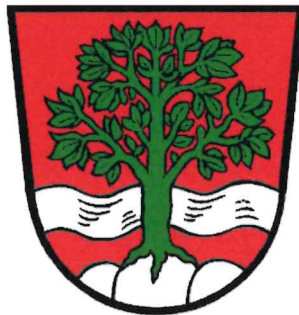


# MARKT BUCHBACH

## LANDKREIS MÜHLDORF a. INN



### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT NR. 28

#### Fertigungsdaten:

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



#### Entwurfsverfasserin:

	<b>ARCHITEKTUR- BÜRO</b> <b>CENTRUM-AURUM</b>
	<b>ARCHITEKTUR</b> "centrum - aurum"
GUMPOLDING 6 84428 BUCHBACH + 49 (0)8086 1664 + 49 (0)179 8787590 info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de	



Orthobild des Änderungsumgriffes

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

■ ■ ■ ■ Umgrenzung der Änderung



 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

### KARTENGRUNDLAGE:

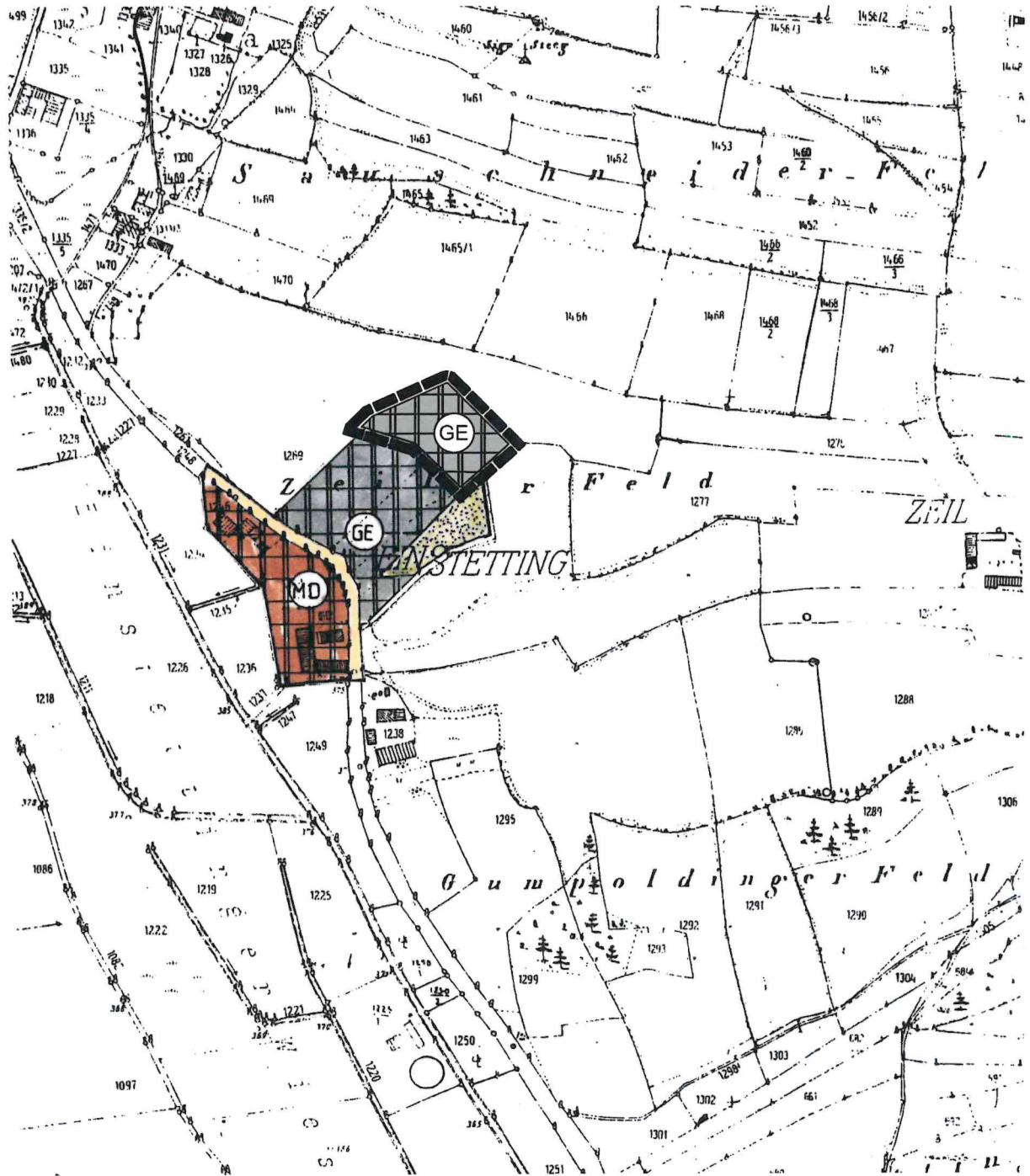
Die außerhalb des Geltungsbereiches der 28. Änderung liegenden Flächen sind Bestandteil des Flächennutzungsplanes und wurden nachrichtlich von der Marktgemeinde Buchbach als Ortsplan übernommen. Für diese nachrichtlich übernommenen Planunterlagen kann keine Haftung übernommen werden. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

