



**BEBAUUNGSPLAN NR. 30
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„MARTINSHOF “
ORTSTEIL OBERLAINDERN
4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**

Träger: Gemeinde Valley
Pfarrweg 1
83626 Valley

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH
Gerhard Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Philipp Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Bayrischzellerstraße 3a
83727 Schliersee/Neuhaus
Tel: 08026/7527
Fax: 08026/7771
email: architekt@krogoll.de

Schelle- Heyse- Behr
Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB
Hirnsberg 34
83093 Bad Endorf
Tel: 08053/518
Fax:08053/1047
email: la@schelle-heyse.de

Satzungsbeschluss 16. 04. 2024

Fassung 16.04.2024

Inhaltsverzeichnis:

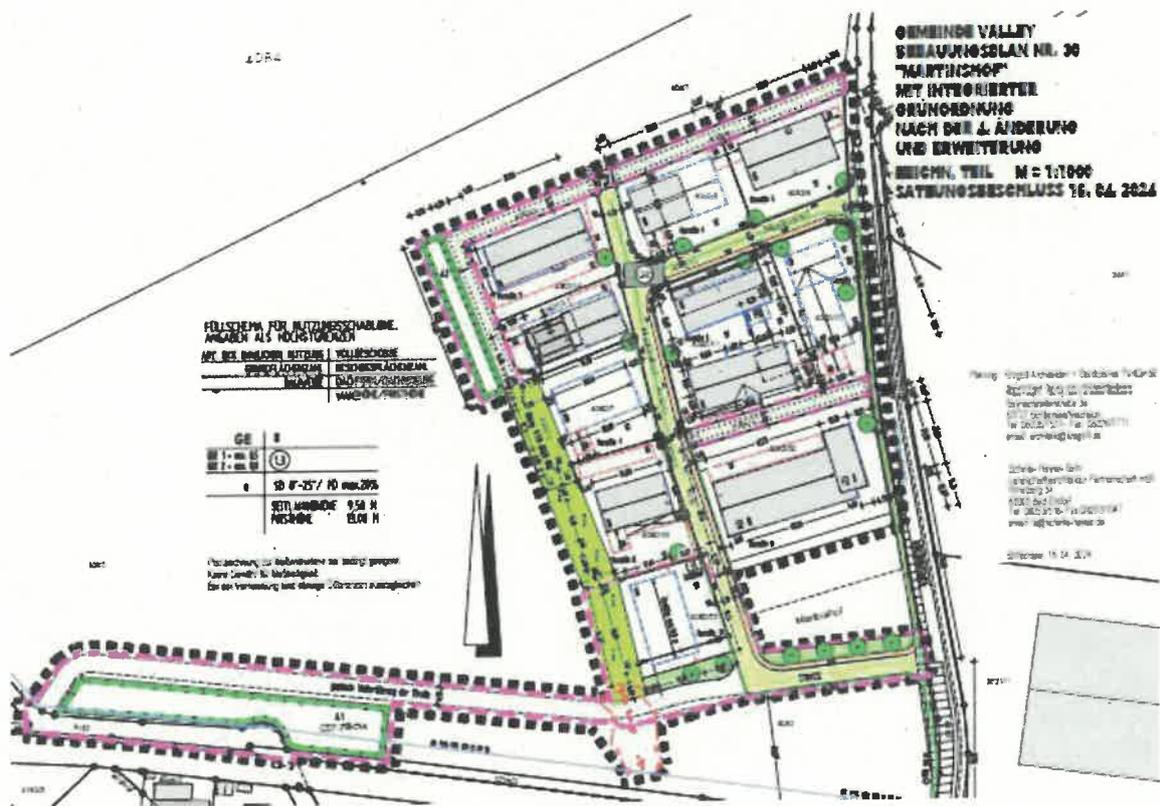
- 1-Deckblatt
 - 2-Ausfertigung
 - 3-Luftbild
 - 4- Festsetzungen durch Text
 - 5- Zeichnerischer Teil nach der 4. Änderung mit Grünordnung
 - 6- Zeichenerklärung
 - 7- Verfahrensvermerke
 - 8- Zusammenfassende Erklärung
- Anlagen
- 9- Anlage 1 Begründung
 - 10- Anlage 2 Zeichnerischer Teil vor der 4. Änderung mit Grünordnung
 - 11- Anlage 3 Umweltbericht
 - 12- Anlage 4 Stellungnahme Zauneidechse
 - 13- Anlage 5 Schallgutachten Möhler und Partner



Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,
dass die **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30**
„Martinshof“
in der Fassung vom **16.04.2024**

dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 16.04.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.



Valley, den *06.05.2024*

Gemeinde Valley



Bernd Schäfer
Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister



Luftbild Geltungsbereich 4. Änderung Bplan Nr. 30 Martinshof



Gemeinde Valley



Bebauungsplan Nr. 30 „Martinshof“ mit integriertem Grünordnungsplan 4. Änderung und Erweiterung gem. § 2 BauGB

Festsetzungen durch Text:

Fassung vom 16.04.2024

Satzungsbeschluss 16.04.2024

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Valley erlässt aufgrund § 2 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 30 als Satzung.

Die textlichen Festsetzungen der 4. Änderung ersetzen die textlichen Festsetzungen der ursprünglichen Version.

Textliche Festsetzungen:

Bebauung

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich ist festgesetzt als:

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO:

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Tankstellen,

Anlagen für sportliche Zwecke.

Die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke wird eingeschränkt auf die Nutzung als gewerblich betriebene Fitnessstudios. Sonstige Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Mitarbeiter, Betriebsinhaber, Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie

Nicht zulässig sind: Tankstellen,

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Vergnügungsstätten.

Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO= 0,50,
- Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für die in Dachgestaltung unter Dachüberstände festgesetzten Maße der Dachüberstände überschritten werden.
- Grundflächenzahl II
Die Summe der Grundflächen incl. zulässiger Überschreitungen kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,80 überschritten werden.
- Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO=1,30,
- Zahl der Vollgeschosse: III,
- Seitliche Wandhöhe maximal 9,50 m
- Firsthöhe maximal 13,00 m

Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz und müssen bei Realisierung von Neubauten auf der jeweiligen Parzelle in Absprache mit der Gemeinde Valley abgebrochen werden.
Tiefgaragen und Tiefgaragenabfahrten dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen.

Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Als Firsthöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der gedachten senkrechten durch den First mit der Oberkante Dachhaut.

Höhenlage:

Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände im Mittel liegen oder dem von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen. Sofern das natürliche Gelände im Mittel unter dem Straßenniveau an der Zufahrtsseite liegt, gilt das Straßenniveau als Bezugspunkt für das natürliche Gelände.

Die Abstandsflächen nach Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Valley sind einzuhalten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugestaltung:

- Es gilt offene Bauweise.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- Dachüberstände, Vordächer, und Lichtschächte sind gem. § 23 BauNVO als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Die Oberkante von Tiefgaragendecken, welche nicht überbaut werden, ist um mind. 0,50 Meter unter das genehmigte Geländenniveau abzusenken.
- Tiefgaragen und Tiefgaragenabfahrten dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen.
Die Oberbodenschicht ist einzugrünen.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Außentreppen:
Das Kellergeschoss kann zusätzlich über eine Außentreppe erschlossen werden. Die Fläche hierfür darf die zulässigen Baugrenzen überschreiten.
- Abböschungen zur natürlichen Belichtung von Kellergeschossen sind an einer Gebäudeseite zulässig, ausschließlich zur gewerblichen Nutzung der zugehörigen Räume. Die Wandhöhe in diesem Bereich

darf das zulässige Maß überschreiten. Maßnahmen gegen das Eindringen von Oberflächenwasser (u.a. bei Sturzfluten) sind vorzunehmen.

- Es gilt die jeweils gültige Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley.
- Sind Festsetzungen der vorgen. Satzung im Widerspruch zu den Darstellungen im Bebauungsplan, so gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.
- Dachgestaltung:
 - o Die Dachneigung der Hauptgebäude muss gleich sein. Bei zu Hauptgebäuden untergeordneten Gebäudeteilen können ausnahmsweise andere Dachformen und Firstrichtungen zugelassen werden.
 - o Dachüberstände:

Es sind folgende Mindestmaße einzuhalten:

 - Hauptgebäude: Am Giebel 1,2 m, an der Traufe 0,8 m
 - Nebengebäude: Am Giebel 0,6 m, an der Traufe 0,6 m.
 - Bei Balkonen muss der Dachüberstand so groß sein, dass die Balkon-konstruktion bzw. -tiefe mind. 0,2 m vom Dachüberstand überdeckt wird.
 - Flachdächer sind zulässig bis zu einem Anteil an der Gesamtdachfläche von 20%. Die Flächen von Vordächern zählen zur Gesamtdachfläche.
 - Dachgauben, Dachaufbauten (außer für Aufzugsüberfahrten) sind unzulässig, Aufzugsüberfahrten dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
 - Dachdeckung: Farbe naturrot mit Ton- oder Betondachziegel. Blechdächer sind in Grautönen zugelassen, bei Ausführung in anderen Farben ist die Zustimmung des Gemeinderates einzuholen.
 - Im Bereich der Dachüberstände ist eine transparente, Dachdeckung (z.B. Glasdachziegel/Sicherheitsglas) zur Belichtung zulässig. Art und Maß der Ausführung ist im Genehmigungsverfahren vorzulegen und vom Gemeinderat zu genehmigen.
 - Quergiebel und Querbauten sind zulässig. Die Gesamtbreite darf max. 1/4 der Gebäudelänge (ohne Vordächer), max. 9,0 m betragen und je Gebäude ist nur ein Quergiebel oder Querbau möglich. An dieser Fassadenseite dürfen sich keine weiteren Vorbauten befinden (Wintergärten, Erker o.ä.) Balkone sind zulässig. Der Quergiebel oder Querbau muss senkrecht zum Hauptfirst verlaufen und muss mind. 1,25 m und max. 2,00 m vor die Fassade springen und darf die Baugrenzen überschreiten. Die Trauflinie/Dachrinne muss höhengleich mit der des Hauptgebäudes sein.
 - Firstoberlichter sind nach Festlegung durch Gemeinderat im Genehmigungsverfahren zulässig.
 - Dachflächenfenster mit einer Gesamtfläche von 2,5 m² (Glasfläche) pro 100 m² Dachfläche sind zulässig.
 - Garagen müssen einen Dachüberstand von mind. 0,6 m haben.
- Garagen
Die Außenwand von Garagen muss einen Grenzabstand von mind. 0,6 m haben. Ausnahme bei gemeinsamer Grenzgarage.

Verkehrsflächen / Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Betriebswohnungen gilt die jeweils gültige Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley. Ansonsten gilt für die sonstigen gewerblichen Nutzungen die Stellplatzverordnung nach BayBO. Die Lage der offenen Stellplätze auf den Grundstücken ist frei wählbar.

Zwischen Garage und Straße ist ein Stauraum von mind. 5,5 m einzuhalten.

Für Oberirdische Garagen gilt BayBO. Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksteil geplant werden, außer innerhalb privater Grünflächen. Die Verschiebung der Baugrenzen für Garagen wird vom Gemeinderat beschlossen. Hierfür ist keine Bebauungsplanänderung notwendig.

Parkfläche und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge).

Öffentliche Geh- und Radwege sind mit wassergebundener Decke auszuführen.

Das Fahrbahnband ist maximal auf einer Breite von 6,50 m zu asphaltieren.

Innerhalb der in den Bauleitplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können

Immissionsschutz

Von dem gewöhnlichen Bahnbetrieb der Eisenbahnstrecke Nr. 5660 Holzkirchen-Schliersee ausgehende Immissionen, wie beispielsweise Lärm, Erschütterungen oder aus Erschütterungen resultierende Sekundärschallbelastungen sind als „Bestand“ hinzunehmen

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke werden als Acker- und Grünland genutzt. Für diese landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung ungestört möglich sein. Die davon ausgehenden Geräusch-, Geruchs- und Staubemissionen müssen von den Betreibern toleriert werden.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A)/m²

Teilfläche	Fläche [m ²]	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 1 (Parzelle 1, 2 und 3)	3.626	64	49
TF 2 (Parzelle 4 und 5)	2.527	65	50
TF 3 (Parzelle 6 und 7)	3.848	64	49
TF 4 (Parzelle 8)	1.383	64	49
TF 5 (Parzelle 9)	2.519	65	49
TF 6 (Parzelle 10)	1.144	60	47

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} der Teilflächen TF 1 – TF 4 um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag [dB(A)]	Zusatzkontingent Nacht
A	+ 6	+ 6
B	+ 10	+ 10
C	+ 12	+ 12

Der Bezugspunkt (GKK: R = 4480362 m, H = 5304489 m) und die Lage der Richtungs-sektoren ergeben sich aus der Planzeichnung. Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist zulässig, d. h. ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.

