

MARKT BUCHBACH

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN



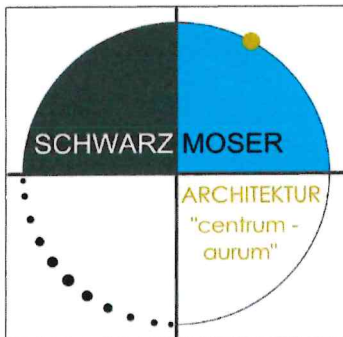
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ZENTRALLAGERHAUS“ mit integrierter Grünordnung

DECKBLATT NR. 1 für das GEWERBEGEBIET MIT EINSCHRÄNKUNGEN



PLANTEIL, TEXTTEIL, BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasserin:



Fertigungsdaten:

Satzung i.d.F.v.	12.11.2024
2. Fassung vom (Entwurf)	12.03.2024
1. Fassung vom (Vorentwurf)	10.10.2023

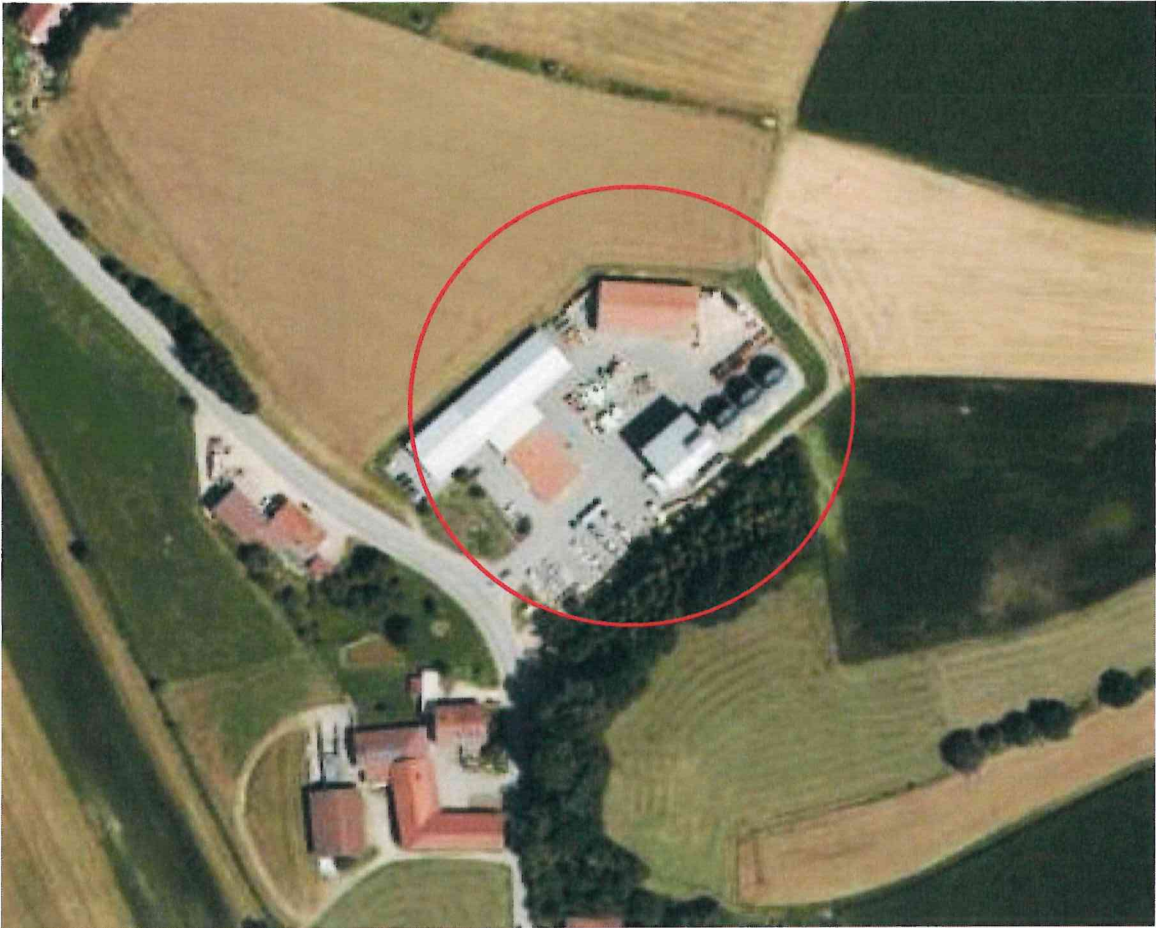
Städtebauliche Planung:

Christa Schwarzmoser Architektin
Gumpolding 6
84428 Buchbach
Tel: 08086/1664
E-MAIL: info@centrum-aurum.de

Integrierte Grünordnung:

Regine Müller Landschaftsarchitektin
Finkenstraße 14 1/2
85665 Moosach
Tel: 08091/7766
E-MAIL: reginemueller@t-online.de

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.



Orthobild vom Satzungsumgriff

PRÄAMBEL:

Der Markt Buchbach erlässt diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 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) als

SATZUNG.

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 8, BauNVO eine Nutzung als Gewerbegebiet mit Einschränkungen (§ 8, BauNVO) festgesetzt.
- 1.2 Gemäß § 1, Abs. 5, BauNVO werden die für Gewerbegebiete zugelassenen Nutzungen eingeschränkt.
zulässig sind nur: Zentrallagerhaus und dessen Lagerfläche.
- 1.3 entfällt

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die maximale Geschoßfläche und die Zahl der Geschosse festgesetzt.

- 2.1 Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,8 festgesetzt.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 3.1 Die Bebauung des Grundstücks ist nur innerhalb der Baugrenzen (gemäß § 23, Abs. 3, BauNVO) zulässig.
- 3.2 entfällt

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 4.1 Die Baumassen der Betriebsgebäude sind differenziert zu verteilen.
Großflächige Gebäude sind entsprechend zu gliedern.
- 4.2 Wandhöhen gemessen talsetig ab natürlichem Gelände,
Wandhöhe: Betriebsgebäude: max. 8,00 m
Gebäude für Getreidetechnik: max. 17,00 m
Siloanlagen: max. 27,00 m
- 4.3 entfällt
- 4.4 entfällt

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind ohne Sockel, mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.

Einfriedungen sind transparent, als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun auszuführen.

Die Höhe der Einfriedungen darf 180 cm über Oberkante des Geländes nicht überschreiten.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen bleiben einem baurechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

7. Erschließung

entfällt

8. Immissionsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hat der Bauwerber mittels Lärmgutachten nachzuweisen, dass sein Betrieb bzw. seine Anlage einschließlich Fahrverkehr die flächenbezogenen Schalleistungspegel gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (T-Lärm) einhalten wird. Das Gutachten ist dem Bauantrag beizulegen. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und/oder 45 dB(A)/m² nachts überschreitet.

9. Grünordnung



Baum zu erhalten



Baum zu pflanzen, STU 16-18 cm

Der Standort der Bäume darf sich geringfügig verändern, wenn dies funktionalen Erfordernissen entspricht. Bäume sind zu pflegen, ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Artenliste 1:

Tilia cordata	– Winterlinde
Tilia tomentosa	– Silberlinde
Quercus robur	– Eiche
Acer platanoides	– Spitzahorn



Eingrünung auf privatem Grundstück mit Gehölzen in Pflanzreihen, Pflanzenabstand 1,5 x 1,5 m

Zulässig sind Gehölze der Artenliste 1 und 2.

Die Gehölzpflanzung ist zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Der Einsatz von Dünge- oder Spritzmitteln ist nicht zulässig. Die Gehölze dürfen frühestens nach 10 Jahren auf den Stock gesetzt werden. Es darf pro Jahr jeweils nur 1/3 der Gehölzpflanzung auf den Stock gesetzt werden.

Die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern laut Nachbarrechtsgesetz (Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982) und die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB) sind zu beachten.

Artenliste 2:

Bäume 2. Wuchsordnung,
Pflanzqualität mind. Hei, o.B. 100-150

Acer campestre	– Feldahorn
Carpinus betulus	– Hainbuche
Malus sylvestris	– Wildapfel
Pyrus communis	- Wildbirne
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	– Traubenkirsche

Sträucher:

Pflanzqualität mind. Str. 2xv, o.B. 60-100

Amelanchier ovalis	– Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	– Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Ligustrum vulg. Atrovirens	– Liguster
Lonicera xylosteum	– Heckenkirsche
Rosa arvensis	- Ackerrose
Rosa canina	– Hundsrose
Rosa rubiginosa	– Hechtrose
Viburnum lantana	– wolliger Schneeball



Grünstreifen auf privatem Grundstück

Die Vegetation ist zu pflegen und zu erhalten. Der Einsatz von Dünge- oder Spritzmitteln ist nicht zulässig.

10. Abgrabungen, Stützmauern

Das Gelände ist an den Grundstücksgrenzen höhengleich an das natürliche Gelände anzuschließen. Geländeänderungen im hangigen Gelände sind entsprechend durch Abböschungen, Stützwände usw. zu sichern.

Zur Sicherstellung der Höhenlage sind bei den Bauanträgen Gelände-Höhenschnitte mit vorzulegen. Der Geländeverlauf alt und neu, mit Darstellung aller Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes, ist in allen Ansichten darzustellen.

Erddruckmauern, höher als 3, m sind zu begrünen mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3.