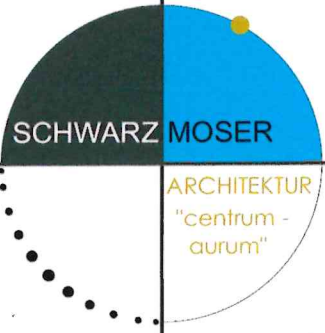
# AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



 <p>SCHWARZ MOSER ARCHITEKTUR "centrum - aurum"</p>	<p>ARCHITEKTUR- BÜRO CENTRUM-AURUM</p>	Planinhalt:	Lageplan
		Masstab:	1:5000
		Fertigungsdaten:	
	GUMPOLDING 6 84428 BUCHBACH + 49 (0)8086 1664 + 49 (0)179 8787590 info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de	Vorentwurf	10.10.2023
		Entwurf	12.03.2024
		Feststellung	12.11.2024

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT NR. 28



	ARCHITEKTUR- BÜRO CENTRUM-AURUM	Planinhalt:	Lageplan
			Massstab:
		Fertigungsdaten:	
	GUMPOLDING 6 84428 BUCHBACH + 49 (0)8086 1664 + 49 (0)179 8787590 info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de	Vorentwurf	10.10.2023
		Entwurf	12.03.2024
		Feststellung	12.11.2024

## Begründung:

### 1. Vorbemerkung

Der Markt Buchbach besitzt einen mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 15.1.1977, Nr. 421-6101 Mü 4-1 genehmigten Flächennutzungsplan, der zwischenzeitlich 27 mal geändert wurde.

Der Marktgemeinderat Buchbach hat in seiner Sitzung am 11.07.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

### 2. Umgriff der Änderung/ Lage

Der Umgriff der Änderung besitzt eine Größe von ca. 1.950 m<sup>2</sup> und betrifft Teilflächen der Flurnummern 1269/1 und 1269.

Die zur Änderung beabsichtigte Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche innerhalb des GE dargestellt und die neu hinzukommende Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

### 3. Anlass und Zweck der Änderung

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist der dringende Bedarf an Lagerflächen der örtlichen „Raiffeisen-Waren GmbH Erdinger Land“ durch eine Erweiterung mit Lagergebäuden.

### 4. Ziele der Änderung

Landwirtschaftliche Flächen sollen zu Flächen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes geändert werden.

### 5. Erschließung

#### 5.1 Wasser

Die Wasserversorgung ist durch den Markt Buchbach gesichert.

#### 5.2 Kanal

Die Einleitung in den gemeindlichen Kanal ist durch den Markt Buchbach gesichert.

5.3 Das anfallende Regenwasser kann über eine entsprechend dimensionierte Regenwasserrückhaltung in den Einstettinger Bach abgeleitet werden.

### 6. Bodendenkmalpflege:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gern. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

### 7. Voraussichtliche Auswirkung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Änderung des Flächennutzungsplanes nachteilig auf die Umgebung auswirken wird.

### 8. 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 Verfahrensvermerke 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

Entwurfsverfasserin:  
Christa Schwarzmoser  
Architektin

  
Buchbach, den ~~.....~~ **24.02.2026**

Gemeinde:  
Thomas Einwang  
1. Bürgermeister

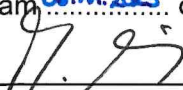
# Verfahrensvermerke Flächennutzungsplan

## 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Markt Buchbach hat in der Sitzung vom 11.07.2023 die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Buchbach, den 24.02.2026.....



