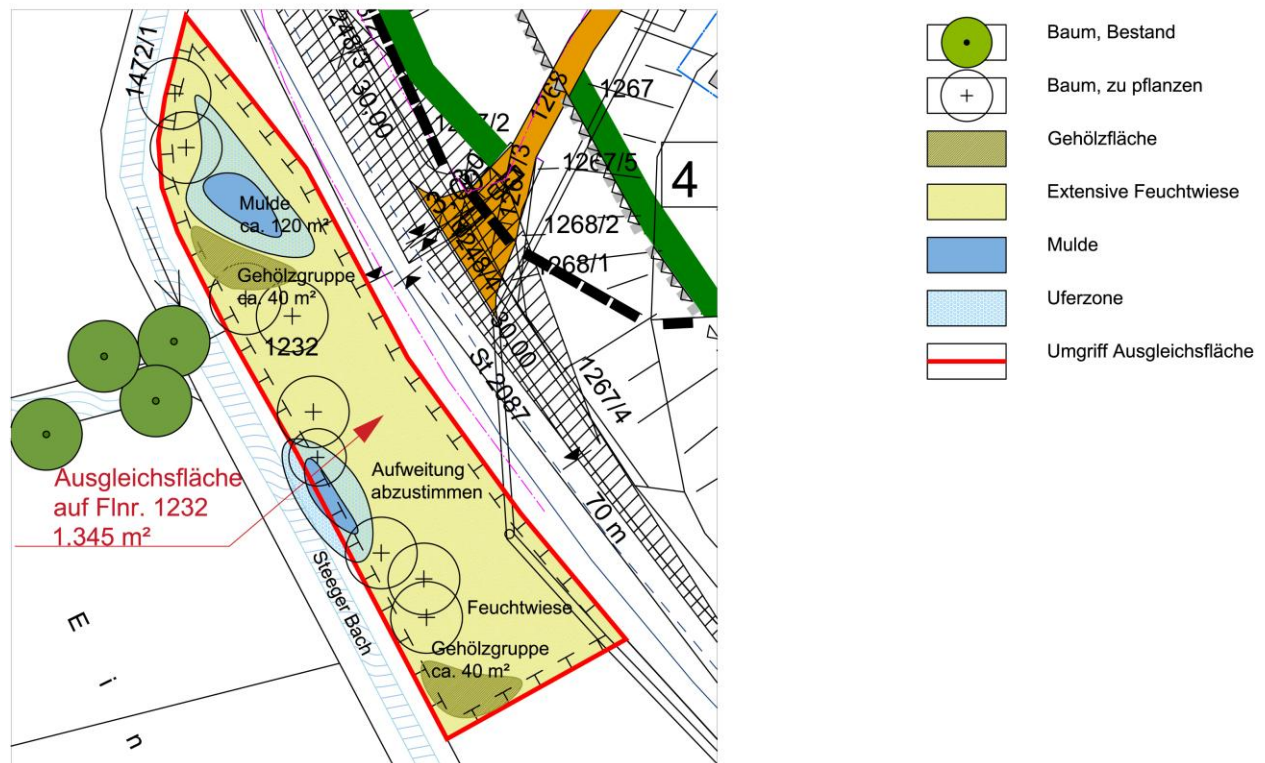
- Als Entwicklungsziel wird eine artenreiche Feuchtwiese mit einer Mulde und Gehölzgruppen festgelegt.
- Die Anlage der Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Gebäude vorzunehmen.
- Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.
- Es werden Großbäume (*Alnus glutinosa*, *Salix alba*) gemäß Planzeichen gepflanzt. Zusätzlich sind autochthone Sträucher gemäß Artenliste 8.11 zu pflanzen. Die Sträucher haben einen Pflanzabstand und einen Reihenabstand von 1,5 m. Es sind jeweils Gruppen von 5-7 Stück der gleichen Art zu

pflanzen. Insgesamt sind ca. 80 m² Strauchgruppen zu pflanzen und bis zum endgültigen Anwachsen fachgerecht zu pflegen.

- Auf der Ausgleichsfläche ist eine extensive Feuchtwiese anzulegen. Dabei wird regionales Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät. Die Wiese wird ab dem 1. Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
- Auf der Fläche wird eine ca. 120 m² große Mulde angelegt. Tiefe ca. 1 m.
- Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
- Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken oder einem Zaun ausreichend zu markieren.
- Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

Lageplan

Legende



Ausgleichsfläche auf Flurnummer 1232, Gemarkung Walkersaich	07.03.2023	1:500	DR	401
	Datum	Maßstab	Bearbeiter	Projekt

grünfabrik Landschaftsarchitekten Bücking Reingruber PartG mbB | Wiesenfeld 14 | 84544 Aschau

Abb. 15: Ausgleichsfläche auf Flurstück 1232 Gemarkung Walkersaich

Insgesamt sind 1.962,81 m² Ausgleichsfläche notwendig. Der Anerkennungsfaktor beträgt jeweils 1.

Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebiets	qm	A - Faktor	Summe
Ausgleichsfläche Parzelle 1 und 1a (Klein Robert)	567,80	1,00	567,80
Ausgleichsfläche Parzelle 4 und 5 (Neudecker Ch.)	1.109,01	1,00	1.109,01
Ausgleichsfläche Parzelle 3b (Neudecker G.)	1.694,01	1,00	286,00
Summe Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebiets			1.962,81

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Ausweisung des Mischgebiets wurden durch die Marktgemeinde Buchbach verschiedene Varianten geprüft. Die ausgearbeitete Variante wurde durch den Gemeinderat als die beste der vorgestellten Alternativen bewertet.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung und Verringerung), welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung, sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan herangezogen. In Zusammenarbeit mit der Marktgemeinde Buchbach wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen.

7 Maßnahmen zur Überwachung

Umweltauswirkungen werden, wie soeben dargelegt, vor allem während der Bauzeit erzeugt. In der Summe heben sich Umweltbelastungen und Umweltentlastungen in etwa auf. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.

Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird von der Marktgemeinde Buchbach erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäudeflächen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft werden.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden Gebieten aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Marktgemeinde Buchbach zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Steeg-Süd“ 1. Abschnitt: „Süd-östlich vom Mühlbach“ Deckblatt 1 sind wenig wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Oberflächengewässer, Grundwasser, Flora, Fauna, Klima/Luft, Mensch und Landschaft werden als gering beurteilt. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen. Durch zahlreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie der Anlage einer Ortsrandeingrünung, werden diese Auswirkungen reduziert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Überblick zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Oberflächengewässer	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Flora	mittel	gering	gering	gering
Fauna	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

9 **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 01: Lage des Gebiets	02
Abb. 02: Bebauungsplan „Steeg-Süd“ 1. Abschnitt: „Süd-östlich vom Mühlbach“	03
Abb. 03: Bebauungsplan „Steeg-Süd“ 1. Abschnitt: „Süd-östlich vom Mühlbach“ Deckblatt 1	03
Abb. 04: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	04
Abb. 05: Darstellung des Bestands im Luftbild	05
Abb. 06: Bestandsgebäude mit Erschließungsflächen	06
Abb. 07: Zufahrtsstraße	06
Abb. 08: Grünland	06
Abb. 09: Schafweide mit Biotop	06
Abb. 10: Kiesweg	06
Abb. 11: Walnussbäume	06
Abb. 12: Renaturiertes Bachbett des Mühlbachs	07
Abb. 13: Retentionsfläche Mühlbach	07
Abb. 14: Festlegung der Kompensationsfaktoren	13
Abb. 15: Ausgleichsfläche auf Flurstück 1232 der Gemarkung Walkersaich	16



Bebauungsplan „Steeg Süd 1. Abschnitt (Deckblatt 1)“ i.d.F. vom 11.11.2025



1. Verfahrensverlauf
2. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung
3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

1. Verfahrensverlauf

Der Marktgemeinderat Buchbach hat in der Sitzung am 19.07.2022 die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes „Steeg Süd 1. Abschnitt (Deckblatt 1)“ beschlossen.

2. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes „Steeg Süd 1. Abschnitt“ durch ein Deckblatt 1 soll zum einen zur Schaffung von Erweiterungsflächen für den bestehenden, ansässigen Tiefbaubetrieb bzw. zur Erweiterung der vorhandenen Betriebshalle dienen und zum anderen einer dort ansässigen Familie Baurecht für ein Einfamilienhaus zu ermöglichen.

Ziel und Zweck der Ausweisung dieser Bauparzelle im Zentrum des Gebiets stellt eine klassisches Nachverdichtungssituation dar.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden (siehe Umweltbericht).

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass bei dem Vorhaben negative Umweltauswirkungen für einzelne Schutzgüter zu erwarten sind. Diese sind und wurden aber als gering bis maximal mittel eingestuft. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie der Anlage einer Ortsrandeingerünung werden die Auswirkungen reduziert.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.05.2023 – einschließlich 26.06.2023 (Billigung Marktgemeinderat vom 07.03.2023)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden verschiedene Einwendungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Die gemeindliche Abwägung durch den Marktgemeinderat erfolgte am 11.07.2023. Wurden die Vorgaben der BayBO, des BauGB oder auch die effektive Nutzung von Bauland bei der Abwägung höher gewertet, ist den Einwänden nicht entsprochen worden.

