

GEMEINDE VALLEY

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 31 "Gewerbegebiet Oberlaidern Osterläng"

1. Änderung

nach Gemeinderat 14.11.2023

Der Umweltbericht wird dem Planungsstand laufend fortgeführt und angepasst.

Planverfasser:

Architekt Gerhard Krogoll Dipl. Ing. Univ.

Architekt und Stadtplaner

Bayrischzeller Str. 3A

83727 Schliersee

Tel. 08026/7527

Grünordnung und Umweltbericht:

Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur

Partnerschaft mbB

Hirnsberg 34

83093 Bad Endorf

Tel. 08053/518

la@schelle-heyse.de

Inhalt

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Einleitung..... | 3 |
| 1.1. | Kurzdarstellung der Ziele und wichtiger Inhalte der Bebauungsplanänderung | 3 |
| 1.2. | Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden | 5 |
| 1.3. | Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen..... | 5 |
| 2. | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen | 6 |
| 2.1. | Entwicklung des Umweltzustandes bei vorgesehener Bebauung | 7 |
| 3. | Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern..... | 13 |
| 4. | Weitere Belange des Umweltschutzes | 13 |
| 4.1. | Abfälle | 13 |
| 4.2. | Abwasser | 13 |
| 4.3. | Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien | 14 |
| 4.4. | Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität | 14 |
| 4.5. | Schonender Umgang mit Grund und Boden..... | 14 |
| 4.6. | Risiken durch Unfälle und Katastrophen..... | 14 |
| 4.7. | Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ... | 14 |
| 4.8. | Auswirkungen von Vorhaben auf das Klima | 14 |
| 5. | Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung..... | 15 |
| 6. | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich..... | 15 |
| 6.1. | Vermeidungsmaßnahmen..... | 15 |
| 6.2. | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung..... | 16 |
| 6.3. | artenschutzrechtliche Belange..... | 21 |
| 7. | Alternative Planungsmöglichkeiten..... | 22 |
| 8. | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)..... | 22 |
| 9. | Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken..... | 22 |
| 10. | Datengrundlage | 22 |
| 11. | Zusammenfassung | 23 |
| 12. | Quellen | 23 |

1. Einleitung

Der Umweltbericht für die 1. Änderung des BP Nr. 31 basiert auf dem Umweltbericht des BP "Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng", welcher bei Aufstellung 2016 gefertigt wurde.

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und wichtiger Inhalte der Bebauungsplanänderung

Der Gemeinderat Valley die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Anlass:

Für die in Gemeindebesitz befindliche und für ein Gewerbegebiet geeignete Fläche soll der Bebauungsplan Nr. 31 Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng mit integrierter Grünordnung geändert und erweitert werden.

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

Zudem möchte sich der bestehende Gewerbebetrieb OPED auf dem Grundstück Flur-Nr. 3721/1, Gemarkung Valley (OPED) erweitern. Hierfür müssen die Festsetzungen zur Überbaubarkeit des Grundstückes geändert werden. Da wenn möglich eine Erweiterung nach Osten (Optionsfläche) vorgesehen ist, müssen die dort derzeit festgesetzten Kfz-Stellplätze sowie die Ausgleichsflächen mit der Bebauungsplanänderung an anderer Stelle nachgewiesen werden.

Durch die erfreuliche Entwicklung der Mutterfirma OPED GmbH wird es notwendig, den Medizinpark 2 für logistische Bedarfe der OPED GmbH zu erweitern.

Wichtige Eckpunkte der FA. OPED zur geplanten Erweiterung:

- Gebäudehöhen Traufe/First der Erweiterung wie im aktuellen Bestand bzw. im aktuell gültigen Bebauungsplan bereits zulässig
- Grundflächendimensionierungen sind so geplant, dass sie der bestmöglichen Nutzung der dreieckigen Grundstückform wie dem Flächenbedarf zur Erweiterung gerecht werden
- Nachhaltigkeit: geplante Nutzung der neuen Süddachflächen zur Stromerzeugung mittels PV-Anlage(n), um per Anno gesehen, mindestens eine kalkulative Selbstversorgung der Erweiterung mit Strom aus Vorortenerzeugung umsetzen zu können
- Die Wärmeversorgung ist wie bereits im Bestand des Medizinpark 2 über die Zentralversorgung der Biomasseheizung des Medizinpark 1 angedacht

Planungsziele:

Von der Gemeinde Valley wurden folgende Planungsziele für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 vorgegeben:

- Für die in Gemeindebesitz befindliche und für ein Gewerbegebiet geeignete Fläche soll der Bebauungsplan Nr. 31 Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng mit integrierter Grünordnung geändert und erweitert werden.
- Durch die unmittelbare Nähe zur St 2037 (Miesbacher Straße) wird eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform angewendet.