Grünordnung

Schutz von Baumbestand

Die als zu erhaltend gekennzeichneten Vegetationsbestände, insbesondere die biotopkartierte Feldhecke, sind auf Dauer zu erhalten, die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind regelmäßig durchzuführen. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend der in der Grünordnung festgesetzten Artenliste vorzunehmen. Zu erhaltender Baum- und sonstiger Vegetationsbestand ist vor Beginn von Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) zu schützen. Dabei sind zum Schutz vorhandener Bäume die Baumaßnahmen so durchzuführen, dass die Gehölze weder ober- noch unterirdisch Schaden erleiden, die DIN 18920 ist zu beachten. Das Befahren mit Baufahrzeugen und das Ablagern von Baumaterial im Bereich der Kronentraufe +1,5 m vorhandener Bäume sind zu unterlassen.

Schutz des Oberbodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

Pflanzpflicht

Anzahl und Standort für Baum- und Strauchpflanzungen sind durch Planzeichen festgesetzt. Abweichungen von der Plandarstellung bis max. 1,5 m sind zum Schutz unterirdischer oder oberirdischer Leitungstrassen zulässig. Baumpflanzungen dürfen den Bau und die Unterhaltung von Kabeltrassen nicht behindern.

Die im gesamten Plangebiet als zu pflanzend festgesetzten Bäume sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten, auf die Pflanzung folgenden Herbst-Pflanzperiode nach zu pflanzen.

Straßenbegleitende Pflanzungen

Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen werden die Arten nachfolgender Artenliste dieser Satzung festgesetzt.

Das Lichtraumprofil der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,5 m freizuhalten durch Pflanzung von Alleebäumen mit entsprechender Stammhöhe oder rechtzeitiges Aufasten.

Pflanzungen in den Parzellen

Pro Parzelle ist zusätzlich zu den zeichnerisch dargestellten Pflanzungen an geeignetem Standort mind. 1 Baum aus der Artenliste zu pflanzen.

Grünelemente im Bereich von befestigten Flächen

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume und Bäume in befestigten Flächen sind so auszubilden, dass jedem Baum mindestens 8 qm offene Vegetationsfläche gesichert sind. Nur in Ausnahmefällen können die Baumscheiben mit wasser- und luftdurchlässigem Oberflächenmaterial ausgebildet werden.

Der durchwurzelte Bereich von Bäumen ist unter befestigten Flächen mit durchwurzelungs-fähigem Straßenbaums substrat gem. ZTVT-STB und ZTV-Vegtra-Mü auszuführen.

Fassadenbegrünung

Geeignete Teile der Wandflächen der Gebäude sind mit Klettergehölzen oder Spalieren zu begrünen.

Dachbegrünung

Geeignete Dachflächen von Nebengebäuden und Anbauten sind zu mindestens 80% mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm zu begrünen.

Die Begrünung hat durch Ansaat einer Gras-Kräuter- oder Sedum-Sprossen-Saat auf einer für extensive Dachbegrünung geeigneten Substratschicht zu erfolgen.

Artenliste

Sind Bäume oder Sträucher nachzupflanzen oder erstmalig anzupflanzen, so sind ausschließlich folgende Baum- und Straucharten zu verwenden:

für straßenbegleitende Pflanzungen:

Baumarten:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 14/16cm oder Heister 2xv. 150-200 cm

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Acer platanoides* 'Allershausen' (Spitzahorn)
- *Alnus x spaethii*, (Purpurerle)
- *Carpinus betulus*, (Hainbuche)
- *Quercus cerris* (Zerr-Eiche)
- *Quercus robur* „Fastigiata“ (Pyramiden-Eiche)
- *Tilia cordata* 'Greenspire' (Amerikanische Stadtlinde)
- *Tilia tomentosa* 'Brabant' (Brabanter Silberlinde)

Zusätzlich für sonstige Baumstandorte innerhalb der Parzellen:

Baumarten:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 12/14cm oder Heister 2xv. 150-200 cm

- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Quercus robur* (Siel-Eiche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- *Juglans regia* (Walnuß)

Straucharten:

Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, Höhe 100 cm - 150 cm:

- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehndorn)
- *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Rosa arvensis* (Feld-Rose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

Ergänzend können standortgerechte Obstbäume verwendet werden.

Kletterpflanzen und Spalierpflanzen:

Neben für Spaliere geeigneten Obstarten, wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden,

Pflanzqualität: v.Str./Tb/Co nach Art, z.B.:

Hedera helix (Efeu)

Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)

Clematis vitalba (Waldrebe)

Rosa spec. (Kletterrose)

Ergänzend können standortgerechte Zierpflanzen im Bereich der Spaliere und Fassadenbegrünung verwendet werden,

Pflanzqualität: v.Str./Tb/Co nach Art, z.B.:

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)

Akebia quinata (Akebie)

Clematis Sorten

Lonicera henryi (Immergrünes Geißblatt)

Pathenocissus tricuspidata (Wilder Wein)

Wisteria sinensis (Blauregen)

Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der oben angegebenen Artenauswahl freigestellt. Soweit möglich soll autochthones, d.h. gebietsheimisches Pflanzmaterial bzw. Saatgut verwendet werden.

Eingriffsregelung

Nach der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für den Eingriff der geplanten Erweiterung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022) ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 11.883 Wertpunkten.

Dieser wird im Rahmen der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A.1 und A.2) erbracht.