Die Pflanzung ist zu pflegen, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

Artenliste 3:

Kletterpflanzen, die keine Rankhilfen benötigen
Hedera helix – Efeu
Parthenocissus tricuspidata Vetchii – Wilder Wein
Kletterpflanzen die eine Rankhilfe benötigen
Parthenocissus quinquefolia – Wilder Wein
Clematis montana – Clematis
Clematis vitalba – gewöhnliche Clematis

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich, gem. § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt in einem Umfang 1.226 m².

Die Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes und ist eine Teilfläche von Flur Nr. 1481 Gemarkung Walkersaich, Markt Buchbach. Die Aufwertung erfolgt in Abstimmung mit der UNB. Die Ermittlung des auszugleichenden Umfangs ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben.

12. Regenrückhaltung



Fläche für ein Becken zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, das mit einem Drosselbauwerk versehen ist Bestand.

Das Rückhaltebecken ist entsprechend den Erfordernissen zu dimensionieren. Die Sohle des Rückhaltebeckens ist turnusmäßig, in einem zeitlichen Abstand von ca. 10 Jahren zu vertiefen auf ca. 1 m unter dem Auslauf. Die Uferbereiche sind mit einer standortangepassten artenreichen Wiesenmischung aus dem Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ anzusäen.

Das Oberflächenwasser der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen muss, bevor es auf die Erweiterungsflächen gelangt, geordnet abgeleitet werden. Ein Nachweis dafür ist zu erbringen.

13. Beleuchtung

Für Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel, ohne UV- Anteil (z.B. LED-Leuchten) ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln) zu verwenden, gem. BayNatSchG. Die Leuchten dürfen keine Beeinträchtigung für nachtaktive Tiere darstellen.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

 Gewerbegebiet mit Einschränkungen (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

 Geschoßflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise

----- Baugrenze (§ 23, BauNVO),
Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch innerhalb der Baugrenze
errichtet werden.

4. Verkehrsflächen

 Zufahrt

5. Grünordnung


s. Punkt A.9 - Grünordnung

6. Sonstige Planzeichen

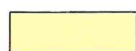
   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Urplanes

 Maßzahl z.B. 7,00 m

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, bzw.
Lager

C. Hinweis durch Planzeichen



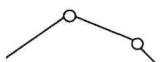
öffentliche Straßenverkehrsfläche



Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in m.
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen (z.B. Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung) über 0,80 m Höhe über Fahrbahnebene unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter einer Höhe von 2,50 Meter.

1269

bestehende Flurnummer z B. 1269



Flurgrenze mit Grenzstein



Höhenlinie (ü NN)

D. Hinweise durch Text

1. Erschließung:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Buchbach anzuschließen.

Die Abwasserbeseitigungsanlage ist gemäß Abwasserkonzept des Marktes Buchbach vorgesehen.

2. Wasserwirtschaft:

2.1 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 kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen.

Es wird eine wassersensible Gebäudeplanung empfohlen.

Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

2.2 Das gesammelte Niederschlagswasser von den befestigten Flächen wird über ein bestehendes Regenrückhaltebauwerk gedrosselt in den Einstettinger Bach abgeleitet. Der Drosselabfluss ist so zu wählen, dass die natürliche Regenspende der befestigten Fläche nicht überschritten wird. Eine Regenwassernutzung wird darüber hinaus befürwortet.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

Hierzu ist dafür rechtzeitig ein entsprechender Antrag auf Änderung der bestehenden Wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung des Regenwassers mit allen erforderlichen Unterlagen beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Wasserrecht zu stellen.

- 2.3 Das Bauvorhaben, das aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneidet, ist bis 25 cm über Gelände so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Das Bauvorhaben ist bis zu dieser Quote wasserdicht zu errichten (Keller - soweit geplant - wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Es werden geeignete Maßnahmen empfohlen, um das Eindringen von Regenwasser im Bereich von Gebäudezugängen oder Ein- und Ausfahrten etc. bei Starkniederschlägen zu verhindern.

Zusätzlich wird eine Festsetzung der Begrünung von Flachdächern empfohlen.

- 2.4 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Abgrabungen Hangwasser austreten kann.

- 2.5 Eine Bodenerkundung wird empfohlen.

- 2.6 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen:

Planer und Bauherren sollten auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen werden. Der Abschluss einer Elementarschutzversicherung sollte empfohlen werden. (weitere Informationen: www.elementarversicherung.de). Ebenso ist die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung zu beachten:

www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf

3. Vorsorgender Bodenschutz:

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. 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. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

4. Förderung regenerativer Energien:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß LEP 6.2.1.Z erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2. Z). Für neu zu erstellende Gebäude sollte zumindest eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik o.ä.) erfolgen.

5. Leitfaden für wassersensible Siedlungsentwicklung:

Der Leitfaden für „wassersensible Siedlungsentwicklung“ ist zu beachten, mit der

- Reduzierung von versiegelten Flächen
- Herstellung versickerungsfähiger Randzonen zur flächigen Versickerung von anfallendem Regenwasser
- Herstellung der Erschließungswege, Zufahrten, Lager- und Kfz Stellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien

6. Immissionen:

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die übliche Bewirtschaftung (Pflege, Düngung und Ernte) der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) zu dulden, soweit sie nicht über das emissionsrechtlich Zulässige hinausgehen.

7. Kartengrundlage:

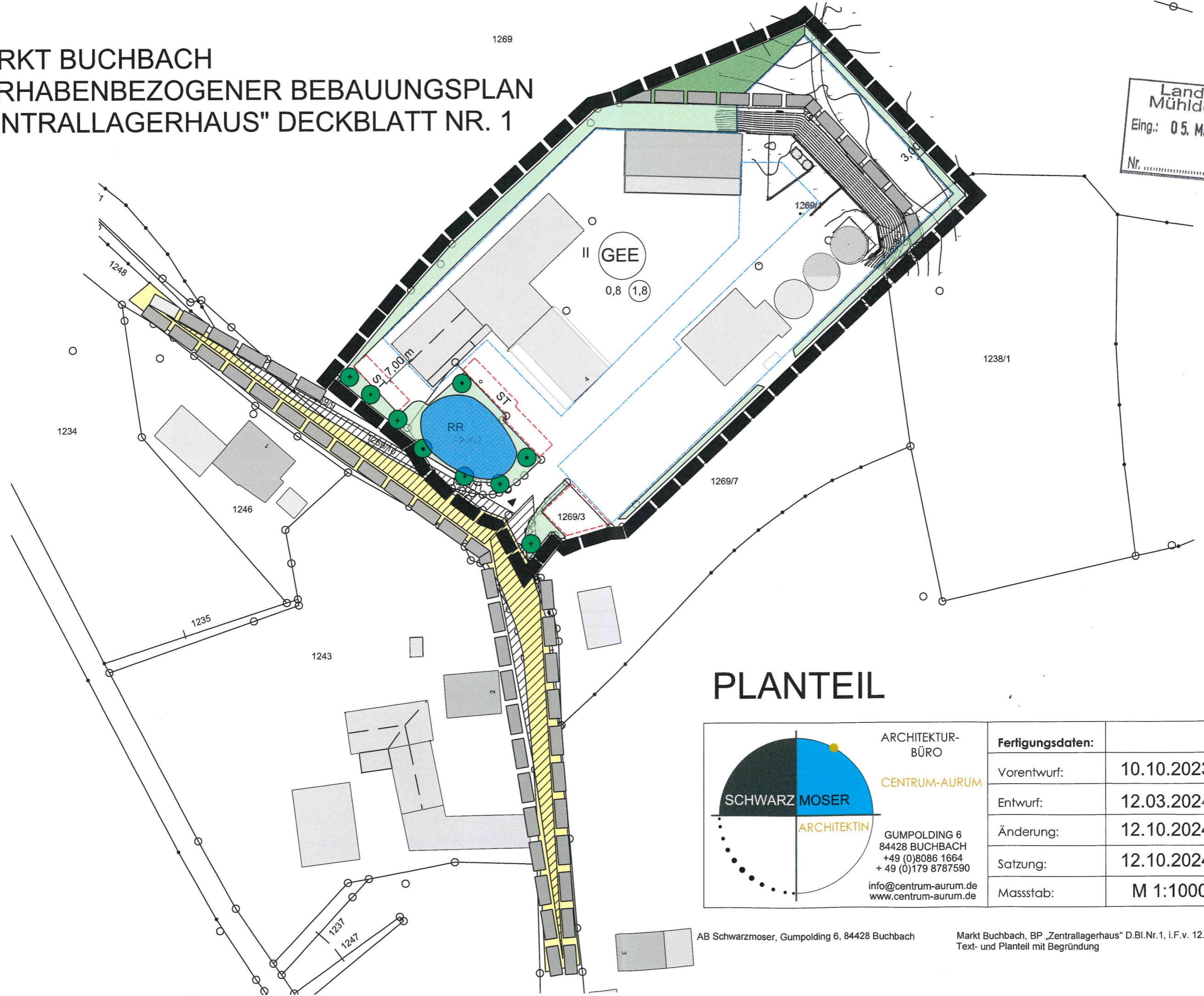
Ausschnitt aus dem amtlichen Katasterblatt M 1:1000
Als digitaler Flurkartenauszug (DFK) des Marktes Buchbach vom 20.07.2023
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Es gibt keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

MARKT BUCHBACH
 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
 "ZENTRALLAGERHAUS" DECKBLATT NR. 1

1269

11

Landratsamt
 Mühldorf a. Inn
 Eing.: 05. März 2026
 Nr. _____



PLANTEIL

 <p>ARCHITEKTUR-BÜRO CENTRUM-AURUM SCHWARZ MOSER ARCHITEKTIN GUMPOLDING 6 84428 BUCHBACH +49 (0)8086 1664 + 49 (0)179 8787590 info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de</p>	Fertigungsdaten:	
	Vorentwurf:	10.10.2023
	Entwurf:	12.03.2024
	Änderung:	12.10.2024
	Satzung:	12.10.2024
	Masstab:	M 1:1000

AB Schwarzmoser, Gumpolding 6, 84428 Buchbach

Markt Buchbach, BP „Zentrallagerhaus“ D.BI.Nr.1, i.F.v. 12.11.2024
 Text- und Planteil mit Begründung

Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

„ZENTRALLAGERHAUS“

1. Anlass und Zweck der Planung

Ab dem Jahre 2005 wurde die vorhabenbezogene Bebauung des Bebauungsplanes „Zentrallagerhaus“ umgesetzt.