  
Thomas Einwang,  
1. Bürgermeister

## 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 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 Flächennutzungsplanes 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.....



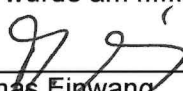
  
Thomas Einwang,  
1. Bürgermeister

## 4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 12.03.2024 wurde mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 29.03.2024 bis einschließlich 30.03.2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 21.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Buchbach, den 24.02.2026.....



  
Thomas Einwang,  
1. Bürgermeister

## 5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 12.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2024 bis einschließlich 30.03.2024 beteiligt.

Buchbach, den 24.02.2026.....



  
Thomas Einwang,  
1. Bürgermeister

## 6. Feststellungsbeschluss:

Der Markt Buchbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.11.2024 die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 12.11.2024 festgestellt.

Buchbach, den 24.02.2026.....



  
Thomas Einwang,  
1. Bürgermeister

**7. Genehmigung:**

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 16.03.26 Az.: 41-Bsp. 072/23 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den 16. März 2026

—Siegel—



Heimerl  
Heimerl, Landrat

**8. Ausgefertigt:**

Buchbach, den 25.03.2026

—Siegel—



Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

**9. Bekanntmachung:**

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am 14.04.2026 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 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 der §§ 214 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Buchbach, den 15.04.2026

—Siegel—



Thomas Einwang,  
1. Bürgermeister

**MARKT BUCHBACH**  
**LANDKREIS MÜHL DORF 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](mailto: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 m<sup>2</sup>.

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.

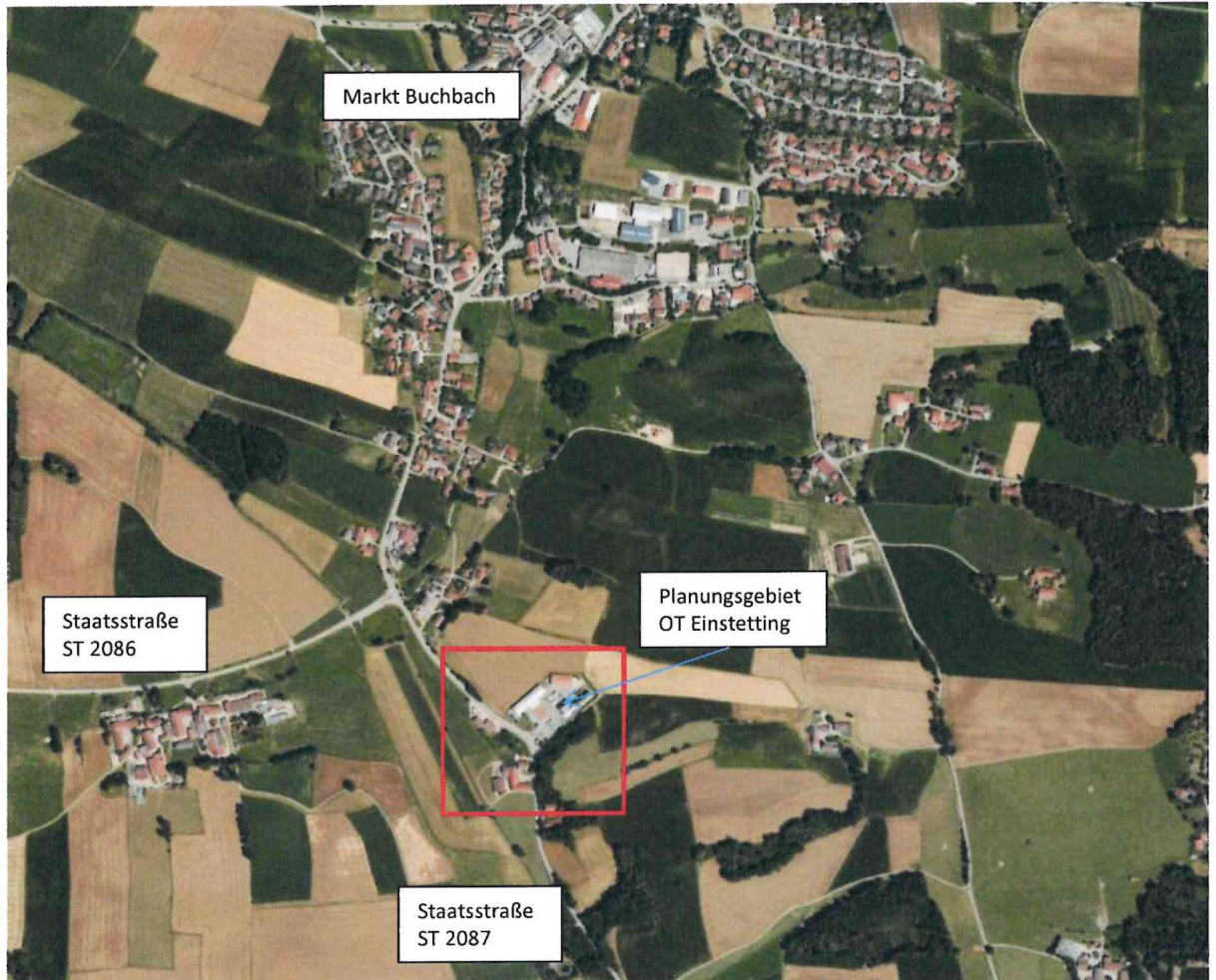
### AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