Ausgleichsfläche A.1, Fl.Nr. 4082

Entwicklungsziel:

K121 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte, Altgrasstreifen mit Gehölzen und Sträuchern, Strukturanreicherung mit Sandlinsen, liegendem Totholz

G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, Magerrasen auf nährstoffarmen Rohboden/ Kies 0/16

Herstellung:

- Magerrasenflächen (Flächenanteil ca. 50%): Oberboden abschieben, bei Bedarf Auftrag von 5- 10 cm Kies 0/64, Ansaat mit Saatmischung „Mager- und Sandrasen“

- Flächen zur Eiablage: Vertiefung für Sandlinsen (ca. 5% der Fläche) 0,5 m tief, ca. 0,8 m breit ausheben, bodeneben verfüllen mit gewaschenem Sand 0/4, Flächengröße 1- 10 qm

- Flächen zur Besonnung, Schutz und Überwinterung (Flächenanteil ca. 15%): Totholzhaufen (Stubben, liegendes Totholz) ca. 0,5m hoch und ca. 1,5 m breit aufschichten sowie ca. 0,6 m eintiefen, ggf. bei Staunässe für die Gründung 10 cm Kies 0/64 einbringen.

- Lockere Gehölzpflanzung mit Altgrassaum (Flächenanteil ca. 30%): lockere Pflanzung von Gehölzen einzeln und in Gruppen gem. Artenliste, Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, Strauchdeckung: ca. 1 Gehölz pro 10m²

- Artenliste für Gehölzpflanzungen

Kleinbäume:

Acer campestre, Feldahorn

Sorbus aucuparia, Vogelbeere

Malus sylvestris, Wildapfel

Pyrus pyraister, Wildbirne

Sträucher:

Rhamnus catharticus, Kreuzdorn

Ligustrum vulgare, Liguster

Rosa alpina/canina, Wildrose

Corylus avellana, Hasel

Cornus mas, Kornelkirsche

Rubus idaeus, Himbeere

Berberis vulgaris, Berberitze

Sarothamnus scoparius, Besenginster

Ribes rubrum, Rote Johannisbeere

Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere

Erhaltungspflege:

- Gehölzpflege: Sträucher und Gehölze sind alle 3 bis 5 Jahre je nach Beschattungsgrad der Fläche und abschnittsweise auszulichten bzw. auf den Stock zu setzen.

- Mahd der Altgrasflächen: Abschnittsweise Mahd einmal im Jahr, Schnitthöhe mind. 10 cm (besser 15 cm), Mahdzeitpunkt ab dem 1.8.

- Turnusmäßige und abschnittsweise Mahd von Randstrukturen, Übergangsbereichen und Säumen (z. B. die Bereiche um Bäume oder Sträucher und ebenso die dichtere Vegetation auf dem Humusuntergrund) alle zwei Jahre, Mahdzeitpunkt ab dem 1.8.

- Die Mahd ist nur mit Freischneider oder Balkenmäher zum Schutz der Kleintiere zulässig

- Offenhaltung der Sandbereiche durch Abharken der Streuauflage oder abschnittsweises Abschieben bzw. Abplaggen des Oberbodens bei Bedarf. Die Arbeiten müssen außerhalb des Zeitraums der Eiablage und Jungtierentwicklung stattfinden. D.h. sie dürfen nicht im Zeitraum von Mai bis Ende Oktober durchgeführt werden.

- Austausch von zersetztem Totholz nach Bedarf.

Allgemein ist für CEF-Maßnahmen folgendes zu beachten:

- Die Funktionsfähigkeit als geeigneter Lebensraum muss vor den Abbruch- und Baumaßnahmen gegeben sein.

- Der Ersatzlebensraum ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- Der Einsatz von Dünger und Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide) ist untersagt.
- Monitoring: Alle drei Jahre sind die Flächen auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. Maßnahmen zur Verbesserung zu ergreifen. Die UNB ist von den Ergebnissen zu informieren.

Ausgleichsfläche A.2, Fl.Nr. 4082

Entwicklungsziel:

B212 Feldgehölz mittlerer Ausprägung, gleichwertiger Ersatz nach Art. 16 BNatSchG

Herstellungs- und Pflegemaßnahmen:

Vorbereiten der Pflanzflächen

- Abtrag des Bewuchses und tiefgründiges Fräsen

Pflanzung

- Pflanzung von 20 autochthonen, heimischen Bäumen
- Pflanzung von 60 autochthonen, heimischen Sträuchern
- Pflanzabstand von 1,5m, versetzt in 3 Reihen,
- Abstand zur Grundstücksgrenze 4m
- Qualitäten:

Sträucher	vStr 1xv, h= 80-100, wurzelnackt
Bäume	Hochstamm 2x verpflanzt STU 8-10cm

Artenzusammensetzung:

Bäume

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Malus sylvestris (Wildapfel)
- Pyrus pyraister (Wildbirne)
- Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Ulmus minor (Feldulme)

Sträucher

- Corylus avellana (Hasel)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Hollunder)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Abgrenzung:

- Die Ausgleichsfläche ist klar gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen durch z.B. Abpflocken abzugrenzen.

Pflegemaßnahmen

- Entwicklungspflege der Gehölze in den ersten 5 Jahren
- Ersatz abgestorbener Gehölze durch Nachpflanzung
- Beseitigung von Neophyten
- Keine Düngung oder Verwendung von Pestiziden
- Die Pflege des Hages ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Ein auf den Stock setzen von Sträuchern soll nur bedarfsgerecht nach Absprache erfolgen und eine ungehinderte Entwicklung von Bäumen ermöglichen.
- Ein Teil der abgestorben/abgeschnittene dickeren Äste (ohne Belaubung) können nach den Pflegegängen am Rande der Hecke als Totholzstrukturen (Benjeshecke) in der Fläche belassen werden.
- Die Randstreifen von ca. 2m im Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen sind einmal im Jahr zu mähen

Maßnahmen zum Artenschutz

Für die Herstellung der CEF Flächen und die Umsiedelung der Zauneidechsen ist ein Artenschutzfachbeitrag zu erstellen, in dem die Bedingungen für den Abfang- und die Umsiedelung der Tiere beschrieben sind. Vor der Umsiedelung ist eine Abnahme der vollen Funktionsfähigkeit der CEF Fläche durch die Untere Naturschutzbehörde sowie eine Abfangleistungsbescheinigung durch die Höhere Naturschutzbehörde, Regierung von Oberbayern zu einzuholen.

Um durch die Gebäudeabbrüche, Gehölzfällungen und Baufeldräumung nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu verstoßen, werden folgende CEF - Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion festgesetzt:

CEF-01:

Als Ersatzhabitate für Fledermäuse sind als CEF-Maßnahme Fledermausbretter an der zu erhaltenden Scheune auf Parzelle 6 anzubringen. Da diese jedoch möglicherweise ebenfalls in den nächsten Jahren abgerissen werden soll, sind möglichst frühzeitig an den neuen Gebäuden Fledermausbretter anzubringen, die den Tieren langfristig Quartiere bieten.