Der betriebliche Ablauf der Raiffeisen Waren GmbH bedarf jedoch einer dringlichen Erweiterung, weshalb der Gemeinderat am 11.07.2023 den Austellungsbechluss für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zentrallagerhaus“ gefasst hat.

2. Planungsrechtliche Voraussetzung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zentrallagerhaus“ wurde gemäß § 8, Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Im Zuge dieser Änderung wird im Parallelverfahren die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Buchbach durchgeführt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der nord-östliche Bereich des Änderungsumgriffes als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

3. Lage, Größe und Erschließung des Baugrundstückes

Der Planungsbereich liegt im Süden des Marktes Buchbach und umfasst die Flurnummern: 1269/1, 1269/2, 1269/3, 1238/2 und eine Teilfläche von 1269.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,50 ha.

Das Baugebiet hat eine Länge (West- Ost) von ca. 170 m und eine Breite (Nord- Süd) von ca. 90 m.

4. Versorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird von der Gemeinde sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Versorgungswerk EVU Bauer, Buchbach, und ist gesichert.

5. Entsorgung

Die im Baugebiet anfallenden Abwasser sind durch die Einleitung in den gemeindlichen Kanal gesichert.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf.

6. Wasserwirtschaft

Für das Baugebiet wurde im Jahre 2005 ein Entwässerungskonzept entwickelt und umgesetzt.

Über ein Absetzbecken wird das Niederschlagswasser aus dem bebauten Grundstück geleitet. Das von außen oberflächlich ankommende Wasser wird in Gräben gefasst und wie bisher einem bestehenden Fischteich zugeleitet.

Das vom Düngelager anfallende Regenwasser wird wegen eventueller Verschmutzungen durch Dünger in den Schmutzwasserkanal geleitet.

Durch den Neubau einer Lagerhalle und den Eingriff in den Hang ist die Entwässerung neu zu planen bzw. zu ergänzen.

Eine abschließende Prüfung und Beurteilung der Abwasserbeseitigung bleibt dem Wasserwirtschaftsamt vorbehalten.

7. Immissionsschutz

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind als Festsetzung im Bebauungsplan geregelt.

8. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Baugebiets sind keine Altlasten bekannt.

9. Voraussichtliche Auswirkung der Planung

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

10. Natur- und Landschaftsschutz – Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im Umweltbericht abgehandelt.

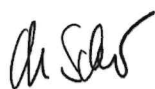
11. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden abgewogen nach § 3, Abs 1 BauGB und der TÖB nach § 4, Abs 1 BauGB wurden eingearbeitet und die Verahrensvermerke ergänzt.

9. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Äußerungen der öffentlichen Auslegung und der TÖB wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

Buchbach, den 11.11.2024



Christa Schwarzmoser
Architektin

Buchbach, den ^{24.02.2026}.....



Thomas Einwang
1. Bürgermeister

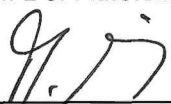
Verfahrensvermerke vorhabenbezogener Bebauungsplan

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Markt Buchbach hat in der Sitzung vom 11.07.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Buchbach, den 24.02.2026



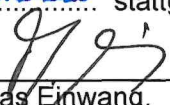

Thomas Einwang,
1. Bürgermeister

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 10.10.2023 hat in der Zeit vom 07.11.2023 bis einschließlich 07.12.2023 stattgefunden.

Buchbach, den 24.02.2026



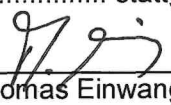

Thomas Einwang,
1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2023 hat in der Zeit vom 07.11.2023 bis einschließlich 07.12.2023 stattgefunden.

Buchbach, den 24.02.2026




Thomas Einwang,
1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 12.03.2024 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2024 bis einschließlich 30.09.2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 21.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Buchbach, den 24.02.2026




Thomas Einwang,
1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2024 bis einschließlich 30.09.2024 beteiligt.

Buchbach, den 24.02.2026



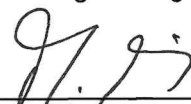

Thomas Einwang,
1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Die Stadt/(Markt)Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom 10.02.2026 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Buchbach, den 24.02.2026.....





 Thomas Einwang,
 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Buchbach, den 24.02.2026.....






 Thomas Einwang,
 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 15.04.2026. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Buchbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Buchbach, den 16.04.2026.....




 Thomas Einwang,
 1. Bürgermeister

MARKT BUCHBACH
LANDKREIS MÜHLDORF a. INN



**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
„ZENTRALLAGERHAUS“**
mit integrierter Grünordnung

DECKBLATT NR. 1
für das
**GEWERBEGEBIET MIT
EINSCHRÄNKUNGEN**

UMWELTBERICHT

Fertigungsdaten:

Satzung i.d.F.v.	12.11.2024
2. Fassung vom (Entwurf)	12.03.2024
1. Fassung vom (Vorentwurf)	10.10.2023

Regine Müller Landschaftsarchitektin
Finkenstraße 14 1/2
85665 Moosach
Tel: 08091/7766
E-MAIL: reginemueller@t-online.de

Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes „Zentrallagerhaus“, Markt Buchbach

1. Einleitung

- 1.1 Der Markt Buchbach hat am 10.10.2023 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Zentrallagerhaus“, gefasst.

Der bestehende Bebauungsplan ist aus dem Jahr 2001 und umfasst die Flur Nr. 1269/1. Die Erweiterung findet statt auf einer Teilfläche von Flur Nr. 1269 im Nordosten und Nr. 1269/2 im Südwesten.

Der Flächennutzungsplan mit der Erweiterung der Gewerbeflächen wird in einem Parallelverfahren angepasst.

Der rechtskräftige FNP weist die Ortschaft Einstetting als Gewerbegebiet, im Umgriff des bestehenden Bebauungsplanes, und die Anwesen südlich der Staatstraße als Dorfgebiet aus.

Das Zentrallager der Raiffeisen GmbH soll erweitert und umgebaut werden. Hierfür ist vorliegende Änderung notwendig. Es ist geplant, zwei Hallen im Nordwesten des erweiterten Grundstücks sowie eine neue Überdachung für das Außenlager und eine neue Halle auf der bestehenden Grundstücksfläche zu errichten. Die neue Flächengröße beträgt 15.017 m².

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde nicht durchgeführt. Die Änderungen finden am Randbereich von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen statt. Es ist dort nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtlich relevante Arten angetroffen werden (s. Pt. 4).

Direkt angrenzend liegt auf Flur 1269/7 eine Ausgleichsfläche, die damals, im Zuge der ersten B-Plan Aufstellung hergestellt wurde. Inzwischen hat sich daraus ein artenreiches Feldgehölz entwickelt. Diese Fläche wird durch o.g. Erweiterung nicht beeinträchtigt.

