



Textteil :
Textliche Festsetzungen / Hinweise / Begründung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Anlaß der Änderung :
Für den Markt Buchbach besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan soll mit der 25. Änderung, geändert werden. In dieser Änderung solle eine bestehende, in ihrer Nutzung gewidmete Fläche umgewidmet werden“.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus folgenden Teilen:

- 1. Textliche Festsetzungen - Planzeichen mit Text
- 2. Planzeichnung M 1 : 5000
- 3. Verfahrensvermerke

Begründung zum Flächennutzungsplan
Umweltbericht, grünfabrik Landschaftsarchitekten Bücking Reingruber PartG mbB

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der bestehenden, gewidmeten und umgewidmeten Flächen.

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung.

1.2 Art der baulichen Nutzung - Planzeichen

- 1.2.1 Flächen für die Landwirtschaft
- 1.2.2 Grünflächen neu (Ortsrandeigrünung)
- 1.2.3 WA - Allgemeines Wohngebiet - (§ 4 BauNVO)

2. Nachrichtliche Übernahmen

Die außerhalb des Geltungsbereiches der 25. Änderungen liegenden Bauflächen sind Bestand des Flächennutzungsplanes und wurden nachrichtlich von der Marktgemeinde Buchbach als Ortsplan übernommen. Für diese nachrichtlich übernommenen Planunterlagen kann keine Haftung übernommen werden.

Markt Buchbach:
Aufgestellt am : Geändert am :

Unterschrift
Einwohnerfahnen
B. Eng. Stefan Störke
Ulffing 8
84429 Dorfen

Unterschrift
1. Bürgermeister Markt Buchbach
Herr Thomas Einwang
Markplatz 1
84429 Buchbach

3. Verfahrensvermerke

25. Änderung des Flächennutzungsplanes

Marktgemeinde Buchbach

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 10.10.2023 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Buchbach, den..... -Siegel- 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 hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Buchbach, den..... -Siegel- 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 hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

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

4. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

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

6. Feststellungsbeschluss:
Die Marktgemeinde Buchbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom festgestellt.

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

7. Genehmigung:
Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom Az.: gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den -Siegel- Max Heimerl, Landrat

8. Ausgefertigt:
Buchbach, den - Siegel -
(Marktgemeinde Buchbach)

Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

9. Bekanntmachung:
Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am 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 der Marktgemeinde 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 Bau GB).

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

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



2. Planzeichnung
Markt Buchbach Flächennutzungsplan M 1 : 5000 , Bestand

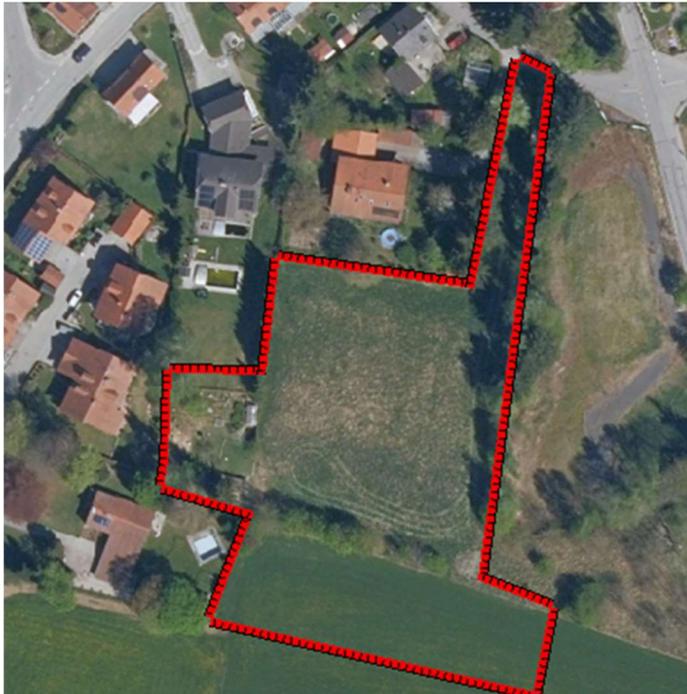


2. Planzeichnung
Markt Buchbach Flächennutzungsplan M 1 : 5000 , 25. Änderung



Begründung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Buchbach.