- Um die Entwicklung des Gewerbebetriebes OPED „Medizinpark“ zu stärken, und um für die Zukunft eine nachhaltige, ortsplanerisch sinnvolle Entwicklung des Medizinparks zu gewährleisten soll der Bebauungsplan Nr. 31 Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng mit integrierter Grünordnung geändert und erweitert werden. Die betriebsnotwendige Erweiterung der Fa. OPED soll in einem zusammenhängenden Gebäude stattfinden, damit die funktionellen und wirtschaftlichen Abläufe des Betriebes gewährleistet sind.
- Die zur Erschließung der Erweiterungsfläche der Fa. OPED notwendige Anliegerstraße soll im Norden der Fa. OPED erfolgen. Hierdurch wird die Erschließung der sich ergebenden Restflächen gesichert. Die Anliegerstraße soll für Fahrzeuge bis mind. 40 to befahrbar sein.
- Die Anliegerstraße muss für Fahrzeuge bis mind. 40 to befahrbar sein.
- Von der Gemeinde Valley wurde ein Schallgutachten und geotechnisches Gutachten beauftragt und erstellt. Die Gutachten sind als Anlagen Bestandteil des Bebauungsplans.

Ziele des Grünordnungsplanes:

- Landschaftlich wirksame Eingrünung nach Norden und Osten
- Durchgrünung des Gewerbegebiets durch Pflanzung von Gehölzen
- Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung des Gewerbegebietes
- Schaffung von Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und über Ökokontoflächen.
- Darstellung und Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, wie Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen, Begrünung von Erschließungsflächen, Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung des Gewerbegebietes.

Grünordnungskonzept

- Durchgrünung des Gewerbegebietes und dessen Erschließung mittels Bäumen durch die zeichnerische Festsetzung bzw. durch die textliche Festsetzung einer Mindestanzahl von zu pflanzenden Bäumen je 1000m² Gewerbefläche
- Eingrünung des Gewerbegebietes und Integration in das Landschaftsbild durch die Festsetzung eines Grünstreifens von 6m Breite und der Pflanzung heimischer, autochthoner Gehölze.
- Begrünung von Erschließungsflächen durch Festsetzen von Grünstreifen entlang von PKW -Stellplätzen und Erschließungsstraße
- Eingrünung und naturschutzrechtlicher Ausgleich mittels Festsetzung einer direkt an den Eingriff angrenzenden Ausgleichsfläche, welche mit Baum- und Strauchgruppen bepflanzt wird
- Insektenfreundliche Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen durch die Reduktion der Beleuchtung auf das zeitliche und räumlich notwendigste Maß und die Verwendung von warmweißen Leuchtmitteln mit zielgerichteten Lampen

- Vermeidung eines hohen Versiegelungsgrades und Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplatz- und Lagerflächen

1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

Der gesamte neue Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,39 ha, der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 1. Änderung „Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng“ mit integrierter Grünordnung werden die Ziele und Grundsätze von Fachgesetzen berücksichtigt. Für das Bauleitplanverfahren sind die Anforderungen der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 2 Abs. 4 und 2 a BauGB beachtlich. Daneben finden die Bestimmungen des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie der Immissionsschutzgesetzgebung und der Abfall- und Abwassergesetzgebung Berücksichtigung. Als Fachplanung ist das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Miesbach zu nennen. Ein kommunaler Landschaftsplan liegt nicht vor. Der gültige Flächennutzungsplan liegt vor und weist die Flächen für die vorliegende 1. Änderung des BP 31 bereits als Gewerbeflächen aus.



Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen FNP der Gde. Valley

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Ziel der Bestandsaufnahme ist es, die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Beurteilung der in der Planfolge zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen erfolgte vor dem Hintergrund der Bestandserfassung und Bestandsbewertung der verschiedenen Schutzgüter. Sie wurde in Anlehnung an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren (2007) vorgenommen.

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter werden hier verbal argumentativ aufgeführt.

Für jedes Schutzgut werden einzeln Bestand und Auswirkungen erläutert.

Es sind die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) zu erfassen sowie die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf diese Schutzgüter zu beschreiben.

Hierbei erfolgt eine vierstufige Bewertung:

keine Auswirkungen, **geringe** Auswirkungen, **mittlere** Auswirkungen, **hohe** Auswirkungen.

Lage und Geltungsbereich:

Der gesamte neue Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,39 ha, der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,82 ha.

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Teil des Landkreises Miesbach in der Gemeinde Valley südlich der A8 an der St 2073 bei Oberlaidern und gehört zum Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten“ in der „Altmoränenlandschaft der Münchner Ebene“. Die Erschließung erfolgt von der St 2037 (Miesbacher Straße), die über die B318 einen Anschluss an die Autobahn A 8 besitzt. Als Standortfaktor bietet die Fläche somit eine gute überörtliche Erschließung. Der Planungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 675 m ü. NN. Die geplante Fläche liegt nördlich der Bahnlinie, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Medizinpark Oberlaidern im Süden und östlich des Waldhausweges mit dem dort angrenzenden Gewerbegebiet „Martinshof“.