Folgende Einwände, Bedenken und Hinweise wurden im Rahmen der Abwägung behandelt:

- **Deutsche Telekom Technik GmbH** – der Hinweis zu vorhandenen Telekommunikationslinien und der Möglichkeit der Verlegung neuer Telekommunikationslinien sowie dem Merkblatt „Bäume“ wird zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen aufgenommen

- **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim** – Hinweise zur Starkniederschläge werden zur Kenntnis genommen und die vorgeschlagenen Festsetzungen zu Rohfußbodenkante, Lichtgräben werden in den Planunterlagen aufgenommen
- **Landratsamt Mühldorf a. Inn** – Äußerungen von den Abteilungen, Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft und Naturschutz- und Landschaftspflege. Die Themen und Äußerungen werden berücksichtigt und in den Planunterlagen ergänzt bzw. angepasst.

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.12.2025 – einschließlich 22.01.2026 (Billigung Marktgemeinderat vom 11.11.2025)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden verschiedene Einwände, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Wurden die Vorgaben der BayBO, des BauGB oder auch die effektive Nutzung von Bauland bei der Abwägung (Marktgemeinderat vom 07.04.2026) höher gewertet, ist den Einwänden nicht entsprochen worden.

Folgende Einwände, Bedenken und Hinweise wurden im Rahmen der Abwägung behandelt:

- **Landratsamt Mühldorf a. Inn** – Hinweis zum Vorliegen einer Dienstbarkeit vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes. Dienstbarkeit liegt vor.

5. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

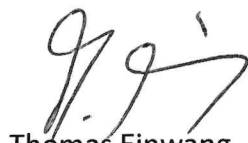
Es wurden keine alternativen Standorte für die Erweiterung gesucht, da dem Gebot der Nachverdichtung und dem Erhalt vorhandener Standorte mit vorliegender Bebauungsplanänderung entsprochen wurde.

6. Satzungsbeschluss

Die zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil der Bauleitplanung, für die der Marktgemeinderat Buchbach in der Sitzung am 12.05.2026 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Steeg Süd 1. Abschnitt (Deckblatt 1)“ i.d.F. vom 11.11.2025 und der gesamten Planunterlagen -einschließlich Umweltbericht- gefasst hat.

Buchbach, 05.10.2026

Markt Buchbach



Thomas Einwang
Erster Bürgermeister

Bekanntmachung

Beschluss des Bebauungsplanes „Steeg Süd 1. Abschnitt (Deckblatt 1)“ als Satzung

Der Marktgemeinderat des Marktes Buchbach hat mit Beschluss vom 12.05.2026 den Bebauungsplan „Steeg Süd 1. Abschnitt (Deckblatt 1)“ i.d.F. vom 11.11.2025 als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Steeg Süd 1. Abschnitt (Deckblatt 1)“ in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Steeg und wird begrenzt von:

Norden: Ortsstraße und landwirtschaftliche Flächen
Osten: landwirtschaftliche Flächen
Süden: Staatsstraße (ST 2087)
Westen: Bachverlauf mit Regenrückhaltebecken

Folgende Flurnummern der Gemarkung Walkersaich sind betroffen: Fl. Nrn. 1267T, 1267/1, 1267/3T, 1267/5T, 1268T, 1268/2T, 1331, 1333, 1333/2, 1364/14T, 1469T, 1469/1, 1470, 1470/1, 1470/2, 1470/3, 1470/4, 1470/5, 1470/6, 1470/7T (T = Teilfläche)

Der genaue Umgriff ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.



Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beim Markt Buchbach, Marktplatz 1, 84428 Buchbach im Bauamt während der allgemeinen Dienststunden in Zimmer-Nr. 15 einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

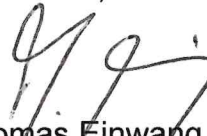
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Markt Buchbach geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren sind auch im Internet unter der Adresse:
<https://www.buchbach.de/startseite/bauleitplanungen/bebauungsplaene>
zu finden.

Buchbach, 05.10.2026


Thomas Einwang
Erster Bürgermeister



Angeschlagen an den Amtstafeln am: 06.10.2026
Abgenommen am: 09.11.2026

Buchbach,

Unterschrift