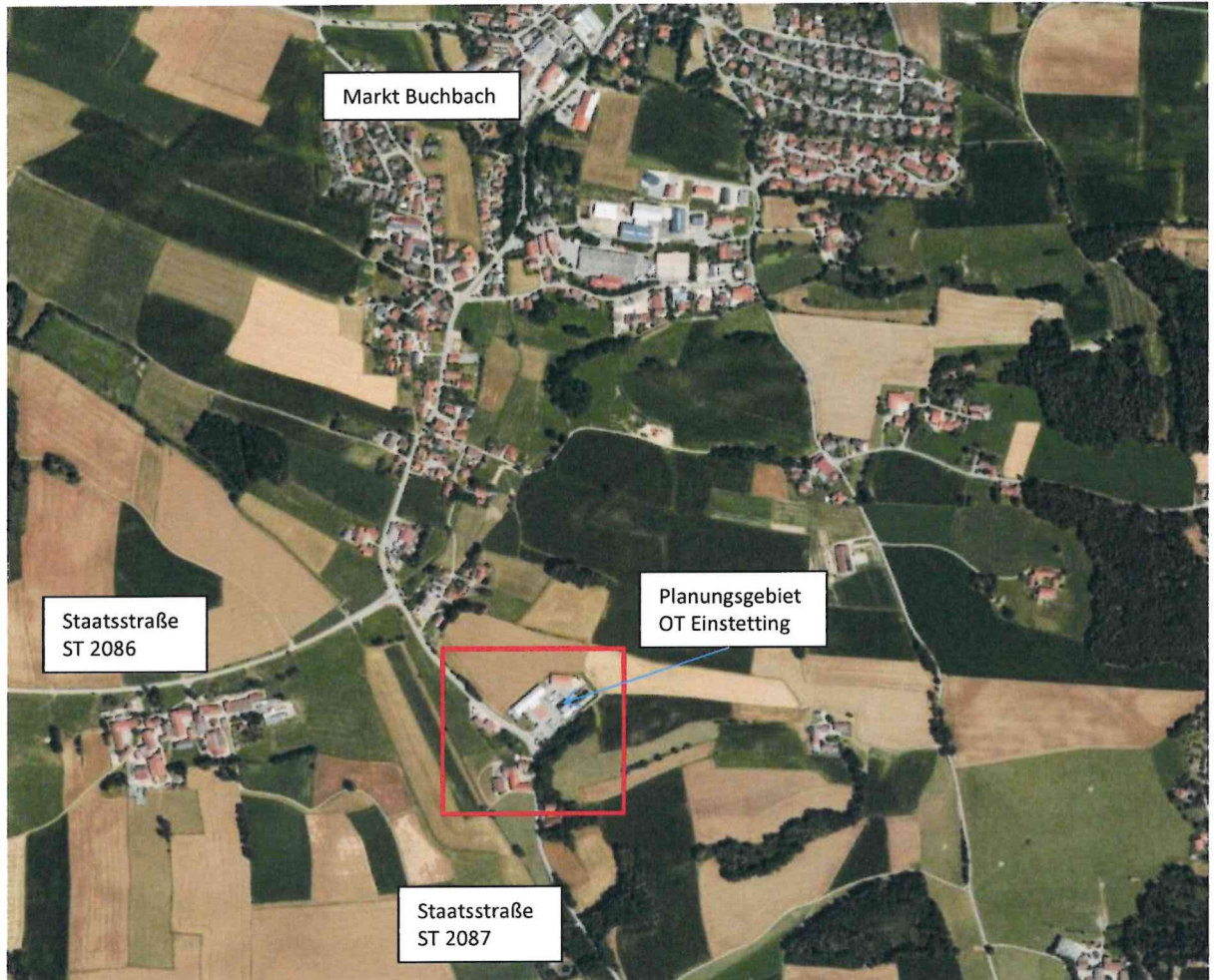
AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



1.2 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Der Untersuchungsraum liegt im Süden des Marktes Buchbach im Ortsteil Einstetting. Das Zentrallager ist direkt angebunden an die Staatsstraße St 2087. Ca. 350 m weiter nördlich mündet die St 2086 in die ST 2087 ein, eine verkehrsmäßig insgesamt sehr günstige Lage.

In Einstetting liegen drei größere Anwesen und das Zentrallager der Raiffeisen GmbH. Ansonsten ist der Untersuchungsraum umgeben von landwirtschaftlichen Flächen.



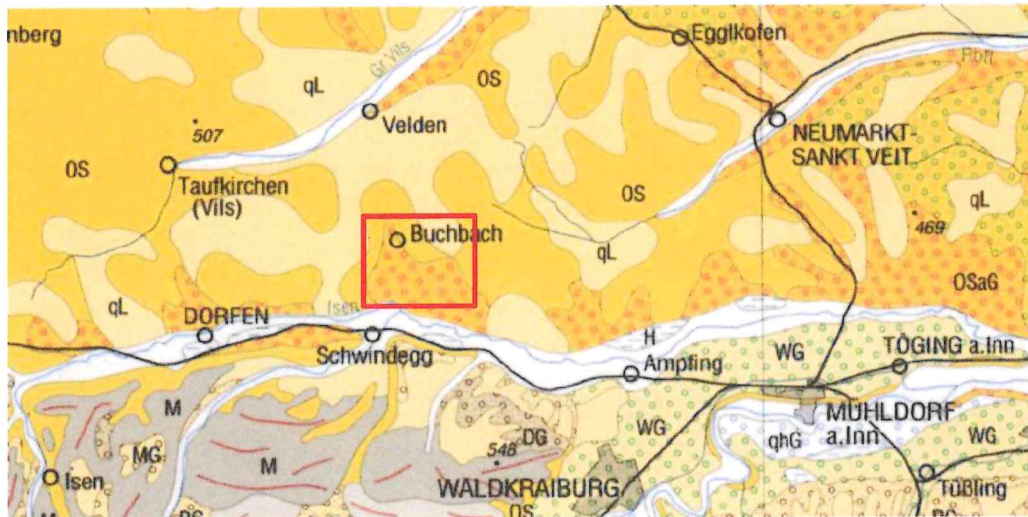
(Luftbild aus Bayernatlas)

2. a) Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter
 b) Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
 c) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

2.1 Boden und Geomorphologie

2.1.a Bestand

Gemäß geologischer Karte liegt der Untersuchungsraum im Molassebecken. Das Molassebecken entstand während der variskischen Faltung. Während der Eiszeit wurden dort Quarzrestschotter unterschiedlicher Zusammensetzungen abgelagert.



(Planausschnitt aus geologischer Übersichtskarte)

MOLASSEBECKEN UND ALPEN

Obere Süßwassermolasse, ungegliedert

Ton, Schluff, Mergel, Sand, im E auch Kies, alpenrandnah als Festgestein

OS

Obere Süßwassermolasse, kiesführend: jüngerer Teil

Quarzrestschotter

älterer Teil

Konglomerat, alpenrandnah und Juranagefluh der Schwäbischen Alb

OSjG

OSQ

OSaG

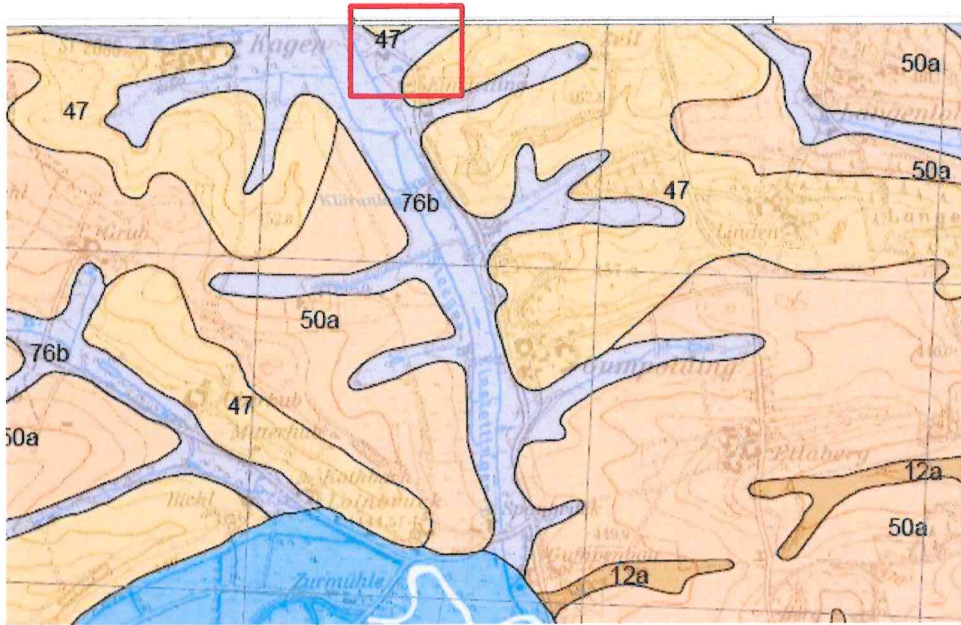
OSg

Das Gelände ist dann im Laufe der Zeit durch Zuläufe, Bäche und Flüsse vertieft und modelliert worden. So fließen gegenüber vom Zentrallager der Einstettinger Bach und der Steeger Bach, die den Talraum in Nord-Süd Richtung gebildet haben. Das Gelände steigt von dort aus beidseitig an. Die Flanken wurden wiederum durch Zuläufe vertieft.

Auf dem Schotter haben sich im Laufe der Zeit wertvolle Braunerden gebildet. Im Talraum des Einstettinger Baches und der Nebenbäche liegen Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden.

Der Untersuchungsraum liegt gem. Bodenkarte im Bereich von grundwasserbeeinflussten Böden, s. dazu Kartenausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte. Hier wird möglicherweise vormals ein kleiner Zulauf zum Einstettinger Bach gewesen sein, der im Zuge der ersten Überbauung verrohrt wurde.

Das große, ebene Grundstück des Zentrallagers liegt oberhalb der Staatstraße und schneidet dann im Osten ca. 6 m tief in das Gelände ein.



(Übersichtsbodenkarte von Bayern Kartenausschnitt von TK 7739)

Böden aus Substraten des Tertiär

Böden aus Substraten der Vorlandmolasse

- 8c** Fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse)
- 48a** Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)
- 50a** Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage
- 47** Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsoliert, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse)

GRUNDWASSERNAHE BÖDEN

Gleye und deren Übergangsformen

Böden aus carbonatfreien Substraten

- 73b** Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)
- 76b** Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

- 2.1.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
- Durch die Erweiterung Richtung Osten ergeben sich Geländeabgrabung bis einer Mächtigkeit von ca. 6 m. Daraus ergeben sich umfangreiche Bodenverlagerungen und Materialtransporte.
 - Beseitigung von Oberboden
 - hoher Versiegelungsgrad
- 2.1.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen
- die Baukörper wurden während der Planungsphase so zusammengeführt und reduziert, dass nur ein Geländeeinschnitt vorgenommen werden muss.
 - Die geplanten Hallen werden in den Hang hineingeschoben, um Böschungen zu vermeiden, die leichter erodieren und auch mehr landwirtschaftliche Fläche beanspruchen würden.
 - Durch die direkt angrenzende Erweiterung werden keine zusätzlichen Erschließungsflächen notwendig.
 - Zu Vermeidung von großen Bodenverlagerungen und weiten Transportwegen, wird festgesetzt, dass die Rotlage und der Oberboden ortsnah auf den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wieder einzubauen sind. Eine Ausnahme ist dann zulässig, wenn Gleyböden angetroffen werden. Diese können nicht in den landwirtschaftlichen Flächen aufgebracht werden.
- >>> geringe Beeinträchtigung

2.2 Klima und Lufthygiene

2.2.a Bestand

Gem. FNP liegt das Baugebiet in keiner Luftaustauschbahn.
Die bestehenden Hallen und Silos leiten bereits die Westwinde ab.
Das Zentrallager wird nach Osten hin, in den Hang hinein erweitert.
Die Erweiterung wird keine Veränderung der Durchlüftung zur Folge haben.