Fassung vom 11.01.2024 / 08.07.2025



(Geodatenbasis: Bayerische Vermessungsverwaltung)

1. Beschluss und Bestandsbeschreibung der Flächennutzungsplanänderung:

Der Gemeinderat Buchbach hat in seiner Sitzung vom 10.10.2023 beschlossen, den rechts-wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Buchbach mit der 25. Änderung zu ändern. Die 25. Änderung bezieht sich auf eine als landwirtschaftliche Nutzfläche gewidmete Fläche im Ortsbereich von Buchbach.

In der nachfolgenden Tabelle sind die entsprechenden Flurnummern, Größe, Geländeform, Bestandswidmung und Neuwidmung beschrieben:

Lage	Flurnummern	Größe (ha)	Geländeform	Bestandswidmung	Neuwidmung
südlich Uherstraße	170/5, 175, Teilfläche 176	0,78	von Uherstraße ca. 12 m ansteigend und nach Süden wieder ca. 8 m abfallend	Fläche für die Landwirtschaft	WA – Allg. Wohngebiet

2. Ziel, Zweck und Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

2.1 Ziel und Zweck:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt wie vor genannt auf einer Fläche innerhalb des Ortsgebietes. Dabei verfolgt die Ortsplanung im Wesentlichen die Erfordernisse der Raumordnung zu verwirklichen. Es wird eine zentrumsnahe Fläche als Wohngebiet umgewidmet. Dabei soll eine Verdichtung im Innenbereich geschaffen werden, um ein unkontrolliertes Wachstum in den Randgebieten von Buchbach zu vermeiden.

Ziel und Zweck der Umwidmung ist eine homogene, ortsplannerische, mittel- bis langfristige Entwicklung des Ortes Buchbach zu erreichen.

Die umzuwidmende Fläche schließt eine Lücke zu bereits bestehenden oder geplanten Wohnbauflächen und führt diese in der Gebietsart weiter fort. Dabei soll durch eine angepasste Bauweise die schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild des Marktes Buchbach gewährleistet bleiben. Um das Gebiet aus ökologischer Sicht in das Landschaftsbild zu integrieren, wird dieses nach Süden und Osten eingegrünt.

2.2. Auswirkungen:

Die Umwidmung der Fläche soll sich regulierend und in der Ortsentwicklung positiv auswirken. Durch die sinnvolle Umwidmung oder Änderung der Flächennutzung soll eine klare und geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung des Marktes Buchbach erreicht werden. Die neu gewidmete Fläche wird am Gebietsrand zusätzlich eingegrünt.

3. Versorgungsleitungen, Ausgleichsflächen und nachrichtliche Übernahmen:

Die Ver- und Entsorgung der umgewidmeten Fläche mit Strom, Frischwasser, Abwasser und Telefon kann durch bestehende Sparten in der Uherstraße erfolgen. Bei Erschließung des Baugebietes muss eine ausreichende Dimensionierung überprüft und diese evtl. ertüchtigt werden.

Ausgleichsflächen für die Umwidmung werden in einem gesonderten Umweltbericht ausgewiesen.

Alle zusätzlichen in der Planzeichnung eingezeichneten Flächen, Straßen und Gebäude der Flächennutzungsplanänderung, welche außerhalb des eingezeichneten Geltungsbereiches liegen wurden aus dem Ortsplan des Marktes Buchbach nachrichtlich übernommen.

In allen übrigen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht seine Gültigkeit.

Aufgestellt am

Geändert am

Entwurfsverfasser:

B. Eng. Stefan Storde
Urtlfing 8
84405 Dorfen



UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan „Uher-West“

und zur 25. Flächennutzungsplanänderung

Auftraggeber: Markt Buchbach

2. Fassung vom 11.01.2024 (Entwurf)

3. Fassung vom 08.07.2025

Satzung i.d.F.v.