## 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.



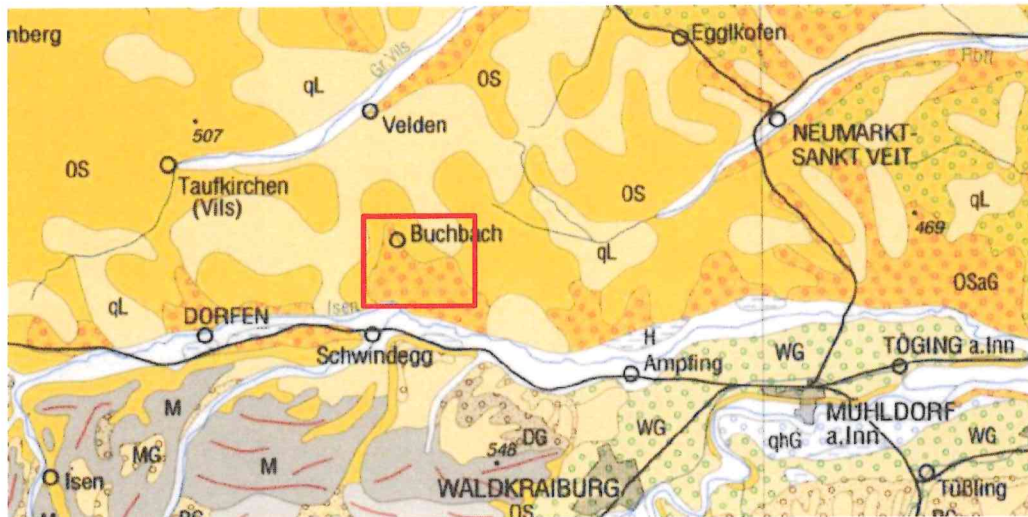
(Luftbild aus Bayernatlas)