2.2.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

- Grundsätzlich werden mehr Flächen versiegelt und durch die großen Dachflächen heizt sich die Luft schneller auf.

2.2.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- eine Dachbegrünung wird empfohlen, um ein Aufheizen der Dachflächen zu verringern, aber das steht der möglichen Installation einer Fotovoltaik Anlage entgegen. Diese Option möchte sich der Betreiber offen halten.

>>> geringe Beeinträchtigung

2.3 Grundwasser, Oberflächen- und Niederschlagswasser

2.3.a Bestand

Westlich der Staatsstraße fließt der Einstettinger Bach am Untersuchungsgebiet vorbei. Der Bach wurde begradigt. Parallel dazu fließt der Steeger Bach, ein ebenso begradigtes Gewässer.



Umweltatlas Bayern

Topographie und Bodenkarte lassen darauf schließen, dass es direkt im Untersuchungsgebiet auch einen kleinen Nebenzufluss gegeben hat, der das umliegende Hangwasser gesammelt und zum Tal hin abgeleitet hat. Ein tiefer gelegenes, gefasstes Becken südlich der Staatsstraße, könnte der dort wieder zutage tretende Zufluss sein.

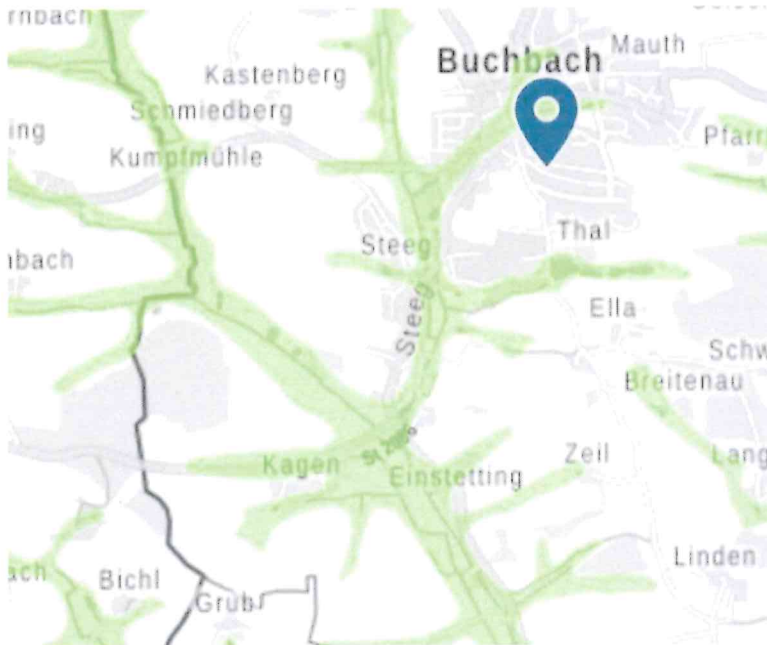
Im Fachinformationssystem Natur (FIN Web) ist der Einstettinger Bach, einschl. dem gefassten Becken dargestellt mit einem ausgebildeten Gewässerrandstreifen. In Realität hat der Bach, hier im Untersuchungsraum, nur einen sehr schmalen Ufersaum.



(Kartenausschnitt aus FIS Natur)

Gemäß Umweltatlas für Wassersensible Bereiche liegt der Untersuchungsbereich in einem ausgewiesenen wassersensiblen Bereich.

Das Zentrallager selbst schneidet in das Gelände ein und ist umgeben von 2-6 m höher liegenden landwirtschaftlichen Flächen. Während der ersten Geländebearbeitung für das Zentrallager wurden sicherlich umfassende Vorkehrungen getroffen, um das umliegende Hangwasser abzuleiten, da uns auf Anfrage gesagt wurde, dass bisher keine Probleme mit Grund- oder Hangwasser aufgetreten sind.



Umweltatlas mit Darstellung der Wassersensiblen Bereiche

Kartenausschnitt aus dem

Im erweiterten Umgriff der B-Planänderung liegt ein bestehendes Regenrückhaltebecken. Erkennbar sind dort die Regenwasserableitungen vom Zentrallager, aber auch ein Zulauf aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche.



Einfahrtsbereich mit Regenrückhaltebecken

2.3.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

- Durch den Geländeeinschnitt im Zuge der Erweiterung, kann ein Austreten von Hangwasser möglich werden.
- Wenn das Oberflächenwasser von den landwirtschaftlichen Flächen unkontrolliert abgeleitet wird, kann es bei Starkregenereignissen auf dem Gelände des Zentrallagers zu Wassereinbrüchen kommen.
- Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Versiegelung der Flächen und Ableitung von Regenwasser

2.3.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- es wird auf die Empfehlungen aus dem Leitfaden für „wassersensible Siedlungsentwicklung“ hingewiesen, mit der
 - Festsetzung von Dachbegrünungen,
 - Reduzierung von versiegelten Flächen
 - Herstellung versickerungsfähiger Randzonen zur flächige Versickerung von anfallendem Regenwasser
 - Herstellung der Erschließungswege, Zufahrten, Lager- und Kfz Stellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien
- In der B-Planänderung wird darauf hingewiesen, dass Vorkehrungen zu treffen sind, die das Oberflächenwasser, das aus den landwirtschaftlichen Flächen kommt, kontrolliert abgeleitet werden muss. Ein Nachweis dafür ist zu erbringen.
- Die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens ist für die Erweiterungen neu zu ermitteln. Ein Nachweis dafür ist zu erbringen.

>>> geringe Beeinträchtigung

2.4 Fauna

2.4.a Bestand, Fauna

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde nicht durchgeführt. Die geplanten Erweiterungsflächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, das Feldgehölz bleibt unbeeinträchtigt.

Gem. FIS Natur sind keine geschützten Tierarten auf dem Gelände festgestellt worden.



2.4.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung **Fauna**

- Lebensräume werden kleiner, die Anzahl und Vielzahl von Individuen geht zurück

2.4.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen – **Fauna**

- Entwickeln neuer Lebensräume, durch Festsetzung von Strauch- und Baumpflanzungen
- Aufwertung des Lebensraumes im Regenrückhaltebecken, mit der Festsetzung, das Becken turnusmäßig, alle 10 Jahre, auf ca. 80 cm unter OK Ablauf zu vertiefen, damit das Wasser dort länger stehen bleiben kann.
- Verpflichtung zur Vermeidung von Lichtverschmutzung, durch LED Beleuchtung, Vermeidung von Streulicht, Reduzierung der Beleuchtung in der Nacht

>>> keine Beeinträchtigung

2.5 Flora

2.5.a Bestand – **Flora**

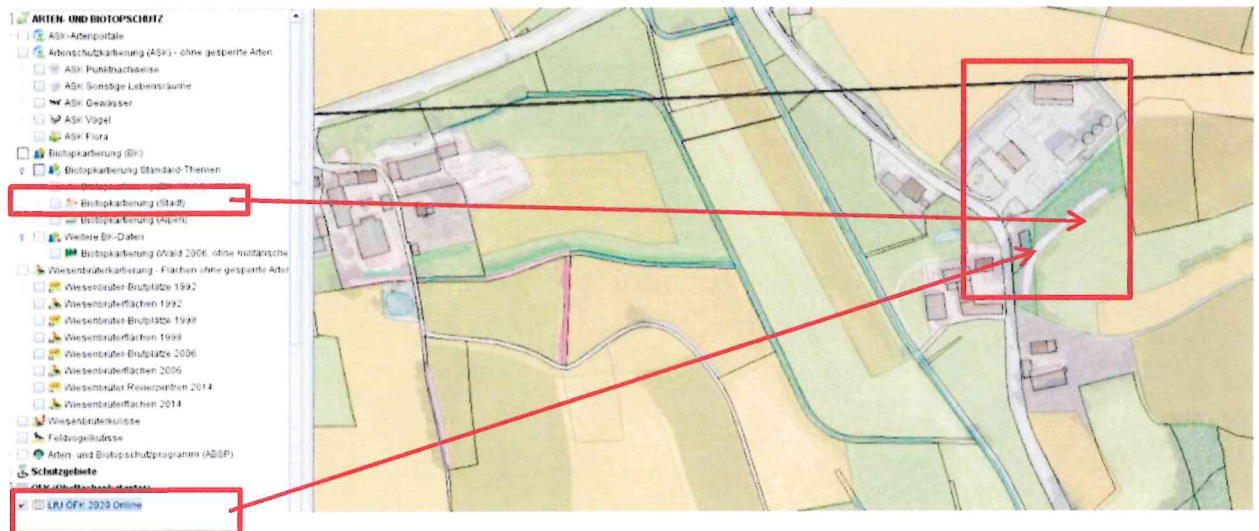
Als ursprünglich potentiell natürliche Vegetation stand hier ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald. Die Landschaft ist inzwischen vollständig anthropogen beeinflusst. Aufgrund der guten Böden, werden die Flächen fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es gibt nur kleinflächige Gehölzinseln oder Einzelbäume.