1	Einleitung	03
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	04
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	05
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	05
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	06
2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	07
2.2	Schutzgut Wasser	07
2.3	Schutzgut Boden und Fläche	08
2.4	Schutzgut Klima und Luft	08
2.6	Schutzgut Landschaftsbild	09
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	09
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	10
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	10
4.2.	Ausgleich	11
5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
5.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	12
5.2	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität	12
5.3	Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter	12
5.4	Ermittlung der Eingriffsschwere	12
5.5	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs	12
5.6	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen	12
6	Alternative Planungsmöglichkeiten	13
7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	13
8	Maßnahmen zur Überwachung	13
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14
10	Abbildungsverzeichnis	15

1 Einleitung

Der Markt Buchbach beabsichtigt südlich des Ortszentrums ein neues Wohngebiet mit vorwiegend Parzellen für Einfamilien- und Doppelhäusern auszuweisen. Im Rahmen des Bebauungsplans „Uher-West“ will der Markt Buchbach ein Allgemeines Wohngebiet ausweisen und auch den bestehenden Flächennutzungsplan im Rahmen der 25. Flächennutzungsplanänderung anpassen.

Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kulturgüter/Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch Teil der Begründung des Bebauungsplans.

Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

Für die Markt Buchbach besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan soll mit der 25. Änderung geändert werden. Mit der 25. Änderung wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Lage



Abb. 01: Lage des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich südlich des Buchbacher Ortszentrums östlich der St 2086. Erschlossen wird das Plangebiet über die Uherstraße. Nördlich und östlich des Plangebiets grenzt bestehende Bebauung an, nach Süden und Osten grenzend landwirtschaftliche Flächen an.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans



Abb. 02: Bebauungsplan „Uher-West“

Inhalt

Der Markt Buchbach möchte mit dem Bebauungsplan „Uher-West“ zusätzliche Angebote für den privaten Wohnungsbau in Form von 15 Bauparzellen schaffen, und damit der dringenden Nachfrage nach Wohnraum nachkommen. Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungen aus:

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ bis 0,40
- Erschließungsflächen
- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt insgesamt ca. 0,78 ha.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Uherstraße. Das Baugebiet wird durch Baumpflanzungen, private und öffentliche Grünflächen gegliedert und aufgelockert. Nach Süden wird es mit einer Ortsrandeingrünung auf Privatgrund eingegrünt.

Ziele

Hauptziel des Bebauungsplans „Uher-West“ ist es ein attraktives Wohngebiet zu schaffen. Die Lage besticht vor allem durch die Lage im Zentrum Buchbachs. Die neue Bebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht eine gute Durchgrünung innerhalb des Gebietes. Das vorgesehene Wohngebiet soll in Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft geringgehalten werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans

Bestand

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das betroffene Areal als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Im Norden, Osten und Westen grenzen vorhandene Wohngebiete an.



Abb. 03: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Inhalt

Im Zuge der 25. Flächennutzungsplanänderung wird die landwirtschaftliche Fläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert. Das Plangebiet wird nach Süden durch eine Ortsrandeingrünung begrenzt.



Abb. 04: 25. Flächennutzungsplanänderung

Ziel

Das geplante Allgemeine Wohngebiet soll in Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter geringgehalten werden. Das Allgemeine Wohngebiet wird nach Süden eingegrünt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG § 13ff und dem BayNatSchG zu beachten. In diesem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nachvollziehbar dargestellt. Die entsprechenden Festsetzungen werden als rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Gebiet einwirkenden Emissionen (Lärm und Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen relevant. Im Bebauungsplan werden außerdem die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetze berücksichtigt.

Fachpläne

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ein Landschaftsplan existiert für diesen Bereich nicht.



Abb. 08: Vorhandenes Bienenhaus



Abb. 09: Feldgehölz

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

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

Bestand

Das Plangebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Grünfläche. Auf dem Grundstück ist Baumbestand und im Süden eine mesophile Hecke vorhanden. Auf der Ostseite befindet sich auf dem Nachbargrundstück eine weitere Hecke. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist ein typischer Lebensraum für Feld- und Wiesenbrüter. Deswegen wurde die Fläche in 2022 von Herrn Scholz (Umweltplanungsbüro Scholz, Wurmsham) überprüft. Im Rahmen der abgeschlossenen Kartierung wurde keine Zauneidechsen und Vögel festgestellt.