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

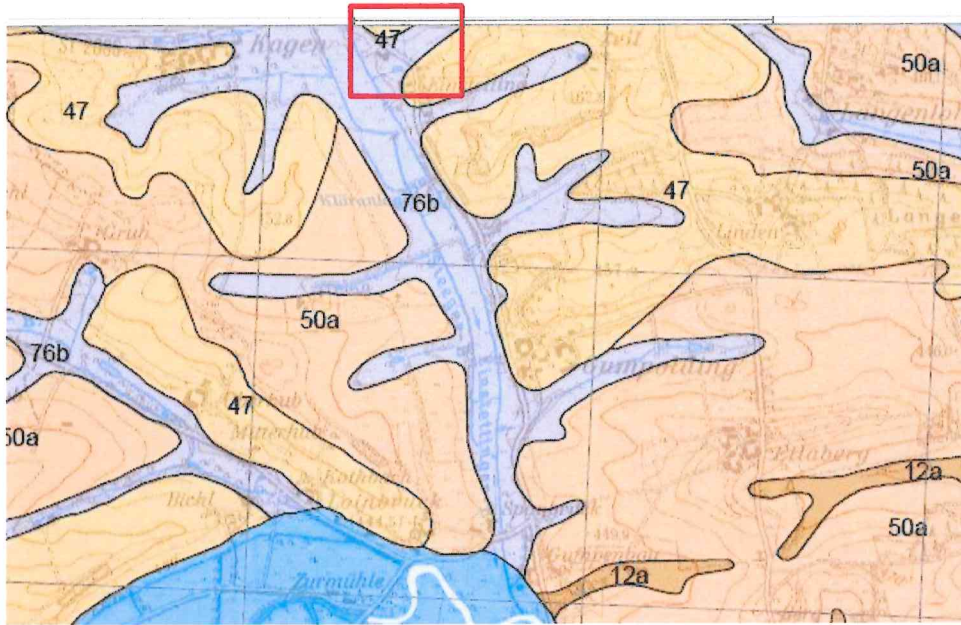
OSg

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.

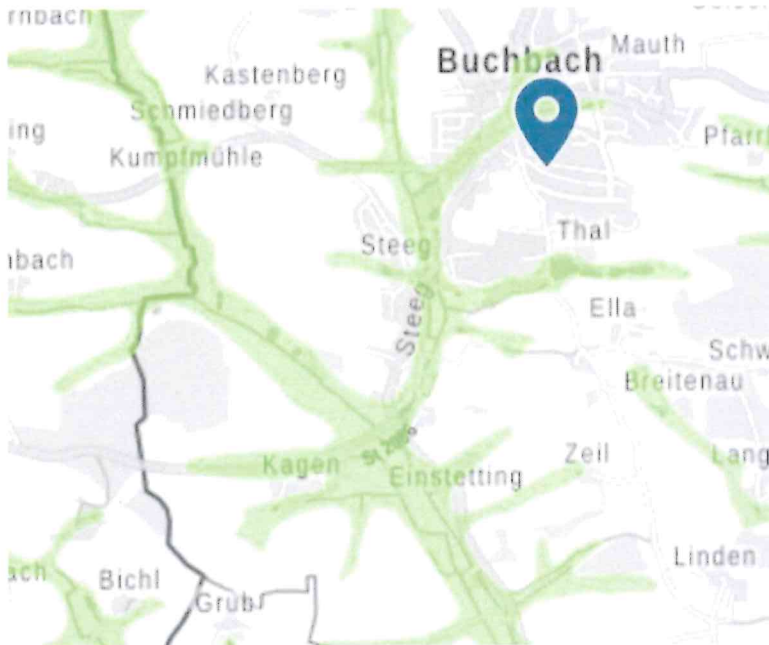
Im Fachinformationssystem Natur (FIN Web) ist der Einstettinger Bach, einschl. dem gefassten Becken dargestellt mit einem ausgebildeten Gewässerrandstreifen. In Realität hat der Bach, hier im Untersuchungsraum, nur einen sehr schmalen Ufersaum.



(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**

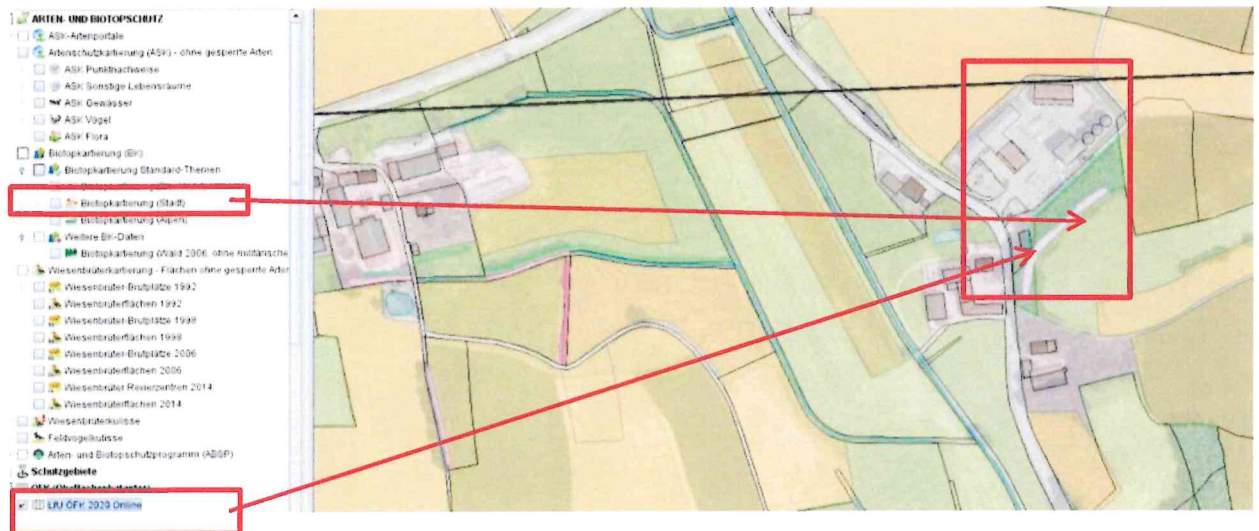
Als ursprünglich potentiell natürliche Vegetation stand hier ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald. Die Landschaft ist inzwischen vollständig anthropogen beeinflusst. Aufgrund der guten Böden, werden die Flächen fast ausschließlich 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 m<sup>2</sup>**