Der Eingriff selbst findet auch auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Es liegen dort Äcker ohne Randstrukturen (Altgrasbänder oder Einzelgehölze).

Wertvoll ist die direkt angrenzende Aufwertungsfläche mit artenreichem Laubgehölzbestand. Sie hat sich seit 20 Jahre gut als Feldgehölz entwickelt und liegt unmittelbar neben einem bereits biotopkartierten Feldgehölz.



Blick nach Westen, links die bestehende Ausgleichsfläche, rechts das Raiffeisenlager
Diese Situation bleibt erhalten



(Kartenausschnitt aus FIS Natur)

Der Einstettinger Bach mit seinen Uferstrandstreifen ist im Untersuchungsraum wenig wahrnehmbar. Es stehen dort keine bachbegleitenden Gehölze und der Saum ist wenig entwickelt.

Im Regenrückhaltebecken stehen überwiegend Gräser (Glanzgras, Fuchsschwanz, Knaulgras). Die Uferböschungen werden regelmäßig gemäht und sind ebenfalls sehr artenarm. Die Sohle des Beckens liegt auf Höhe des Auslaufs, wodurch sich bei normalen Regenereignissen nur kleine Gerinne mit Wasser füllen und gleich wieder bgeleitet werden. Allerdings konnte, 2 Tage nach einem Starkregenereignis, ein ca. 10-15 cm hoher Wasserrückhalt festgestellt werden.



2.5.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung **Flora**

- Beeinträchtigung der bestehenden Ausgleichsfläche

2.5.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen – **Flora**

- Im Zuge der Planung wurden die Gebäude von der Ausgleichsfläche abgerückt, sodass keine Beeinträchtigung erfolgen wird.
- Aufwertung durch Pflanzgebote für standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher.
- Vertiefen und extensivieren des Regenrückhaltebeckens, damit sich eine größere Artenvielfalt entwickeln kann.
- Flächensparende Erweiterung, durch Nachverdichtung und Nutzung der vorhandenen Erschließungsflächen

>>> keine Beeinträchtigung

2.6 Mensch, Lärm und Erholung

2.6.a Bestand

Das Gewerbegebiet liegt am Rand der Ortschaft Einstetting und ist umgeben von Landwirtschafts- und Ausgleichsflächen. Das Gewerbegebiet ist für Lieferungen durch die Landwirtschaft sehr gut erreichbar und anfahrbar.

Gegenüber, auf der anderen Seite der Staatsstraße, sind drei Anwesen, die als Dorfgebiet (MD) festgesetzt sind.

Es gibt um Untersuchungsraum keine ausgewiesenen Rad- oder Wanderwege, die der Naherholung dienen.

2.6.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

- Die Kapazitäten des Zentrallagers werden vergrößert, weil dies den Erfordernissen durch die umliegende Landwirtschaft entspricht. Dadurch wird an anderer Stelle kein Neubau notwendig. Die Nutzung und Erweiterung von vorhandenen Strukturen ist nachhaltig.
- Durch die Erweiterung wird sich das Verkehrsaufkommen mit überwiegend landwirtschaftlichen Fahrzeugen erhöhen. Für ein Dorfgebiet ist das zumutbar.

2.6.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- Nicht erforderlich

>>> keine Beeinträchtigung

2.7 Landschaftsbild

2.7.a Bestand

Der Untersuchungsraum liegt im Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten“, mit der Untereinheit „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch den weiten Talraum, der vom der Einstettinger Bach durchflossen wird, auch wenn er selbst, hier im Untersuchungsraum, wenig wahrnehmbar ist.

An den Hängen und auf den Kuppen liegen landwirtschaftliche Flächen, die nur vereinzelt von kleinen Wäldchen, Feldgehölzen oder Einzelbäumen unterbrochen werden. Einzelhöfe und kleine Siedlungseinheiten, überwiegend landwirtschaftlich geprägt, liegen relativ verstreut in der Landschaft. Es ist eine weiträumige, weich modellierte Landschaft.



Blick von Norden Richtung bestehendem Gewerbegebiet, links der Waldrand



Ostseite des bestehenden Zentrallagers, hier sollen die neue Hallen in die Böschung hinein geschoben werden.

- 2.8.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
- Die Erweiterung des Zentrallagers wird wenig wahrnehmbar sein, weil sie in den Hang hinein geschoben und auf der „Rückseite“ der bestehenden Hallen, Silos und Gebäuden liegen wird.
- 2.7.b Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigung
- Es wird eine Pflanzung mit Bäumen, entlang der westl. Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit werden die Bestandsgebäude, zur Staatsstraße hin, besser eingegrünt.
 - Das landwirtschaftlich genutzte Gelände wird bis gegen die Rückseite der geplanten Hallen geführt. Die Baukörper stehen nicht frei.
- >>> keine Beeinträchtigung

2.8 Kultur- und Sachgüter

2.8.a Bestand

Gemäß DenkmalAtlas 2.0 sind im Untersuchungsgebiet keine Denkmäler eingetragen.

2.8.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

- Es ist nicht davon auszugehen, dass bei der Erweiterung, Bodendenkmäler zutage treten.

2.8.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- Grundsätzlich besteht aber eine Meldepflicht für evtl. zu Tage tretender Bodendenkmäler

>>> nicht betroffen

3. **Ermittlung der Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ i.d. Fassung von 2003**

3.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (s. auch unter Pt 2 und Plan im Anhang)

Folgende Biotop – und Nutzungseinheiten sind anzutreffen:

- A 11 Acker (2 WP)
- B 212 Feldgehölz mit standortgerechten, einheimischen Arten, mittlerer Ausprägung (10 WP)
- B 213 Feldgehölz mit standortgerechten, einheimischen Arten, alte Ausprägung (12 WP)
- F 13 Fließgewässer, deutlich verändert, Gewässerstruktur 4 (8 WP)
- F 212 Graben, naturfern (5 WP)
- G 11 intensiv genutztes Grünland (3WP)
- S 22 sonstige Stillgewässer, naturfremd (3 WP)
- V 11 Straßen, asphaltiert
- V 32 Feldwege befestigt (1 WP)

V 331 Feldwege mit offenem Boden, nicht bewachsen (2WP)

X 4 Gewerbegebiet (0 WP)

X 11 Dorfgebiet / Mischgebiet mit typischen Freiräumen



Bestandplan, verkleinert, o.M., s. Anhang

Der Eingriff findet auf Ackerflächen, einem unbefestigten landwirtschaftlichen Weg und einer bestehenden Wiesenböschung statt. Es ist ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft:

Kategorie I oberer Wert

Die GRZ ist mit 0,8 festgesetzt, einem hohen Versiegelungsgrad: **Faktor 0,6**

Es werden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festgesetzt, s. Pt. 2., die einen Abschlag zulassen. Die beschriebenen Maßnahmen lassen einen **Kompensationsfaktor von 0,5** zu

Für die Bilanzierung wird nur die Erweiterung nach Nordosten hin bewertet. Das bestehende Regenrückhaltebecken wird in den Umgriff mit aufgenommen, aufgewertet und eingegrünt (Minimierungsmaßnahme). Es bleibt bei der Bilanzierung unberücksichtigt.

Größe der **Eingriffsfläche: 2.452 m²**

Daraus ergibt sich ein Kompensationsumfang, wie folgt:

Rechnung: $2.452 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ (Faktor)} = 1.226 \text{ m}^2$

Es besteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.226 m²

3.4 Ausgleichsflächennachweis

Die Gemeinde besitzt eine Ausgleichsfläche auf Flur Nr.1481, Gemarkung Walkersaich. Dort sind bereits für andere Maßnahmen Flächenanteile abgebucht worden.

Intensivgrünland wird dort in eine artenreiche Extensivwiese umgewandelt und mit Heckenstrukturen eingefasst.



Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern

Maßstab 1 : 4445,4 (1cm = 44,454 m Breite = 1,201 km Höhe = 650,800 m)

Die Gesamtgröße beträgt: 15.340 m²

Davon sind bereits Flächen für andere Maßnahmen abgebucht worden: 9.555 m²

Es verbleiben:

15.340 m² – 9.555 m² = 5.785 m²

Für die Kompensation der aktuellen B-Planänderung wird aus der Fläche entnommen:

1.226 m²

Es verbleiben:

5.785 m² – 1.226 m² = 4.559 m²

Die Fläche wird insgesamt hergestellt. Die Fertigstellung wird der LFU gemeldet und die verbleibende Fläche von 4.559 m² in das Ökokonto eingebucht. Eine Verzinsung ist dann ab 2024 möglich.



Ausgleichsflächenplan mit Abbuchungsnachweisen

4. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe Beeinträchtigung
Klima	geringe Beeinträchtigung
Oberflächenwasser / Grundwasser	geringe Beeinträchtigung
Fauna	keine Beeinträchtigung
Flora	Keine Beeinträchtigung
Mensch / Lärm	keine Beeinträchtigung
Mensch / Erholung	keine Beeinträchtigung
Landschaftsbild	keine Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen

5. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Projektes**

Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt, mit den entsprechenden Stickstoffeinträgen und ggf. auch Einträgen von Spritzmitteln. Dies wird zunehmend zu einer Belastung des Grundwassers und der Böden führen.