CEF-02:

Um Eingriffe in mögliche Niststätten von *Passer montanus* (Feldsperling) auszugleichen, sind als CEF-Maßnahme noch im Winter 2015/2016 ca. 15 geeignete Nistkästen an Bäumen in der Baumhecke anzubringen.

CEF-03:

Als Ersatzhabitate für *Lacerta agilis* (Zauneidechse) ist die zeichnerisch festgesetzte Fläche A.1 vorgesehen und herzustellen.

Herstellung und Pflege siehe Festsetzungen zu Ausgleichsfläche A.1

Für alle neu zu errichtenden Beleuchtungseinrichtungen ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich zu gestalten. Es sind nur Beleuchtungseinrichtungen mit geschlossenen Gehäusen zulässig, welche ein Eindringen von Insekten ausschließen. Die Gehäuseaußentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem Abstrahlwinkel sind unzulässig. Die Lichtabstrahlung ist nur zielgerichtet nach unten zulässig. Es sind ausschließlich UV-arme Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) mit Wellenlängen über 540nm und einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin zulässig. Es dürfen keine reflektierenden Oberflächen angeleuchtet werden. Grundsätzlich ist nur die Beleuchtung von Flächen die für die betriebliche und öffentliche Erschließung notwendig sind zulässig. Beleuchtung für bauliche Anlagen ist nur soweit zulässig, wie sie für betriebliche Zwecke erforderlich ist. Nach den Betriebszeiten ist die Beleuchtung auf den Gewerbegrundstücken auf ein Minimum zu reduzieren. Fassadenbeleuchtung von unten, Bodenstrahler oder Skybeamer sind unzulässig.

Niederschlagswasser/Versickerung

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberflächenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauches (§25Abs.1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr bzw. sein Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ist über Straßeneinläufe zu fassen und kanalisiert, ortsnah über Rigolen mit evtl. notwendigen Absetzbecken zu versickern.

Farbgestaltung

Die Farbgestaltung ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind an der öffentlichen Straße mindestens 0,50 Meter von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Einfriedungen als hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit Stahlsäulen und einer maximalen Höhe von 1,80 Meter sind zulässig.

Mauern, Sockel und Pfeiler im Zaunverlauf sind nicht zulässig. Bei Einfriedungen ist allgemein ein durchgängiger Abstand zwischen Boden und Unterkante des Zaunes von 0,10 m einzuhalten.

Werbeanlagen

An der Zufahrt von der ST 2073 zum Gewerbegebiet können gemeinsame Hinweistafeln der ansässigen Betriebe aufgestellt werden. Maximale Grösse 1,50/0,40 Meter (Breite/Höhe) je Betrieb.

Die Werbefläche auf dem Grundstück darf 1,5qm nicht überschreiten, bei einer maximalen Schrifthöhe von 0,40 Meter. 2 Fahnenmasten je Betrieb sind zulässig.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung (96 cbm/pro Stunde) muss durch Oberflurhydranten gesichert sein. Der Löschwasserbedarf soll durch das Arbeitsblatt W 405 des DVGW erstellt werden.

Die Feuerwehrezufahrt und die Feuerwehraufstellflächen müssen nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen. Das Hydrantennetz ist nach den einschlägigen Bedingungen auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gezeichnet zu werden.

Brandschutz

Der notwendige Brandschutznachweis ist bei den Bauanträgen zu erbringen.

Hinweise

Allgemein

Umweltfreundliche Heizungsanlagen (z.B. Brauchwassererwärmung durch Sonnenkollektoren, Brennwerttechnik) sowie Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen sollen gewählt werden.

Der private Bau einer Nahwärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energien (Hackschnitzel/ Pellets) wird unterstützt.

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind in Zäune zu integrieren und einzugrünen.

Müllsammelbehälter sind möglichst straßennah entweder im Einfriedungsbereich anzuordnen oder in baulichen Anlagen unauffälliger Art und Farbgebung unterzustellen. Freistehende Behälter sind auf mindestens drei Seiten einzupflanzen.

Mindestsichtfelder sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass es nach Art. 39 Abs. 5 BNatSchG verboten ist, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen vorzunehmen oder Hecken bzw. Büsche zu beseitigen. Entsprechende Maßnahmen müssen stets außerhalb der Schutzzeiten erfolgen. Schonende Form- und Pflegeschnitte sind ganzjährig zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 BayDSchG archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben sind. Aufgefundene Gegenstände und deren Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen ist auszuschließen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und

Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Sollte doch eine Verlegung notwendig werden, bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (mind. 4 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PTI21_BTR@telekom.de) abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten,

Der im Südwesten an die Ausgleichsfläche des Planungsgebiets angrenzende Waldweg (Fl.-Nr. 4152/0) wird als Zufahrt für Holzerntemaschinen und Abfuhrweg für Holztransporte genutzt. Geplante Pflanzungen sollen so gestaltet werden, dass ein für den LKW-Schwerlastverkehr geeignetes Lichtraumprofil unbeeinträchtigt bleibt.

Sollte durch Änderung der bestehenden Planung Wald indirekt oder direkt betroffen sein, bitte wir, das AELF Holzkirchen - Bereich Forsten darüber zu informieren.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft

Durch die Bebauung und Bepflanzung dürfen keine Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen muss jederzeit sichergestellt sein. Es wird darauf hingewiesen, dass von den Flächen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind unentgeltlich zu dulden.

Deutsche Bahn AG – DB Immobilien

„Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“

Durch die mit der Baumaßnahme verbundene Besiedlung wird für die Anwohner und deren Kinder eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb geschaffen, für deren Abwehr nach den Grundsätzen des § 823 BGB derjenige, welcher diesen Zustand schafft, zuständig ist. Konkret bedeutet dies, dass der jeweilige Bauherr verkehrssicherungspflichtig ist. Die Baulast zur Erstellung und der Unterhalt liegt beim jeweiligen Grundstückseigentümer. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“. In den Baugenehmigungen ist von den potentiellen Antragstellern die Einfriedigung als Auflage, gemäß Bebauungsplan zu fordern. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.

„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“.

Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Logistikcenter (T.CVM 4) Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe Tel.: 0721-938-5965 Fax: 0721-938-5509 dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Anfallende Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Bayern als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Die Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Barthstraße 12 80339 München
E-Mail: ktb-muenchen@deutschebahn.com

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Bitte stellen Sie ab sofort Ihre Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link
www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen

Bei der Ausführung von Bauarbeiten in der Nähe der Bahnanlagen sind folgende Hinweise zu beachten:

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Für den Zeitraum der Bauausführung ist als Betretungsschutz zum Gleisbereich, entlang der Bahngrenze, ein Bauzaun oder eine feste Absperrung anzubringen. Der Bauzaun ist gegen Windlast zu verankern.

Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden.

Werden bei dem Bauvorhaben Großgeräte (Baukräne, Bagger usw.) eingesetzt, so sind diese so aufzustellen, dass das Bahnbetriebsgelände mit dem Ausleger und angehängten Transportteilen nicht überschwenkt werden kann. Gegebenenfalls sind Schwenkbegrenzungen einzubauen. Ist ein Überschwenken unumgänglich, so ist mit der DB Netz AG, eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig (mind. 14 Tagen vor Erstellung des Kranes) an folgende Anschrift zu richten:

DB Netz AG, Hr. Ranzinger, Richelstraße 1, 80634 München, E-Mail: maris.ranzinger@deutschebahn.com

Der Antrag muss den Schwenkradius des Kranes (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.

Im Bahnübergangsbereich muss die Sicht auf die Straßensignale während der gesamten Bauzeit ständig freigehalten werden. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass sich kein Rückstau auf dem Bahnübergang bildet; ggf. sind Maßnahmen zur örtlichen Verkehrslenkung mit der zuständigen Verkehrsbehörde zu vereinbaren.

Die erforderlichen Schleppkurven und Räumstrecken des Bahnüberganges sind einzuhalten.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden.

Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2).

Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden.

Der angrenzende Bahnbereich enthält am gleisseitigen Rand Streckenfernmelde- und LWL-Kabel der DB Netz AG.

Die Lage der Kabel und TK-Anlagen kann dem beigefügten Kabellageplanausschnitt entnommen werden. Mit erdverlegten Bahnhofskabeln ist jederzeit zu rechnen.

TK-Anlagen der DB Netz AG dürfen nicht überbaut und beeinträchtigt werden und müssen jederzeit frei zugänglich sein.

Es muss ein Schutzabstand beidseitig zum Kabel von mindestens 2,0 m eingehalten werden.

Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.

Eisenbahn Bundesamt:

Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie 5620 Holzkirchen – Schliersee eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.

Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

Zudem weise ich generell darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung/Erteilung einer Baugenehmigung zu berücksichtigen wären.

Es wird darauf hingewiesen, dass die o.g. Bauplanung möglicherweise den Ausbau der Bahnstrecke 5620 Holzkirchen – Schliersee berührt. Im Rahmen des o.g. Ausbaus ist die „Elektrifizierung des Oberland-Netzes“ vorgesehen. Zum konkreten Planungsstand der Genehmigungsplanung liegen dem Eisenbahn-Bundesamt keine Informationen vor. Nähere Informationen zum geplanten Ausbau der DB Netz AG finden Sie im Internet unter <https://www.bahnausbau-muenchen.de/projekt.html?PID=69>

Staatliches Bauamt Rosenheim:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungs-Maßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den jeweiligen Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Landratsamt Miesbach – Kreisbrandrat:

Die Feuerwehraufstellflächen müssen an der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen.

Der Löschwasserbedarf sollte durch das Arbeitsblatt W 405 DVGW errechnet und sichergestellt sein. Wegen den winterlichen Verhältnissen im Landkreis Miesbach sollen nur Überflurhydranten verwendet werden.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der

Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Ortsfeuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie z.B. eine Drehleiter verfügt.

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen, die auf Grund der Betriebsgröße und -art und der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. brennbare Flüssigkeiten etc.) einen besondere Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

VIVO KU

Die Mülltonnen sind an Leerungstagen jeweils an der Straße bereitzustellen.

Energienetze Bayern GmbH

Es sind Erdgasleitungen (Hoch- und Mitteldruck) auf dem Flurstück Nr. 4082 vorhanden.

Die neu zu pflanzenden Bäume (westliche Straßenseite des Waldhauswegs) dürfen nicht im Bereich der Gasleitung geplant werden. Die Mindestabstände gemäß DVGW-Merkblatt GW125 sind einzuhalten.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