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Fl.Nrn. 3721, 3721/1, 3722/2 welche bisher als Acker genutzt wurden und keinen natürlichen Bewuchs/Gehölzbestand aufweisen.

Etwa 150 m westlich befindet sich eine biotopkartierte Feldhecke. Im Geltungsbereich selbst sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei vorgesehener Bebauung

Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet ist mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden. Für die einzelnen Schutzgüter werden die Auswirkungen nachfolgend beschrieben.

1.1.1. Schutzgut Lebensräume und Arten

Bestand:

Die Potentielle Natürliche Vegetation im gesamten Planungsbereich wäre ein Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblatlabkraut- oder Beerstrauch-Tannenwald.

Im Norden und Osten befinden sich heute Ackerflächen. Im Westen wird das Plangebiet durch den Waldhausweg abgegrenzt.

Der bestehende Acker ist strukturarm. Er wurde z.T. auf einer ehemaligen wiederverfüllten Kiesgrube hergestellt. Es befinden sich auf den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen keine nennenswerten Lebensräume oder Habitatstrukturen.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an den Gleiskörper der Bahn. Im Zuge der ursprünglichen Bauleitplanung wurde hier eine 12m breite Ausgleichsfläche mit artenreichem Extensivgrünland und lockeren Gebüschgruppen festgesetzt. Südlich der Bahnlinie schließt direkt das Gewerbegebiet „Medizinpark“ ohne nennenswerte Grün- und Habitatstrukturen an.

Um die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen, wurde eine Vorabschätzung durch Dipl. Biologin Johanna Stegherr durchgeführt. Die Fläche wurde in Abstimmung mit der UNB Miesbach auf das Vorkommen der Feldlerche sowie anderer relevanter Feld- und Wiesenbrüter kontrolliert.

Es konnten bei zwei Begehungen im April bzw. Mai 2023 nur ein Überflug eines Feldlerchenmännchens, jedoch keine Hinweise auf Bruten auch anderer relevanter Vogelarten, insbesondere Feld- und Wiesenbrüter, festgestellt werden.

Das Plangebiet erscheint aktuell aufgrund bereits vorhandener Kulissenwirkung (vorhandene Bebauung, nahegelegene Waldbereiche) sowie der sehr intensiven Nutzung der umgebenden Ackerflächen als wenig geeignet für Feld- und Wiesenbrüter. Die geplante Erweiterung zieht daher voraussichtlich für die Avifauna unter den aktuellen Bedingungen keine Verstöße gegen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nach sich.

Auswirkungen:

Weitere Ackerfläche geht durch die Überbauung für die Erweiterung des Gewerbegebietes verloren.

Im Plangebiet wurden keine Vorkommen prüfungsrelevanter Arten nachgewiesen und sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Lebensräume und Arten sind aufgrund der geringen Wertigkeit des Bestandes als **gering erheblich** einzustufen.

1.1.2. **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

Bestand:

Im geplanten Erweiterungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es besteht großflächige unversiegelte Ackerfläche mit guter Wasseraufnahme- und Wasserspeicherfähigkeit.

Der westlichste Teil des bereits bebauten Gewerbegebietes Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng“ liegt im Bereich der Altablagerung „Osterläng“ (Beschreibung siehe Schutzgut Boden).

Im Bodengutachten zur Bebauungsplanänderung wird festgestellt, dass die würmeiszeitlichen Moräneablagerungen nur einen geringen Wasserdurchlässigkeitswert aufweisen. Das Grundwasser steht tief und wird nicht durch die Baumaßnahme beeinflusst. Mit Schichtwasser muss gerechnet werden. Die Versickerungsfähigkeit ist nur bedingt vorhanden, ggf. sind stauende Schichten zu durchbrechen um Versickerung ausreichend zu ermöglichen. Es wird empfohlen, die Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in das örtliche Kanalsystem einzuholen.

Wasserschutzgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Das Grundwasser wird nicht durch die Baumaßnahme beeinflusst. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes mit einer von bis zu 80% führt zu einer deutlichen Erhöhung des Oberflächenabflusses und hat erheblichen Einfluss auf den Wasserhaushalt der anstehenden Bodenschichten.

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge liegende Stellplatz-Flächen gemildert. Im Bereich der Altablagerung werden zum Schutz des Grundwassers alle Verkehrsflächen wasserundurchlässig befestigt und das Niederschlagswasser wird außerhalb der Altablagerung entsorgt; die Sickerlinien sind zu beachten.

Ansonsten soll die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

1.1.3. **Schutzgut Fläche**

Bestand:

Die Flächen auf denen die Erweiterung des Gewerbegebietes geplant sind, werden bisher intensiv landwirtschaftlich (Acker) genutzt.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,39 ha (einschl. bestehender Bebauung Fa. OPED). Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha (einschl. Grünflächen und Ausgleichsflächen) und wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Auswirkungen:

Die neu ausgewiesene Gewerbefläche beträgt ca. 1,3 ha, die damit der landwirtschaftlichen Nutzung verloren geht. Dazu kommen Erschließungsflächen von 0,18 ha. Damit verliert die Gemeinde derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen und durch die Überbauung und Versiegelung unversiegelte Flächen mit vielfachem ökologischen Funktionen.