Flora und Fauna, sowie das Landschaftsbild bleiben davon mittelfristig unbeeinträchtigt.

Das Zentrallager wird an anderer Stelle nach Erweiterungsflächen suchen oder insgesamt weg ziehen müssen, wenn die vorhandene Fläche zu klein wird. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann dann u.U. größer werden.

6. **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Es wurden keine alternativen Standorte für die Erweiterung gesucht, da dem Gebot der Nachverdichtung und dem Erhalt vorhandener Standorte mit vorliegender B-Plan Änderung entsprochen wurde. Das Gelände wurde untersucht und als geeignet bewertet.

7. **Maßnahmen für das Monitoring**

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sollte in einem zeitlichen Abstand, ca. 2 Jahre nach Fertigstellung, festgestellt und nach weiteren 5 Jahren wiederholt kontrolliert werden.

Die Pflege des Regenrückhaltebeckens und die Zeitintervalle der Vertiefung sind mit der UNB abzustimmen, damit sich eine Artenvielfalt entwickeln kann.

Die außerhalb liegende Ausgleichsfläche ist gem. Vorgaben zu pflegen.

8. **Zusammenfassung**

Nach vorangegangener Untersuchung kann festgestellt werden, dass die vorgeschlagene Baulanderweiterung umweltverträglich entwickelt wurde. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist gering.

Durch die gute Abstimmung mit dem Nutzer des Zentrallagers konnte der Bedarf sehr konkret ermittelt und die Erweiterung auf das erforderliche Maß reduziert und festgesetzt werden.

Vorentwurf, Moosach, 10.10.2023

Entwurf, Moosach, 06. 02. 2024

REGINE MÜLLER Dipl. Ing. (FH)
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

Anlagen:

- Bestandsplan
- Konfliktplan
- Ausgleichsflächenplan, Ökokonto



Biotop- und Nutzungseinheiten

- A 11 Acker (2 WP)
- B 212 Feldgehölz mit standortgerechten, einheimischen Arten, mittlerer Ausprägung (10 WP)
- B 213 Feldgehölz mit standortgerechten, einheimischen Arten, alte Ausprägung (12 WP)
- F 13 Fließgewässer, deutlich verändert, Gewässerstruktur 4 (8 WP)
- F 212 Graben, naturfern (5 WP)
- G 11 intensiv genutztes Grünland (3WP)
- S 22 sonstige Stillgewässer, naturfremd (3 WP)
- V 11 Straßen, asphaltiert
- V 32 Feldwege befestigt (1 WP)
- V 331 Feldwege mit offenem Boden, nicht bewachsen (2WP)
- X 4 Gewerbegebiet (0 WP)
- X 11 Dorfgebiet / Mischgebiet mit typischen Freiräumen

BAUVORHABEN : B-Plan - Änderung "Zentrallager"
Markt Buchbach

PLANUNGSSTAND: Bestandplan September 2023

MAßSTAB: 1: 1000

DATUM	14. Sept. 2023	GEZ.	
GEÄND.			

BAUHERR: Markt Buchbach
Marktplatz 1 84428 Buchbach

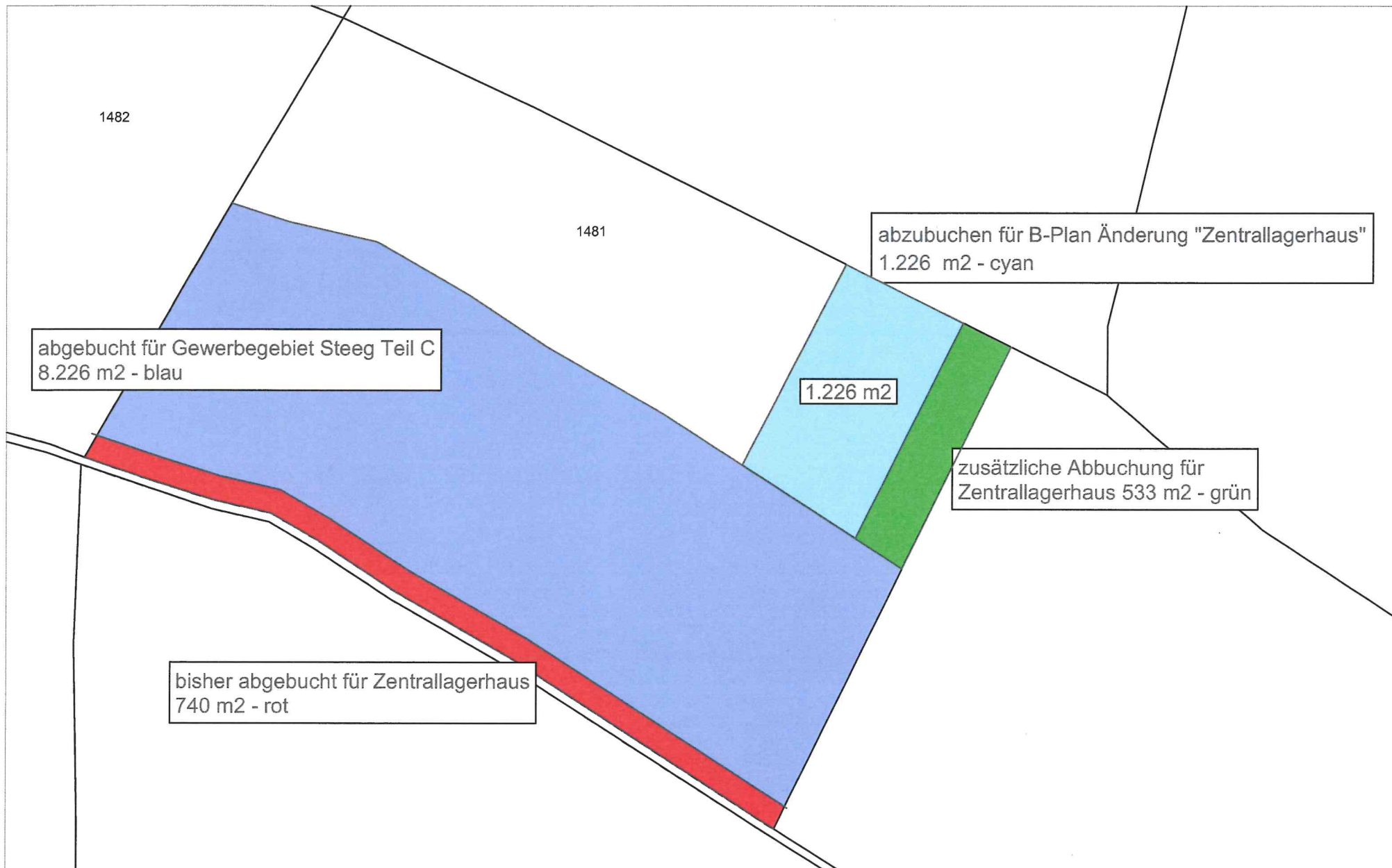
PLANUNG: REGINE MÜLLER
Dipl. Ing.(FH)
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
Finkenstr. 14 1/2 85665 Moosach
Tel. 08091-7766 Fax 08091-7765
www.müller-landschaftsarchitekten.de



 Eingriffsfläche: 1.572 m² + 235 m² + 645 m² = 2.452 m²

BAUVORHABEN : B-Plan - Änderung "Zentrallager" Markt Buchbach		
PLANUNGSSTAND: Eingriffsermittlung		
MAßSTAB: 1: 1000		
DATUM	14. Sept. 2023	GEZ.
GEÄND.	06.02.2024 erg. Eingriffsfläche Nr. 3	
BAUHERR: Markt Buchbach Marktplatz 1 84428 Buchbach		
PLANUNG: REGINE MÜLLER Dipl. Ing.(FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTIN Finkenstr. 14 1/2 85665 Moosach Tel. 08091-7766 Fax 08091-7765 www.müller-landschaftsarchitekten.de		

DATEINAME: Bestandsplan 23.09.13.dwg



BAUVORHABEN: Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 1481 Gem. Walkersaich, Markt Buchbach	MAßSTAB: 1: 1000	BAUHERR:
	DATUM: 14.09.2023	
PLANUNGSSTAND: Darstellung der abgebuchten Ausgleichsflächen	geänd. 06.02.2024 Fläche für B-Planänderung	PLANUNG: REGINE MÜLLER Dipl. Ing.(FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTIN Finkenstr. 14 1/2 85665 Moosach Tel. 08091-7766 Fax 08091-7765