Im Rahmen der Begehungen zu Erfassung der Brutvögel im Jahr 2022 konnten keine Beobachtungen gefährdeter oder weniger häufiger Vogelarten gemacht werden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Vogelarten, die in der zu beseitigenden Feldhecke frei im Astwerk oder am Boden nisten können, dürfen die Gehölze nur außerhalb der Brutzeit der Vögel entnommen werden.

Da auf der gesamten Fläche keine Zauneidechsen nachgewiesen werden konnten, bestehen in diesem Zusammenhang keine besonderen Auflagen für den Beginn der Baumaßnahme bzw. die Baufeldräumung aus artenschutzrechtlicher Sicht gem. § 44 BNatSchG.

Das Gutachten von Herrn Scholz hat eine Gültigkeit von 5 Jahren.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bestehen im Plangebiet eingeschränkte Biotopfunktionen und die reale Vegetation entspricht nicht der potentiell natürlichen Vegetation. Gegenüber der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche führt die neue Nutzung als Wohngebiet zu einem Verlust an Lebensräumen für Tieren und Pflanzen. Im direkten Plangebiet befindet sich eine mesophile Hecke, die gerodet werden muss.

Der Eingriff wird ausgeglichen, festgesetzte Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen minimieren die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Flora und Fauna.

Insgesamt sind baubedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume kommt es anlage- und betriebsbedingt durch die erhöhte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften. Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen und die Ausgleichsfläche entstehen neue Lebensräume. Durch die geplanten Durchgrünungsmaßnahmen ist mittel- bis langfristig von neuen Gehölzstrukturen auszugehen, so dass anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten sind.

Ergebnis

Es sind **baubedingt Umweltauswirkungen mittlerer und anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

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

Bestand

Gemäß dem Bodengutachten von „Frauscher Geologie“ vom 19.05.2018 kann Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken nur teilweise versickern. Eine Rückhaltung mit Überlauf wird im Gutachten empfohlen. Die nächsten Trinkwasserschutzgebiete Buchbach und Schwindegg befinden sich in ausreichender Entfernung. Hier besteht nicht die Gefahr einer Beeinflussung. Gemäß o.g. Bodengutachten wurde bei den Bohrungen kein Grundwasser festgestellt. Nach dem Verlauf der Bohrarbeiten ist bei einem Eingriff bis 5 m u. GOK nicht mit Grundwasser zu rechnen, so dass hier auch nicht die Gefahr einer Beeinflussung besteht.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphasen kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Durch die neue Nutzung wird zwar der Nährstoffeintrag durch Düngemittel aus der Landwirtschaft vermieden, die Verdichtung und beginnende Versiegelung vermindert jedoch das Rückhaltevolumen des belebten Bodens, so dass es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung kommt. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die Überdeckung des Grundwassers nicht wahrscheinlich. Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine, auf den natürlichen Ablauf gedrosselte, Rückhaltung mit Überlauf in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Auf Grund der Hanglage kann mit Schichtenwasser gerechnet werden. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird die Versiegelung durch Baukörper, Straßen und private Erschließungs- und Terrassenflächen deutlich erhöht. Somit wird die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung langfristig reduziert. Durch die Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser jedoch langfristig als gering einzustufen sind.

Ergebnis

Auf Grund der Erhöhung des Versiegelungsgrades sind **baubedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** für das **Schutzgut Wasser** zu erwarten, **anlage- und betriebsbedingt** sind Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

2.3 Schutzgut Boden und Fläche

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

Bestand

Gemäß dem Bodengutachten von „Frauscher Geologie“ Stand 19.05.2018 wurden im Baugebiet unter einer schluffigen, humosen Oberbodenschicht schluffige, stark tonige, schwach feinsandige Deckschichten vorgefunden. Darunter befindlichen sich folgende Tertiärsedimente: Sand (schluffig), Kies (stark sandig) sowie Schluff (tonig bis Ton).