Durch die großflächige Erweiterung ergibt sich eine deutliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche, welche durch das westlich des Waldhausweges weiter wachsende Gewerbegebiet Martinshofkumulativ zusätzlich verstärkt wird. Nur durch die verbleibenden großflächigen unbebauten, land- und forstwirtschaftlichen Gebiete im Umfeld können die Auswirkungen der Gewerbegebietserweiterung relativ gut kompensiert werden.

Flächenbilanz des Bestandes:

| | | |
|------------------|-----------------|--------------|
| Gewerbeflächen | 16.512 qm | % |
| Ausgleichsfläche | 6340 qm | % |
| Summe | 22.852qm | 100 % |

Flächenbilanz der Erweiterung:

| | | |
|--------------------------|------------------|--------------|
| Gewerbeflächen | 13.884 qm | % |
| Erschließungsflächen | 1.775 qm | % |
| Grünflächen | 2.152 qm | % |
| Interne Ausgleichsfläche | 3.253 qm | % |
| Summe | 21.064 qm | 100 % |

Gesamtfläche Bebauungsplan: 43.926m²

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche sind aufgrund des hohen Flächenverbrauches **mittlere Auswirkungen** zu erwarten.

1.1.4. Schutzgut Boden**Bestand:**

Die „Standortkundliche Bodenkarte“ M 1 : 50.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für den Planungsbereich Parabraunerde und Braunerde aus Hochterrassenschotter und älteren Bodenresten, z.T. mit Lößlehmüberdeckung (<6 dm) auf. Dabei handelt es sich meist um einen sehr tiefgründigen, schluffig-lehmigen bis lehmig-tonigen Schotterverwitterungsboden.

Die Bodenübersichtskarte 1:25.000 (Bayernatlas) weist für den Geltungsbereich würmeiszeitlichen Schotter (Niederterrasse, Spätglazialterrasse) auf.

Zur Erkundung der Eigenschaften des Baugrundes wurde ein Geotechnisches Gutachten (Voruntersuchung) vom 7.8.2023 erstellt. Darin werden die vorkommenden Böden als Lößlehme aus lehmigen Schluffen und tonig schluffigen Lehmen über würmeiszeitlichen Moräneablagerungen beschrieben.

Der Boden im Planungsgebiet ist von mittlerer Ertragsfähigkeit.
Seltene Böden kommen nicht vor.
Im Erweiterungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

Im Planungsgebiet befindet sich eine ehemalige wiederverfüllte Kiesgrube.
Der Ackerboden weist nach Augenscheinnahe einen hohen Kies bzw. Steinanteil auf.

Altlastenbereich:

Es gilt der Text des derzeit gültigen Bebauungsplanes.

Gemäß der ursprünglichen Version ist jedoch folgendes zu beachten:

- Alle Aushubmaßnahmen müssen durch einen geeigneten Gutachter bzw. ein entsprechendes Fachbüro begleitet werden. Der Aushub muss gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß gegen Nachweis entsorgt werden.
- Die Ergebnisse der Aushubüberwachungen und –entsorgung müssen unbeschadet abfallrechtlicher Bestimmungen in einem Bericht durch den Gutachter bzw. dem entsprechenden Fachbüro zusammengefasst und dem Landratsamt Miesbach – Bodenschutz (bodenschutz@lra-mb.bayern.de) unaufgefordert nach Abschluss der Baumaßnahme zugeleitet werden (PDF-Datei).
- Sollten während der Bauarbeiten weitere Erkenntnisse gewonnen werden, die eine akute Gefährdung i.S.d. BBodSchG/BBodSchV möglich erscheinen lassen, muss das Landratsamt Miesbach – Bodenschutzbehörde (08025/704-3215) – und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (08031/305-135) unverzüglich informiert werden.

Von der Gemeinde Valley wurde die gesamte ehemalige Kiesgrube ausgeräumt. Das Gelände wurde mit grundwasserneutralem Material aufgefüllt.
Der notwendige Bodenaustausch ist von der Gemeinde Valley erfolgt.

Auswirkungen:

Durch die geplante Überbauung der Erweiterung geht der Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage und Lebensraum für Bodenfauna in hohem Maße verloren. Die Altablagerung wurde bis auf den 10 m breiten Grünstreifen im Süden fast vollständig überbaut. Daher hat sich, unabhängig von einem evtl. teilweisen Ausbau der Verfüllung aus bautechnischen Gründen, eine Verbesserung der Emissionslage ergeben. Werden bei den folgenden Baumaßnahmen Auffüllungen angetroffen gilt es folgende Regeln zu beachten:

- Alle Aushubmaßnahmen müssen durch einen geeigneten Fachpersonal begleitet werden.
- Der Aushub muss gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß gegen Nachweis entsorgt werden.
- Die Ergebnisse der Aushubüberwachungen und –entsorgung müssen dem Landratsamt Miesbach unaufgefordert nach Abschluss der Baumaßnahme zugeleitet werden
- Sollten während der Bauarbeiten weitere Erkenntnisse gewonnen werden, die eine akute Gefährdung i.S.d. BBodSchG/BBodSchV möglich erscheinen lassen, muss das Landratsamt Miesbach und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unverzüglich informiert werden.