Markt Buchbach



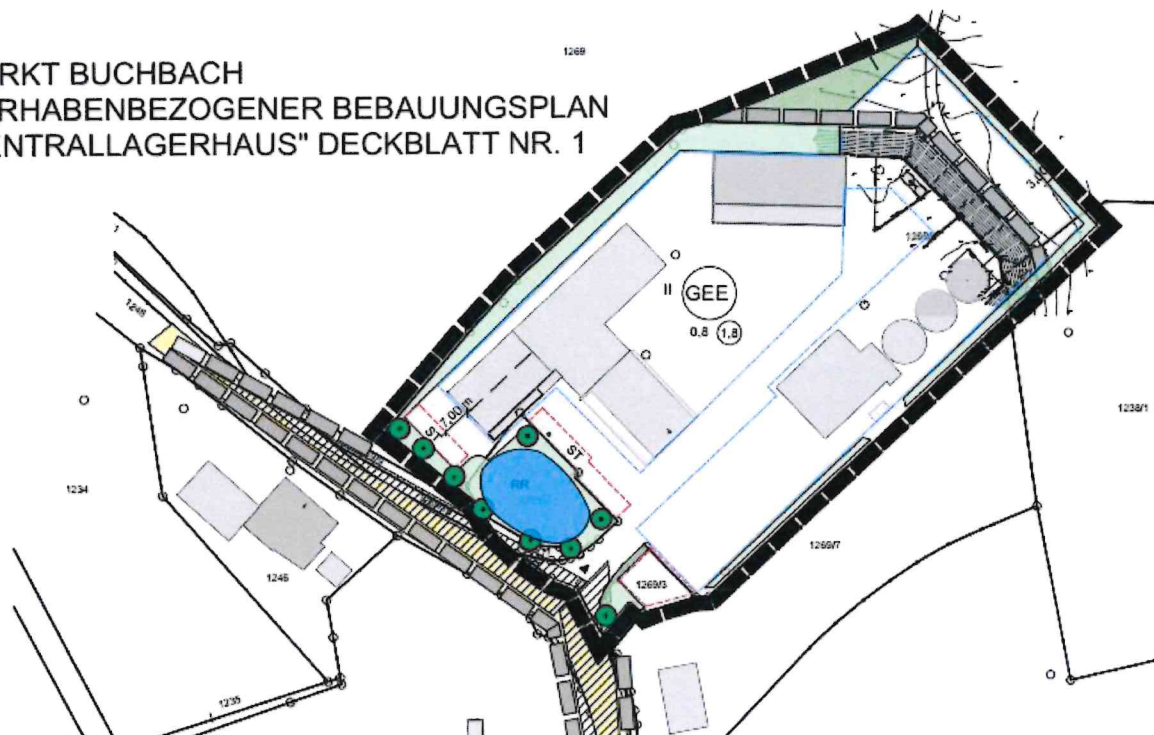
Landkreis Mühldorf a. Inn

Zusammenfassende Erklärung

zum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zentrallagerhaus (Deckblatt 1)“ i.d.F. vom
12.11.2024

MARKT BUCHBACH VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ZENTRALLAGERHAUS" DECKBLATT NR. 1



Inhaltübersicht:

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 11.07.2023 die Aufstellung bzw. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zentrallagerhaus (Deckblatt 1)“ beschlossen.

2. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung

Die Aufstellung, Änderung bzw. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zentrallagerhaus“ durch eine Deckblatt 1 erfolgt als nördlich gelegene Erweiterung des bestehenden örtlichen Gewerbegebiets der „Raiffeisen-Waren GmbH Erdinger Land“ im Ortsteil Einstetting als Gewerbegebiet (GEE), welche bisher zum Teil landwirtschaftlich genutzt wurde und zum Teil im Flächennutzungsplan bereits als Grünfläche innerhalb des (GEE) dargestellt wurde. Dabei verfolgt die Ortsplanung im Wesentlichen die Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen und zu verwirklichen. Beim neuen Gewerbegebiet soll der sparsame Umgang mit Grund und Boden sorgfältig abgewogen werden.

Ziel und Zweck der Umwidmungen ist es eine sinnvolle und sorgsame Einbindung der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets bzw. der neuen Lagerflächen und Lagergebäude im Bereich der im Lageplan dargestellten Flächen (s. Bild auf Seite 1) zu schaffen.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 geringfügig eingestuft. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden erhebliche negative Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter kompensiert.

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 07.11.2023 – einschließlich 07.12.2023 (Billigung Marktgemeinderat vom 10.10.2023)

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 06.02.2024. 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 wird zur Kenntnis genommen
- **Bayerischer Bauernverband** – der Hinweis auf Minimierung des Flächenverbrauchs und Hinweis zu landwirtschaftlichen Immissionen wird zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt. Die Zugänglichkeit zu den angrenzenden landwirtschaftlichen wird sichergestellt.
- **Regierung von Oberbayern** - es wird zu folgenden berührten Belangen Stellung genommen (Natur und Landschaft und Wasserwirtschaft): Abstimmungen mit der UNB sind erfolgt. Die Belange der Wasserwirtschaft wurden in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes behandelt.
- **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim** – Hinweise zu Starkniederschlägen und Sturzfluten und Ergänzung der bestehenden Festsetzung
- **Landratsamt Mühldorf a. Inn** – Äußerungen von den Abteilungen, Wasserrecht Ortsplanung und Naturschutz. Die Themen und Äußerungen wurden berücksichtigt.

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 29.08.2024 – einschließlich 30.09.2024 (Billigung Marktgemeinderat vom 12.03.2024)

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 Einwendungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Wurden die Vorgaben der BayBO, des BauGB oder auch die effektive Nutzung von Bauland bei der Abwägung (Marktgemeinderat vom 12.11.2024) höher gewertet, ist den Einwänden nicht entsprochen worden.

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

- **Deutsche Telekom Technik GmbH** – verweist auf die Stellungnahme in der 1. Auslegung, die bereits behandelt wurde.
- **Regierung von Oberbayern** – Nochmaliger Hinweis zur Abstimmung mit den Fachbehörden. Die geforderten Abstimmungen mit den Fachbehörden wurden durchgeführt.
- **Staatliches Bauamt Rosenheim** – Es wird auf den im Bau befindenden Geh- und Radweg hingewiesen und Straßenimmissionen
- **Landratsamt Mühldorf a. Inn** – Äußerungen von der Abteilung Naturschutz. Die Streichung aus der Artenliste der Silberlinde wurde nicht umgesetzt. Formulierung beim Regenrückhaltebecken wird angepasst. Die Präambel wird angepasst
- **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim** – Hinweis zur Beteiligung der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft – ist erfolgt. Zum Punkt Hanglage werden keine Einarbeitungen für erforderlich erachtet.

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

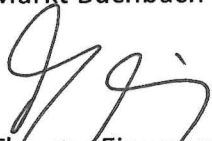
Es wurden keine alternativen Standorte für die Erweiterung gesucht, da dem Gebot der Nachverdichtung und dem Erhalt vorhandener Standorte mit vorliegender Bebauungsplanänderung entsprochen wurde. Das Gelände wurde untersucht und als geeignet bewertet (vgl. Umweltbericht). Von einer Erweiterung nach Osten wurde aufgrund der bestehenden Ausgleichsfläche abgesehen, sodass nur eine Erweiterung nach Norden (wie umgesetzt) und Westen in Frage gekommen wäre.

6. Satzungsbeschluss

Die zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil der Bauleitplanung, für die der Marktgemeinderat Buchbach in der Sitzung am 10.02.2026 den Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Anlage Heimpolding“ i.d.F. vom 12.11.2024 und der gesamten Planunterlagen -einschließlich Umweltbericht- gefasst hat.

Buchbach, 10.04.2026

Markt Buchbach



Thomas Einwang
Erster Bürgermeister

Bekanntmachung

Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zentrallagerhaus (Deckblatt 1)“ als Satzung

Der Marktgemeinderat des Marktes Buchbach hat mit Beschluss vom 10.02.2026 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zentrallagerhaus (Deckblatt 1)“ i.d.F. vom 12.11.2024 als Satzung beschlossen.

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

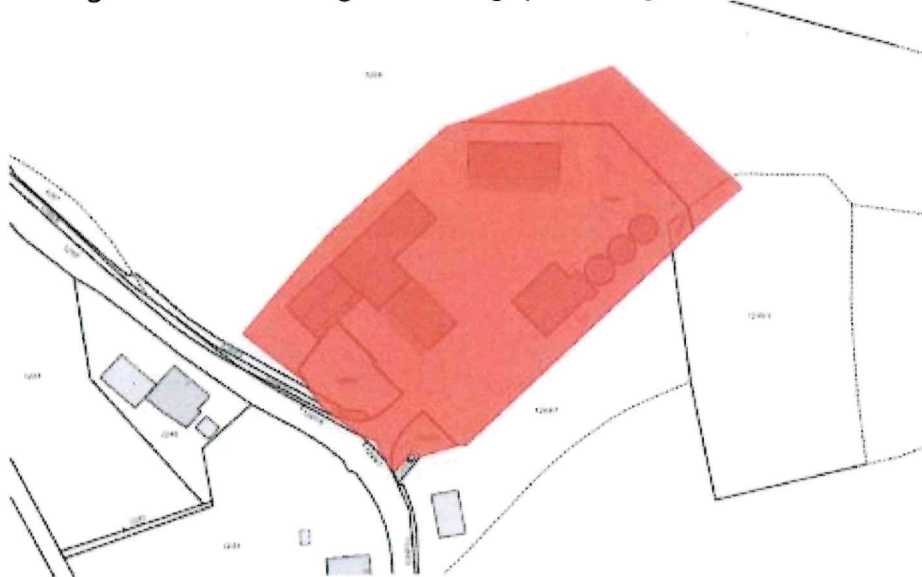
Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zentrallagerhaus (Deckblatt 1)“ in Kraft.

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

Westen und Norden:	landwirtschaftliche Nutzfläche
Osten:	landwirtschaftliche Nutzfläche und Waldstück/Grünfläche/Eingrünung
Süden:	St 2087 und die Anwesen Einstetting 1 und Einstetting 2

Folgende Flurnummern der Gemarkung Walkersaich sind betroffen: Fl. Nrn. 1238/2, 1269T, 1269/1, 1269/2 und 1269/3

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 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, 07.04.2026


Thomas Einwang
Erster Bürgermeister



Angeschlagen an den Amtstafeln am: 15.04.2026
Abgenommen am: 21.05.2026

Buchbach,

Unterschrift