Gemäß der bodenkundigen Übersichtskarte von Bayern treten im Planungsgebiet überwiegend Braunerden aus Lehm oder Lösslehm über lehmig-schluffiger Verwitterung von Molasseablagerungen auf, so dass es sich

hierbei um einen weniger durchlässigen Boden handelt. Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und damit nicht versiegelt. Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis

Auf Grund der geplanten Versiegelungen sind **baubedingt** Umweltauswirkungen **hoher Erheblichkeit** und **anlage- und betriebsbedingt** Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für das **Schutzgut Boden** zu erwarten.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

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

Bestand

Die freien landwirtschaftlich genutzten Flächen sind für die Kaltluftproduktion relevant. Gehölze, die zur Luftreinhaltung dienen, sind in Form eines Feldgehölzes und in Form von Bäumen vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen

Die landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche geht als Kaltluftproduktion verloren. Das Feldgehölz und einige Bestandsbäume müssen im Zuge der Erschließung gerodet werden. Baubedingt kann es außerdem in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Hier ist jedoch von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neuen Baukörper kommt es zu einer Reduktion der Windgeschwindigkeit. Durch die Beheizung der Gebäude sowie durch den zunehmenden Verkehr werden innerhalb des Planungsgebiets weitere Immissionen entstehen. Die entstehende Versiegelung trägt, im Gegensatz zur derzeitigen Kaltluftproduktion der Ackerfläche, zur Aufheizung bei. Die geplante Durchgrünung des Wohngebiets mit Bäumen und Sträuchern, die Eingrünung und der Erhalt von Einzelbäumen tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Insgesamt gesehen ist eine geringe Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten, so dass von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden kann.

Ergebnis

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

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

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

Bestand

Das Gelände steigt von der bestehenden, nördlich gelegenen Uherstraße von 447 üNN bis zu einem Hochpunkt von 458.50 üNN an und fällt dann Richtung Südwesten auf eine Höhe von 451 üNN ab.

Das Plangebiet liegt im Naturraum D65, dem unterbayerischen Hügelland und Isar- Inn- Schotterplatten und der Untereinheit 060-A „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“. Das Landschaftsbild ist von landwirtschaftlichen Flächen mit teilweise Baumbestand geprägt. Ortsbildprägend ist das Feldgehölz, welches im Zuge der Erschließung gerodet werden muss.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung des Baugebietes werden sich Veränderungen im Landschaftsbild vollziehen. Das von der Landwirtschaft geprägte und durch das Feldgehölz gegliederte Bild wird sich vollständig verändern, da an seine Stelle ein Baugebiet tritt. Das Baugebiet wurde auf Basis der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen verträglich gestaltet, so dass baubedingt mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu rechnen ist.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Zeit wird das Baugebiet mit Bäumen und Sträuchern durchgrünt und eingegrünt werden. Auf Grund der Durchgrünung und der Ortsrandeingrünung wird das Baugebiet gut in die Landschaft integriert, so dass anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.

Ergebnis

Im Plangebiet werden kurzfristig Gehölze gerodet und die landwirtschaftlichen Flächen aufgegeben. Das Baugebiet wird mittelfristig durch die Durchgrünung in die Landschaft integriert. Somit sind die **baubedingten Auswirkungen als mittel** und die **anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering** einzustufen.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nichtdurchführung der Planung nur wenig verändern, da eine Bebauung nicht möglich wäre. Die vorhandene landwirtschaftliche Fläche hat nur einen geringen Biotopwert und würden sich auch nicht zu einem wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen. Die vorhandenen Gehölze würden sich weiterentwickeln. Die landwirtschaftliche, intensive Nutzung mit Dünge- und Biozideinträgen würde voraussichtlich weiterhin fortgesetzt werden. Eine Festsetzung von Flächen für Eingrünungs- und Begrünungsmaßnahmen und einer Ausgleichsfläche würde nicht erfolgen.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

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

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

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die Vermeidungsmaßnahmen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter ab. Als wichtige Vermeidungsmaßnahme ist, zum allgemeinen Freiraumschutz, die Grundflächenzahl (GRZ) von unter 0,40 innerhalb des Baugebiets einzuhalten. Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche Beeinträchtigungen für die naturbezogenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß reduziert werden. Als weitere Vermeidungsmaßnahme ist die Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen zu nennen, des Weiteren eine flächensparende Erschließungsstruktur.