4084

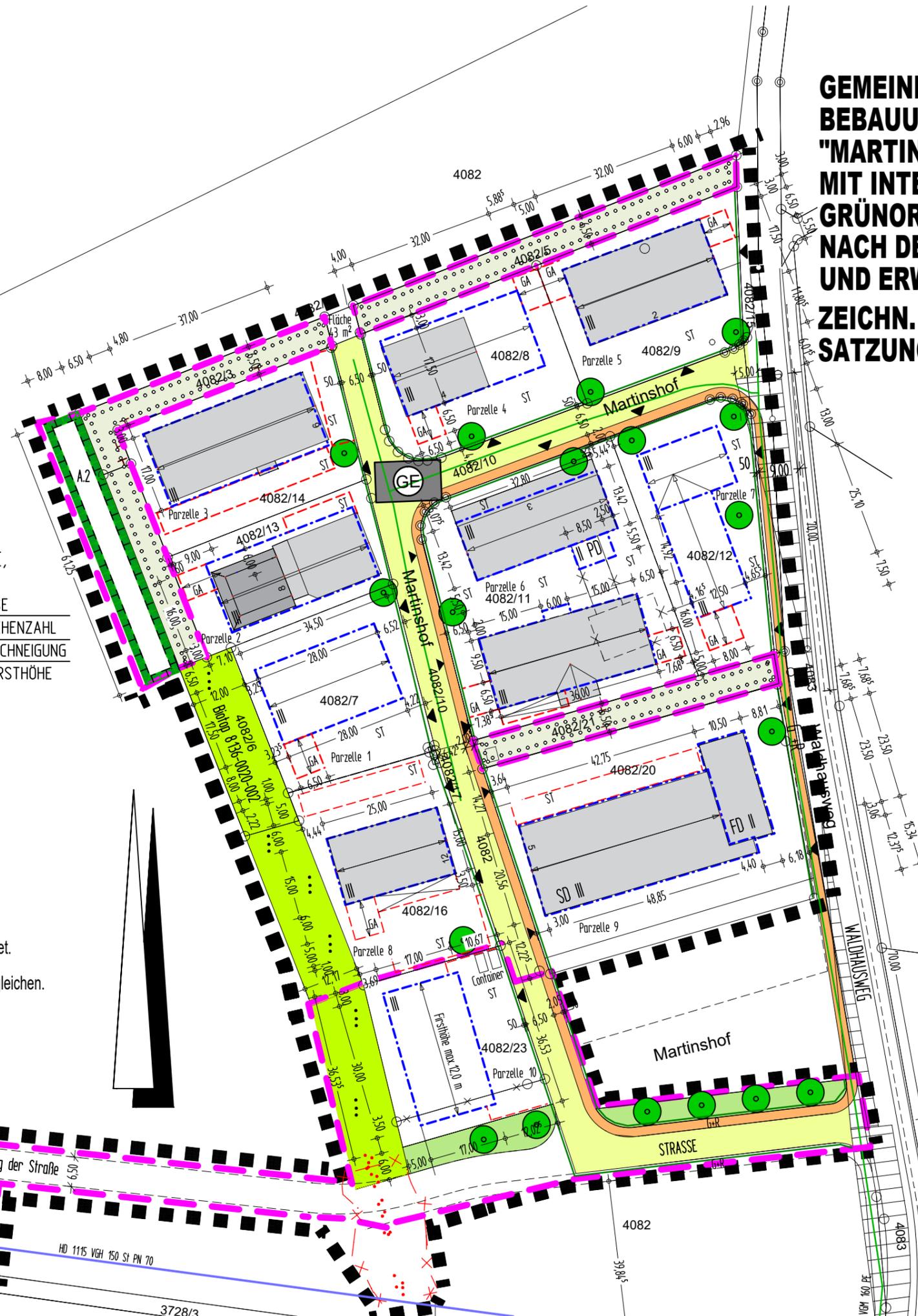
**GEMEINDE VALLEY
BEBAUUNGSPLAN NR. 30
"MARTINSHOF"
MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG
NACH DER 4. ÄNDERUNG
UND ERWEITERUNG
ZEICHN. TEIL M = 1:1000
SATZUNGSBESCHLUSS 16. 04. 2024**

FÜLLSCHEMA FÜR NUTZUNGSSCHABLONE,
ANGABEN ALS HÖCHSTGRENZEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM/DACHNEIGUNG
	WANDHÖHE/FIRSTHÖHE

GE	III
GRZ 1 = max. 0,5 GRZ 2 = max. 0,8	(1,3)
0	SD 8°-25° / FD max.20%
	SEITL.WANDHÖHE 9,50 M FIRSTHÖHE 13,00 M

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.



Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH
 Gerhard Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
 Philipp Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
 Bayrischzellerstraße 3a
 83727 Schliersee/Neuhaus
 Tel: 08026/7527- Fax: 08026/7771
 email: architekt@krogoll.de

Schelle- Heyse- Behr
 Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB
 Hirsberg 34
 83093 Bad Endorf
 Tel: 08053/518- Fax:08053/1047
 email: la@schelle-heyse.de

Schliersee, 16. 04. 2024

4082

3721/1

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN - 4.ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BPLAN NR. 30

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG



GE GEWERBEGEBIET (§ 8 BAUNVO)



GRÜNFLÄCHE

2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,5 MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ).
- (1,3) MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE



ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZSTRUKTUR (BIOTOP 8136-0020-002)

HINWEIS



BAUM ZU PFLANZEN AUßERHALB GELTUNGSBEREICH (PLANUNG WALDHAUSWEG)

3) BAUWEISE, BAULINE, BAUGRENZE

- o OFFENE BAUWEISE
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- ←→ FIRSTRICHTUNG, ZWINGEND
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN
- ✕ BEST. GEBÄUDE MIT BESTANDSSCHUTZ BEI NEUBAU ABZUBRECHEN

6) SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS



GELTUNGSBEREICH DER 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER UNTERSCHIEDLICHEN MASSE DER NUTZUNG



MASSENANGABE IN METERN, Z.B. 6,0M

4) VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- LW LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG
- GEH- UND RADWEG
- ST STELLFLÄCHE
- ▶ ZUFAHRT
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (SICHTDREIECK)

B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE



AUFZULÖSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE



VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

4022/12

FLURSTÜCKSNUMMER, Z.B. 4022/11



VORSCHLAG BAUMPFLANZUNG PRIVATBEREICH

1-8

FORTLAUFENDE NUMMERIERUNG DER VORGESCHLAGENEN PARZELLIERUNG

1.290

CA. GRÖSSE DER PARZELLEN IN QM



GEHÖLZE BESTAND ZU ENTFERNEN



ERDGASLEITUNG HD 1115 VGH 150 St Pn 70



ERDGASLEITUNG VGM 160 PE

5) GRÜNFLÄCHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ALS EINGRÜNUNG
- BAUM ZU PFLANZEN (GEMÄß ARTENLISTE)
- A1 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT; HIER: AUSGLEICHSFLÄCHE A1 UND HABITATFLÄCHE FÜR ZAUNEIDECHSE (CEF-MAßNAHMEN)
- A2 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT; HIER: AUSGLEICHSFLÄCHE A2 FÜR FLÄCHENGLEICHEN AUSGLEICH FELDGEHÖLZ GEM. ART. 16 BAYNATSCHG
- GEHÖLZE BESTAND HAG (GEMÄß AUFMAß)

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat Valley hat in der Sitzung vom 17.01.2023 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 mit integriertem Grünordnungsplan „Martinshof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat Valley hat in der Sitzung vom 17.10.2023 für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Martinshof“ den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 05.10.2023 gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 mit integriertem Grünordnungsplan „Martinshof“ in der Fassung vom 05.10.2023 hat in der Zeit vom 06.12.2023 bis 06.12.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 mit integriertem Grünordnungsplan „Martinshof“ in der Fassung vom 05.10.2023 hat in der Zeit vom 08.11.2023 bis 05.12.2023 stattgefunden.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 mit integriertem Grünordnungsplan „Martinshof“ in der Fassung vom 16.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.01.2024 bis 12.03.2024 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 mit integriertem Grünordnungsplan „Martinshof“ in der Fassung vom 16.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2024 bis 11.03.2024 beteiligt.