Von der Gemeinde Valley ist beabsichtigt, die gesamte ehemalige Kiesgrube auszuräumen. Das Gelände soll mit grundwasserneutralem Material aufgefüllt werden.

Wenn diese Maßnahmen durchgeführt worden sind, kann dort eine normale Versickerung erfolgen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades **mittlere Auswirkungen** zu erwarten.

1.1.5. Schutzgut Klima /Luft**Bestand:**

Das Planungsgebiet liegt im ländlichen Gebiet mit nur vereinzelt Siedlungsbereichen umgeben von großflächigen Flächen für Land- und Forstwirtschaft. Die Versorgung mit Frischluft und die Klimatische Kühlung ist für alle Bereiche gewährleistet.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen entstehen kurzfristig durch erhöhte Abgasemissionen durch die Bautätigkeit.

Eine Beeinflussung der klimatischen Verhältnisse, des Luftaustausches und sonstiger natürlicher zu sichernder Bedingungen ist auf Grund der verbleibenden großen unbebauten Flächen langfristig nicht zu befürchten. Durch den Verkehr im Gewerbegebiet ist mit geringen Abgasemissionen zu rechnen. Erhöhter Ausstoß durch die Betriebe ist bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Klima/Luft sind Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

1.1.6. Schutzgut Landschaftsbild**Bestand:**

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes im FNP wurde beschlossen über die Bahnlinie hinweg nach Norden den offenen Landschaftsraum zwischen Oberlaindern und Martinshof zur entwickeln. Das Gebiet grenzt an die bestehende Gewerbebebauung im Süden und an das Gewerbegebiet Martinshof im Nordwesten an. Neben den vorhandenen Gewerbeflächen ist die Landschaft von der Autobahn A8 im Norden, der Staatsstraße und Bahnlinie im Süden landschaftlich stark vorbelastet. Nach Norden in Richtung Unterlaindern ist das Baugebiet von offener Agrarlandschaft umgeben und direkt einsehbar. Im Nordwesten bilden große Forstflächen im weiten landschaftlichen Zusammenhang eine natürliche Eingrünung.

Auswirkungen:

Durch die großflächige Erweiterung ergibt sich eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Zudem wird diese Wirkung kumulativ verstärkt mit dem westlich des Waldhausweges wachsenden Gewerbegebiet Martinshof. Der Schwerpunkt der ursprünglich kleinen Siedlung Oberlaindern verschiebt sich mehr und mehr nach Norden Richtung Gewerbegebiet. Diese Entwicklung wurde jedoch mit der

entsprechenden Ausweisung der GE Flächen im FNP bewusst in Kauf genommen, um die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu gewährleisten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild sind die Auswirkungen der geplanten Erweiterung aufgrund der oben beschriebenen Vorbelastungen als gering einzustufen. Hauptsächlich aus nord-östlicher Richtung ist die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Gewerbebauten zu erwarten. Durch Festsetzungen zur Eingrünung und einer Ausgleichsfläche mit Baum- Strauchpflanzungen wird eine starke Störung des Landschaftsbildes nach Nordosten vermieden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind insgesamt **geringe Auswirkungen** zu erwarten. Eine Eingrünung ist aus nördlicher Richtung erforderlich und wird in der Planung berücksichtigt.

1.1.7. *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Bestand:

Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet. Aus der Abfrage im Bayernviewer-Denkmal vom 28.08.23 ergaben sich auch keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Auswirkungen:

Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind **keine Auswirkungen** zu erwarten.

1.1.8. *Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)*

Bestand:

Es sind keine Naherholungsflächen oder besonders für Erholung geeignete Gebiete betroffen. Die Grundlagen der Emissionskontingentierung sind in der schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 von Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-01318, August 2023) dargestellt.

Auswirkungen:

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen werden die Gewerbegebietsflächen im Plangebiet durch die Festsetzung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 beschränkt, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch entstehen. Durch die Nähe der Bahnlinie Holzkirchen- Schliersee sind bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die resultierenden Immissionsbelastungen, Anforderungen der DB Netz AG und die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen. Durch geeignete Festsetzungen sollen die einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.

Während der Bauphase ist eine erhöhte Beeinträchtigung durch Schallemissionen (Baustellenverkehr und Baumaschinen) zu erwarten.

Es ist mit den üblichen Lärm- und Geruchsemissionen aus Landwirtschaft sowie gewerblicher Nutzung zu rechnen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind **geringe Auswirkungen** zu erwarten.

3. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich führt neben dem Verlust von Boden auch mittelbar zum Verlust der Vegetation sowie der Fläche für die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser sowie als Produktionsgrundlage für Lebensmittel.

Durch den Verlust des Bodens und der bestehenden Vegetation (Ackerfrucht) geht die Funktion für Frischluftentstehung verloren (Schutzgut Klima).

Durch die Nutzung als Gewerbegebiet gehen Böden als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor verloren und es kommt zu umfänglichen Versiegelungen, welche den Boden beeinträchtigen. Da dies am Ortsrand geschieht wird somit auch das Landschaftsbild beeinflusst.

Zudem kommt es durch die Flächenbeanspruchung (Verlust von Boden, Fläche, Vegetation) und die spätere Nutzung zu Verdrängungs- und Scheueffekten für Insekten, Vögel und weitere Tiere.

4. Weitere Belange des Umweltschutzes

4.1. Abfälle

Während der Bauphase ergeben sich Abfälle im üblichen Rahmen durch die Bauvorhaben (z.B. Reste von Baumaterialien).

Kontaminierte Böden sind ggf. nach heutigem Kenntnisstand (siehe Schutzgut Boden) nicht auszuschließen.

In der Betriebsphase wird sämtlicher anfallender Abfall entsprechend geltendem Recht entsorgt. Die Entsorgung aller besonderen Abfälle erfolgt über den Wertstoffhof der Gemeinde Valley. Weitere Abfall-Arten sind bei Bedarf mittels Container zu entsorgen. Problemabfall fällt voraussichtlich nicht an.

Die künftige Nutzung als Gewerbegebiet lässt Gewerbeabfälle erwarten. Art und Menge der erzeugten Abfälle werden sich in einem Rahmen bewegen, der für die geplante Nutzung typisch ist. Ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten für die Müllabfuhr berücksichtigt die Planung.

4.2. Abwasser

Die Erschließungsplanung sieht einen sachgerechten Umgang mit Abwässern vor. Der Anschluss an die kommunale Abwasserbehandlungsanlage besteht bereits über das bestehende Gewerbegebiet. Aufgrund der geplanten Nutzung ist in Art und Menge mit gewerblichen Abwässern zu rechnen.

Anfallende Oberflächenwässer können aufgrund der eingeschränkten Versickerungsleistung des Untergrundes nicht ausschließlich auf den Baugrundstücken versickert werden. Ein Anschluss an den öffentlichen Kanal wird empfohlen.

4.3. Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie zulässig. Der private Bau einer Photovoltaikanlage zur Förderung erneuerbarer Energien wird unterstützt.

4.4. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Es tragen weitreichende Durchgrünungsmaßnahmen im Baugebiet und Flächen zur Ortsrandeingrünung zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität bei.

4.5. Schonender Umgang mit Grund und Boden

Angaben zum Flächenverbrauch sind dem Umweltbericht (Schutzgut Fläche) zu entnehmen.

Die Neuausweisung von Flächen an einer bestehenden Erschließung bzw. vorhandenen Gewerbenutzung, die Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrades und die Schaffung von Grünstrukturen, gewährleistet einen schonenden Umgang mit Grund und Boden.

4.6. Risiken durch Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

4.7. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Westlich des Erweiterungsbereiches befindet sich der Bebauungsplan Nr. 30 Martinshof. Es werden sich insoweit die unter den jeweiligen Schutzgütern (Fläche, Landschaftsbild) beschriebenen kumulativen Auswirkungen ergeben.

4.8. Auswirkungen von Vorhaben auf das Klima

Bei Bau und Betrieb des Gewerbegebietes entstehen Treibhausgasemissionen durch Baumaschinen und verwendete Baumaterialien. Die Flächenversiegelung für Bebauung und dazugehörige Verkehrsflächen bewirkt eine Erhöhung des Aufheizungseffektes sowie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses. Durch die kühlende Wirkung der festgesetzten Grünflächen und Baumpflanzungen kann die Wirkung auf das Klima reduziert werden.

5. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorgesehene Bebauung ist von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

Schutzgut Lebensräume und Arten

Beibehaltung der Ackernutzung.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Die unversiegelten Ackerflächen blieben für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erhalten.

Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens als Produktionsfaktor, Lebensraum, Sickerbereich sowie als Schadstofffilter blieben im Bereich der Ackerfläche erhalten.

Schutzgut Klima /Luft

Es würden sich keine weiteren Aufheizungspotentiale im Gebiet ergeben.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Landschaftsraum nördlich der Bahnlinie würde nicht noch in weiterem Maße durch neue Bebauung geprägt..

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet vorhanden.

Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Es wären keine Veränderungen zu erwarten.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.1. Vermeidungsmaßnahmen

- Die Eingrünung von Gewerbebauten, Erschließungsstraßen und offenen Stellplätzen erfolgt durch die zeichnerische Festsetzung bzw. durch die textliche Festsetzung einer Mindestanzahl von autochthonen Bäumen je Gewerbefläche
- Insektenfreundliche Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin wird textlich festgesetzt.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge: Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für außerhalb der Altablagerung liegende Stellplatz-Flächen wird ein hoher Versiegelungsgrad vermieden.
- Zur besseren Integration des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild ist ein Grünstreifen von 6m Breite für wirkungsvolle Eigrünungsmaßnahmen durch die

- Pflanzung heimischer, autochthoner Gehölze an der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.
- Entlang der öffentlichen Erschließung sind Grünstreifen zum Wasserrückhalt und einer natürlicheren Entwässerung vorgesehen

6.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt 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 Ausgleichs für die 1. Änderung wurde die im Ur-Bebauungsplan Nr. 31 bilanzierte Eingriffsfläche (Ausgleichsbedarf 6.440qm) als bereits abgegolten berücksichtigt.

Bestand:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie I (geringe Bedeutung)

In diesem Fall können alle Flächen dem konkreten Ausgangszustand A11 intensiv genutzte Ackerfläche mit 2 Wertpunkten zugerechnet werden.

Eingriffsschwere / Beeinträchtigungsfaktor:

Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, Gewerbegebiet

Gemäß der Festsetzungen werden für die Teilflächen folgende GRZ 2 Werte festgelegt:

GE1 0,8

GE2 GRZ 0,8

Für die öffentlichen Erschließungsflächen (1599m²) wird unter Berücksichtigung von Flächen zur Eingrünung (176 m²) ein Faktor von 0,9 angesetzt.

Planungsfaktor:

Aufgrund der unter Punkt 6.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen kann ein Planungsfaktor von 10% angesetzt werden.

Kompensationsbedarf:

Der Kompensationsbedarf wird anhand folgender Formel ermittelt:

Eingriffsfläche × Wertpunkte BNT/m² Eingriffsfläche × Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1) – Planungsfaktor

Für 13.884m² neu ausgewiesener Gewerbefläche mit einer GRZ von 0,8 sind bei einem Ausgangszustand von 2 WP und abzüglich eines Planungsfaktors von 10% insgesamt 19.993 WP zu kompensieren.

Für 1.775m² neu ausgewiesene Erschließungsfläche mit einer Versiegelung von 0,9 sind bei einem Ausgangszustand von 2 WP und abzüglich eines Planungsfaktors von 10% insgesamt 2.843 WP zu kompensieren.

Für die Erweiterung des Gewerbebetriebs OPED ist die Nutzung von 100m² bestehender Ausgleichsfläche (E6) für eine funktionierende Erschließung notwendig. Die Fläche wird gemäß Entwicklungsziel G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland mit 8 WP bewertet. Die Kompensation ist 1:1 zu erbringen. Entsprechend sind zusätzlich zum oben beschriebenen Eingriff 800 WP zu kompensieren.

Es ergibt sich ein gesamter Kompensationsbedarf von insgesamt 23.637 WP (Berechnung s. Tabelle unten).

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplangebiet durch die Fläche A.2 auf **Fl.Nr. 3722/2 Gemarkung und Gde. Valley** mit 21.145WP nachgewiesen. Die restlich benötigte Ausgleichsfläche mit 2.492WP wird vom Ökokonto Hintermayr, **Fl.Nr. 142 Gemarkung Loibersdorf, Gde. Babensham** abgebucht.