Zur Minimierung der Eingriffe, müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden, die auch in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Dabei handelt es sich um folgende Vermeidungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Baumpflanzungen je 300 m²

- Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Pflanzqualitäten
- Negativliste Bepflanzung
- Fassadenbegrünung
- Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Vogelsichere Glasflächen

Schutzgut Wasser

- versickerungsfähige Beläge
- Regenrückhaltung

Schutzgut Boden und Fläche

- versickerungsfähige Beläge
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen
- Vorgaben zu Baumgruben

Schutzgut Klima und Luft

- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Verbot Schottergärten

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. **Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als Ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen.**

5.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021). Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

5.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, bleiben unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

Die Wiese und die Ackerfläche sind Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 WP und werden deshalb pauschal mit 3 WP (Wertpunkten) eingestuft. Das Feldgehölz und der Privatgarten sind Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 WP und werden deshalb pauschal mit 8 WP eingestuft.

5.3 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbalargumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisung der Wohnbaufläche bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen, der Lage am Ortsrand und der geplanten Eingrünung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst geringgehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

5.4 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter. Mit der vorliegenden Planung werden Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ von 0,4 zugrunde gelegt wird.

5.5 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Minimierungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden. Im vorliegenden Fall wird der Abschlag von einem Planungsfaktor von 10,75% durch folgende Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume gerechtfertigt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf
Intensivgrünland (G11) / Ackerfläche (A11)	7.782	3	0,4	9.338,40
Feldgehölz mittlerer Ausprägung (B212)	365	8	0,4	1.168,00
Strukturarmer Privatgarten (P21)	420	8	0,4	1.344,00
Summe				11.850,40

Vermeidungsmaßnahmen		
Baumpflanzung je 300 m ²		2,5
Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Pflanzqualitäten		1
Negativliste Bepflanzung		0,5
Fassadenbegrünung		1
Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen		1
versickerungsfähige Beläge		1
Sockellose Zäune mit Bodenfreiheit 15 cm		1
Insektenfreundliche Beleuchtung		1
Verbot Schottergärten		0,5
Vogelsichere Glasflächen		1
Vorgaben Baumgruben		0,25
Gesamt		10,75
Summe (10,75%)		1.003,88

Summe Ausgleichsbedarf in WP	10.846,52
-------------------------------------	------------------

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 10.847 Wertpunkten (WP). Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsfläche erfolgt auf Fl.Nr. 1230 der Gemarkung Walkersaich.

5.6 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche mit insgesamt 15.972 WP befindet sich auf dem Flurstück 1230 der Gemarkung Walkersaich. Der Ausgangszustand ist Grünland zuzuordnen (G11, 3WP). Insgesamt entsteht ein Ausgleichsbedarf von 10.847 WP, so dass eine Restfläche von 5.124 WP ins Ökokonto eingebucht werden kann.

Festsetzungen zur Ausgleichsfläche:

1. Als Entwicklungsziel wird eine artenreiche Feuchtwiese mit 2 Stillgewässern und Gehölzgruppen festgelegt.
2. Die Anlage der Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung vorzunehmen.
3. Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.
4. Es werden Großbäume (*Alnus glutinosa*, *Salix alba*) gemäß Planzeichen gepflanzt. Zusätzlich sind autochthone Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Sträucher haben einen Pflanzabstand und einen Reihenabstand von 1,5 m. Es sind jeweils Gruppen von 5-7 Stück der gleichen Art zu pflanzen. Insgesamt sind ca. 80 m² Strauchgruppen zu pflanzen und bis zum endgültigen Anwachsen fachgerecht zu pflegen. Die zweite Mahd erfolgt im September.
5. Auf der Ausgleichsfläche ist eine extensive Feuchtwiese anzulegen. Dabei wird regionales Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät. Die Wiese wird ab dem 1. Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
6. Auf der Fläche werden 2 Stillgewässer mit insgesamt 200 m² angelegt. Tiefe ca. 1 m.
7. Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
8. Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken oder einem Zaun ausreichend zu markieren.
9. Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.



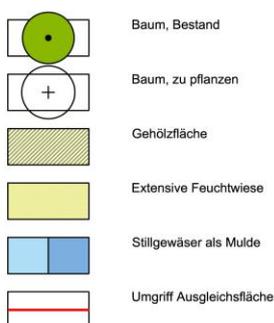
Festsetzungen

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Flurstück 1230 der Gemarkung Walkersaich. Im Ausgangszustand besteht sie aus intensiv genutztem Grünland (G11, 3 WP).