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 m<sup>2</sup>**

### 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 m<sup>2</sup>

Davon sind bereits Flächen für andere Maßnahmen abgebucht worden: 9.555 m<sup>2</sup>

Es verbleiben:

15.340 m<sup>2</sup> – 9.555 m<sup>2</sup> = 5.785 m<sup>2</sup>

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

**1.226 m<sup>2</sup>**

Es verbleiben:

5.785 m<sup>2</sup> – 1.226 m<sup>2</sup> = 4.559 m<sup>2</sup>

Die Fläche wird insgesamt hergestellt. Die Fertigstellung wird der LFU gemeldet und die verbleibende Fläche von 4.559 m<sup>2</sup> 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 Gräben, 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

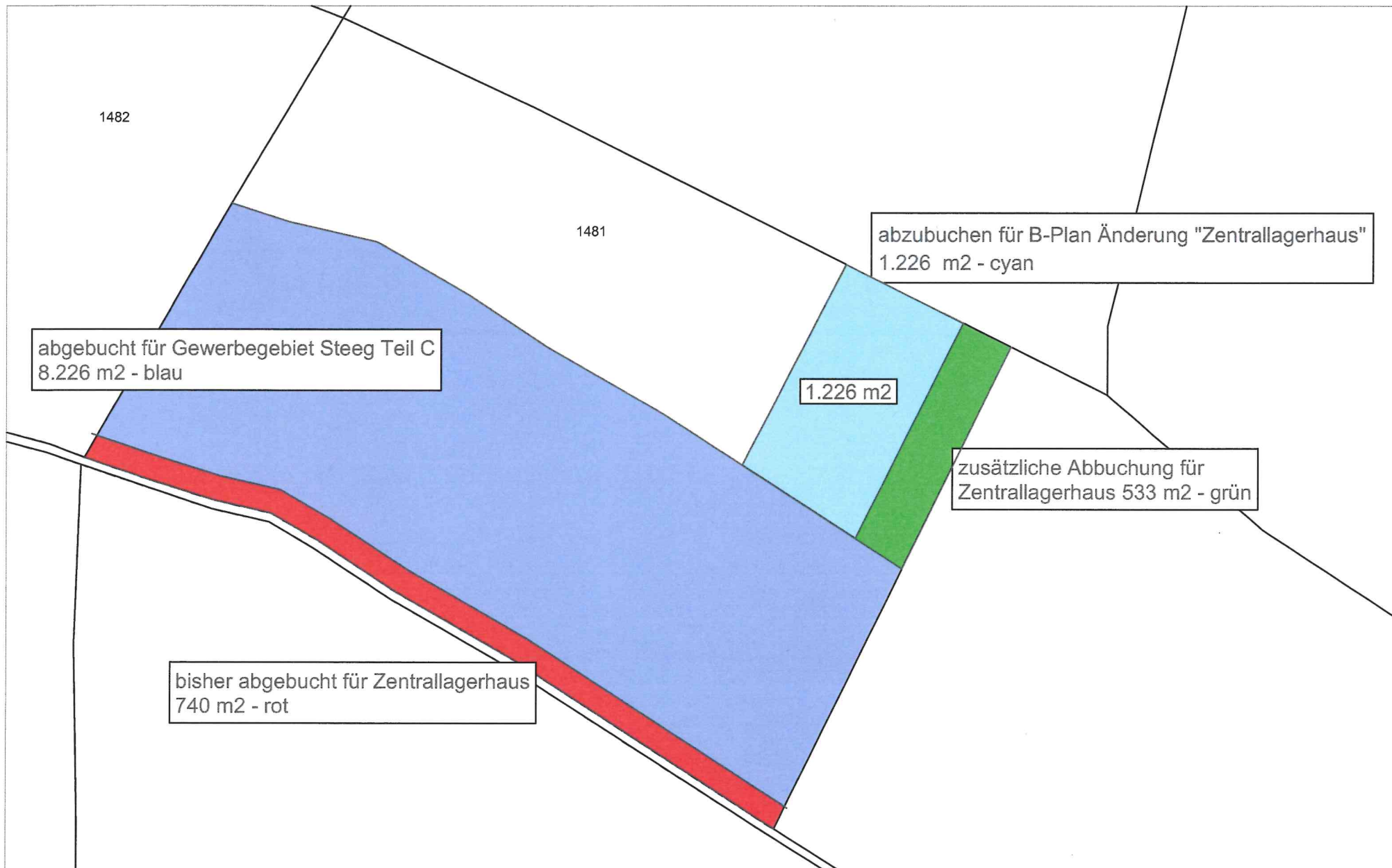
PLANUNG: **REGINE MÜLLER**  
Dipl. Ing.(FH)  
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
Finkenstr. 14 1/2 85665 Moosach  
Tel. 08091-7766 Fax 08091-7765  
www.müller-landschaftsarchitekten.de