Die Gemeinde Valley hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.04.2024 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 mit integriertem Grünordnungsplan „Martinshof“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.04.2024 als Satzung beschlossen.



4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 30 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „MARTINSHOF “ ORTSTEIL OBERLAINDERN

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB Satzungsbeschluss: 16.04.2024

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung "eine zusammenfassende Erklärung beizufügen 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".

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

1.1. Umweltbericht

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß §2 Abs.4 BauGB dokumentiert. Vorliegender Umweltbericht zur 4. Änderung und Erweiterung basiert auf dem Umweltbericht vom 09.04.2016 zum Ur-Bebauungsplan BP Nr. 30 „Martinshof“.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde den Gremien jeweils vor den Beschlussfassungen für die Öffentlichen Auslegungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB vorgelegt und in der Abwägung berücksichtigt.

Das Planungsvorhaben ist unter Berücksichtigung der gegenwärtigen und geplanten Nutzungen mit Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Die Auswirkungen werden zusammengefasst beurteilt:

- für die Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Mensch: Auswirkungen geringer Erheblichkeit
- für die Schutzgüter Lebensraum und Arten Landschaftsbild: Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit
- für das Schutzgut Fläche: Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit
- für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter: keine Auswirkungen

Der Umweltbericht stützt sich in seinen Aussagen unter anderem auf folgende Fachgutachten:

- Stellungnahme zum Monitoring der Zauneidechse auf bestehenden CEF- und Gewerbeflächen & Kontrolle Fledermausbrett, Dipl.-Biol. J. Stegherr, Schulstr. 13, 83229 Aschau, 13.07.2023
- schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30, Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-01318, August 2023

Ergebnis der Umweltprüfung:

Der vorliegende Umweltbericht stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen ist. Das geplante Vorhaben ist daher am vorgesehenen Standort als umweltverträglich einzustufen.

1.2. Eingriffsregelung

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für den Eingriff der geplanten Erweiterung erfolgt anhand Ermittlung von Wertpunkten gemäß Leitfaden (2022) „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr).

Bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches für die 4. Änderung wurde die im Ur-Bebauungsplan Nr. 30 bilanzierte Eingriffsfläche als bereits abgegolten berücksichtigt.

Aus der Überlagerung des bewerteten Bestands mit der Intensität des Eingriffes ergibt sich unter Anrechnung des Planungsfaktors entsprechend einer Eingriffsfläche von 4.391qm der Kompensationsbedarf von 11.883 WP.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird über in der Planzeichnung festgesetzte Fläche A.1 und A.2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich selbst erbracht. Die Ausgleichsfläche A.1 stellt zugleich eine CEF-Fläche als Ersatzhabitat für die Zauneidechse dar.

Durch die Straßenerweiterung wird der Hag (Feldgehölz mittleren Alters und nicht nach § 30 BNatSchG geschützt) beeinträchtigt. Das Feldgehölz ist gem. Art. 16 BayNatSchG geschützt und wird flächengleich und gleichartig ausgeglichen (Ausgleichsfläche A.2).

1.3. Spezieller Artenschutz

Die Funktionsfähigkeit der bestehenden CEF-Flächen für Zauneidechse sowie der anzubringenden Fledermausbretter hat die Gemeinde Valley durch Dipl.-Biol. Johanna Stegherr (Schulstr. 13, 83229 Aschau) überprüfen lassen.

Das Ergebnis der Untersuchung von Dipl.-Biol. Johanna Stegherr zur Funktionsfähigkeit der Artenschutzmaßnahmen des bisherigen B-Planes ist, dass zwar Zauneidechsen auf den CEF-Flächen nachgewiesen werden konnten, jedoch die Funktionsfähigkeit des Habitats stark durch die angrenzende Nutzung von Anwohnern mit ihren Haustieren, Gewerbebetrieben und Landwirtschaft sowie durch die Verschattung der Gewerbebauten stark beeinträchtigt ist. Dementsprechend wurde eine Verlegung der CEF-Fläche empfohlen.

Als Ersatzfläche für die vorhandenen, aber nicht mehr voll funktionsfähigen CEF-Flächen für die Zauneidechse ist in Abstimmung mit der UNB Miesbach eine Fläche im Südwesten des Baugebietes vorgesehen. Die CEF-Fläche stellt zugleich die Ausgleichsfläche A1 dar.

1.4. Grünordnungskonzept

Gemäß dem Grünordnungskonzept wurden die Umweltbelange über die grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet und somit deren Beachtung gesichert:

Ziele des Grünordnungsplanes im Bereich der 4. Änderung:

- Die bisher gültigen CEF-Flächen werden nach erfolgter Umsiedelung der Zauneidechsen als Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Zwecke der Ein- und Durchgrünung des bestehenden Gewerbegebietes festgesetzt.

- Landschaftlich wirksame Eingrünung nach Norden und Süden
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Eingrünung.
- Schutz des bestehenden Biotops als Hagstruktur als voll funktionsfähige Eingrünung nach Westen mit seinen sonstigen Funktionen für Natur und Landschaft
- Gleichwertiger Ersatz des gern. Art. 16 BayNatSchG geschützten Hages im Anschluss an die Eingrünung im Nordwesten
- Durchgrünung des Gewerbegebiets durch Pflanzung von Gehölzen
- Schaffung von Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und über externe Ausgleichsflächen
- Vermeidung eines hohen hoher Versiegelungsgrades und Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge mit Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplatz- und Lagerflächen

2. Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die teilweise sehr umfangreiche Auswertung (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB an o.g. Bebauungsplanung sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert.

Die städtebaulichen Begründungen für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und somit das Ergebnis der Abwägungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

3. Planungsalternativen

Für die in Gemeindebesitz befindliche und für ein Gewerbegebiet geeignete Fläche wird der Bebauungsplan Nr. 30 „Martinshof“ mit integrierter Grünordnung geändert und erweitert.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Valley ist die Änderungsfläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Durch die unmittelbare Nähe zur St 2037 (Miesbacher Straße) wird eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform angewendet.

Zudem ist der Anschluss der bestehenden Erschließungsstraße an den Waldhausweg durch die Änderung möglich und der Ringschluss aller notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen ist gewährleistet.

Derzeit gibt es keine Gewerbegrundstücke in der Gemeinde Valley auf denen die geplante Nutzung realisierbar ist.