1. Als Entwicklungsziel wird eine artenreiche Feuchtwiese mit 2 Stillgewässern und Gehölzgruppen festgelegt.
2. Die Anlage der Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung vorzunehmen.
3. Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.
4. Es werden Großbäume (*Alnus glutinosa*, *Salix alba*) gemäß Planzeichen gepflanzt. Zusätzlich sind autochthone Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Sträucher haben einen Pflanzabstand und einen Reihenabstand von 1,5 m. Es sind jeweils Gruppen von 5-7 Stück der gleichen Art zu pflanzen. Insgesamt sind ca. 80 m² Strauchgruppen zu pflanzen und bis zum endgültigen Anwachsen fachgerecht zu pflegen.
5. Auf der Ausgleichsfläche ist eine extensive Feuchtwiese anzulegen. Dabei wird regionales Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät. Die Wiese wird ab dem 1. Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Die zweite Mahd erfolgt im September.
6. Auf der Fläche werden 2 Stillgewässer mit insgesamt 200 m² angelegt. Tiefe ca. 1 m. Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
7. Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken oder einem Zaun ausreichend zu markieren.
8. Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

Insgesamt entstehen 15.972 Wertpunkte (WP).

Legende



Ausgleichsfläche Ausgangszustand			
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	Gesamt WP
Grünland (G11)	2.642,00	3	7.926,00
Summe			7.926,00
Ausgleichsfläche Prognosezustand			
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	Gesamt WP
G221 Mäßig artenreiche Feuchtwiese	2.322,00	9	20.898,00
B112 Mesophiles Gebüsch	120,00	10	1.200,00
S 132 Eutrophe Stillgewässer, bedingt naturnah	200,00	9	1.800,00
Summe	2.642,00		23.898,00
Prognosezustand abzüglich Ausgangszustand			15.972,00

Ausgleichsfläche auf Flurnummer 1230, Gemarkung Walkersaich	11.01.2024	1:1000	DR	388
	Datum	Maßstab	Bearbeiter	Projekt

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

Abb. 09: Ausgleichsfläche

5.6 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z.B.
 - Errichtung baulicher Anlagen
 - Einbringen standortfremder Pflanzen
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten
 - Flächenauffüllungen
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden. Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Ergänzende Hinweise zur Mahd:
 - Ideal ist eine Mahd von innen nach außen unter Verwendung eines Messermähwerkes.
 - Beim Auftreten von Problempflanzen wie Indisches Springkraut, Goldrute, Stumpfbblätteriger Ampfer oder Ackerkratzdistel kann eine Mahd der betroffenen Teilflächen auch außerhalb der festgelegten Zeiten erfolgen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Das Landratsamt Mühldorf, Untere Naturschutzbehörde, ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

Sicherung der Kompensationsflächen

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Mühldorf, an erster Rangstelle zu sichern. Die dauerhafte Pflege ist mit einer Reallast gem. § 1105 BGB zu sichern. Es wird um Übermittlung des Antrags auf Eintragungsbewilligung sowie eines Abdrucks der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Sicherung der Ausgleichsfläche zugunsten des Freistaates Bayern) an die UNB gebeten.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da ausschließlich diese Grundstücke zur Verfügung stehen und sich die Grundstücke im zentralen Ortsbereich befinden, wurden keine weiteren Planungsalternativen untersucht.

7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

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

8 Maßnahmen zur Überwachung

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

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

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

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Uher-West“ wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine Wohnbaufläche geändert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume, Wasser, Klima und Luft und Landschaftsbild werden als gering, die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche werden als mittel beurteilt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Boden und Fläche	hoch	mittel	mittel	mittel
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan „Uher-West“
und zur 25. Flächennutzungsplanänderung
Auftraggeber: Markt Buchbach

2. Fassung vom 11.01.2024 (Entwurf)
3. Fassung vom 08.07.2025
Satzung i.d.F.v.

Entwurfsverfasser:

Aschau a.Inn, den

.....
Daniela Reingruber
Landschaftsarchitektin ByAK

Ausgefertigt:

Buchbach, den

.....
Thomas Einwang
1. Bürgermeister