 Eingriffsfläche: 1.572 m<sup>2</sup> + 235 m<sup>2</sup> + 645 m<sup>2</sup> = 2.452 m<sup>2</sup>

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

zur

28. Änderung Flächennutzungsplan (Erweiterung Zentrallagerhaus) i.d.F. vom 12.11.2024.

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT NR. 28



### Inhaltsübersicht:

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 der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes (Erweiterung Zentrallagerhaus) beschlossen.

## **2. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung**

Die Aufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt als nördlich gelegene Erweiterung des bestehenden örtlichen Gewerbegebiets der „Raiffeisen-Waren GmbH Erdinger Land“ im Ortsteil Einstetting als Gewerbegebiet (GE), welche bisher zum Teil landwirtschaftlich genutzt wurde und zum Teil im Flächennutzungsplan bereits als Grünfläche innerhalb des (GE) 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 der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. beim parallellaufenden Bebauungsplanverfahren 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 -> betrifft B-Plan Verfahren.
- **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.
- **Landratsamt Mühldorf a. Inn** – Beim Punkt Erschließung wurde ein Passus zum Regenwasser ergänzt.
- **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim** – lediglich ein Hinweis bzw. Verweis auf die separat abgegebene Stellungnahme zum parallellaufenden Bebauungsplanverfahren bei welchen auf die wasserwirtschaftlichen Details eingegangen wird

#### 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
- **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim** – lediglich ein Hinweis bzw. Verweis auf die separat abgegebene Stellungnahme zum parallellaufenden Bebauungsplanverfahren bei welchen auf die wasserwirtschaftlichen Details eingegangen wird

#### 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. Feststellungsbeschluss**

Die zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil der Bauleitplanung, für die der Marktgemeinderat Buchbach in der Sitzung am 12.11.2024 den Feststellungsbeschluss für die 28. Änderung Flächennutzungsplan (Erweiterung Zentrallagerhaus) 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

## Genehmigung der 28. Änderung Flächennutzungsplan (Erweiterung Zentrallagerhaus)

Mit Bescheid vom 16.03.2026 Az.: 41-Blp078/23 hat das Landratsamt Mühldorf a. Inn des Flächennutzungsplan -28. Änderung Flächennutzungsplan (Erweiterung Zentrallagerhaus) des Marktes Buchbach genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird die 28. Änderung Flächennutzungsplan (Erweiterung Zentrallagerhaus) wirksam.

Jedermann kann den Flächennutzungsplan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Flächennutzungsplan 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

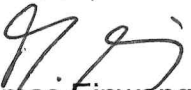
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214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

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

Die Unterlagen zum Flächennutzungsplanverfahren sind auch im Internet unter der Adresse:

<https://www.buchbach.de/startseite/bauleitplanungen/flaechennutzungsplaene>  
zu finden.

Buchbach, 07.04.2026

  
Thomas Einwang  
Erster Bürgermeister



Angeschlagen an den Amtstafeln am: 14.04.2026  
Abgenommen am: 20.05.2026

Buchbach, .....

Unterschrift