| Ermittlung des Eingriffes (gem. Leitfaden 2022) | | | | | | | | | |
|---|-----|---|----------------------|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|--------------------------|
| Fläche | ID | BNT Bestand | WP (Bestand) | Beschreibung des Eingriffes (Wirkung / Prognosezustand) | Einriffsschwere (GRZ) | Fläche m ² | Ausgleichsbedarf (WP) | Planungsfaktor | Kompensationsbedarf (WP) |
| Bestand OPED | B1 | Gewerbegebiet | 0 | GE - Bereits 2016 Bilanziert | 0 | 13578 | 0 | 10% | 0 |
| GE 1- Optionsfläche OPED | B2 | Gewerbegebiet | 0 | GE - Bereits 2016 Bilanziert | 0 | 2934 | 0 | 10% | 0 |
| GE 2- Gde 1 | E1 | A11 Int. bewirt. Äcker | 2 | Gewerbegebiet GRZ 0,8 | 0,8 | 602 | 964 | 10% | 868 |
| GE 2- Gde 2 | E2 | A11 Int. bewirt. Äcker | 2 | Gewerbegebiet GRZ 0,8 | 0,8 | 2013 | 3221 | 10% | 2899 |
| GE 2- Kuhn | E3 | A11 Int. bewirt. Äcker | 2 | Gewerbegebiet GRZ 0,8 | 0,8 | 5889 | 9422 | 10% | 8480 |
| GE 1- OPED Erweiterung | E4 | A11 Int. bewirt. Äcker | 2 | Gewerbegebiet GRZ 0,8 | 0,8 | 5380 | 8608 | 10% | 7747 |
| Erschließung | E5 | A11 Int. bewirt. Äcker | 2 | Straße+Wendehammer | 0,9 | 1775 | 3159 | 10% | 2843 |
| Eingrünung Nordost | G1 | A11 Int. bewirt. Äcker | 2 | Eingrünung | 0 | 1999 | 0 | 0 | 0 |
| Eingrünung Ost | G2 | A11 Int. bewirt. Äcker | 2 | Eingrünung | 0 | 153 | 0 | 0 | 0 |
| Ausgleichsfläche neu | A2 | A11 Int. bewirt. Äcker | 2 | Ausgleichsfläche neu | 0 | 3253 | 0 | 0 | 0 |
| Ausgleichsfläche Bestand | A1 | A11 Int. bewirt. Äcker | 2 | Ausgleichsfläche Bestand | 0 | 6340 | 0 | 0 | 0 |
| Summe BNT (WP) x Fläche (m2) x Eingriffsschwere (GRZ) - Planungsfaktor (max. 20%) = Ausgleichsbedarf (WP) | | | | | | 43916 | | | 22837 WP |
| Durch die in Anspruchnahme von der bestehenden Ausgleichsfläche für die Erweiterung OPED ist folgender Ersatz zu erbringen: | | | | | | | | | |
| Ausgleichsfläche Bestand | E6 | artenreiches Grünland | 8 | Verlegung best. Ausgleichs | 1 | 100 | 800 | 0 | 800 WP |
| Ermittelter Eingriff (gem. Leitfaden 2022) | | | | | | | | | 23637 WP |
| Ermittlung des Ausgleiches (gem. Leitfaden 2022) | | | | | | | | | |
| Flurnummer | ID | Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand) | WP (Ausgangszustand) | Biotop- und Nutzungstyp (Prognosezustand) | WP Zu-/Abschlag | WP (Entwicklungsziel) | WP (Aufwertung) | Fläche (qm) | Kompensationsumfang (WP) |
| 3722/2 | A.2 | A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker | 2 | B121 (25%) Mesophile Gebüsch / Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten | 0 | 10 | 8 | 813 | 6506 |
| 3722/2 | A.2 | A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker | 2 | G212 (75%) Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland | 0 | 8 | 6 | 2440 | 14639 |
| | | | | | | | | 814 | 21145 WP |
| 142 Gem. Loibersdorf (Ökokonto) | G11 | Intensivgrünland | | G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland | | | 5,27 | 472,9 | 2492 WP |
| Bilanz Kompensation (der Eingriff wird vollständig ausgeglichen) | | | | | | | | | 23637 WP |

Tabelle 1 Ermittlung des Kompensationsbedarfes



Abbildung 2 Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen:

A.1 Bestehende Ausgleichsfläche

Die bestehende Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel: extensiv genutztes Grünland (Flächenanteil 75 %) mit lockeren Gebüschgruppen (Flächenanteil 25 %) mit 6440m² bleibt abzüglich der erforderlichen 100m² für die Gewerbebetriebserweiterung erhalten.

A.2 Fl.Nr. 3722/2 Gemarkung und Gde. Valley

Die im Geltungsbereich befindliche Ausgleichsfläche A2 mit 3253m² ist neu anzulegen. Die Fläche wird mit zwei Entwicklungszielen zum Zweck der Strukturanreicherung und landschaftlichen Einbettung mit den Flächenanteilen von 25 bzw 75% der Gesamtfläche festgesetzt. Neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich ist mit dem Pflanzen von landschaftsbildprägenden Gebüschgruppen und Bäumen auch der Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Landschaft erbracht.

Ausgangszustand:

A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker

Bewertung nach Biotopwertliste: 2 WP

Entwicklungsziel 1:

B121 Mesophile Gebüsche / Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten und einzelnen Gehölzen

25% der Fläche = 813m²

Bewertung nach Biotopwertliste: 10 WP

Aufwertung je m² = 8WP

Kompensationsumfang = 6506 WP

Entwicklungsziel 2:

G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

75% der Fläche = 2440m²

Bewertung nach Biotopwertliste: 8 WP

Aufwertung je m² = 6WP

Kompensationsumfang = 14639 WP

Herstellungsmaßnahmen B121 Mesophile Gebüsche:

Auf 25% der Fläche (ca. 810m²) sind min. 5 Bäume 1. Ordnung und 10 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

Bäume 1. Ordnung:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 4 x verpflanzt, Stammumfang 18/20cm

Arten:

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume 2. Ordnung:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14cm

Arten:

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Die Baumgruppen sind mit Gebüschgruppen von je 10-20 einheimischen (autochthonen) standortgerechten Sträucher zu unterpflanzen. Die Anzahl der Sträucher wird auf 100 festgesetzt.

Pflanzqualität: wurzelnackt, 80/100 cm

Arten:

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Corylus avellana (Haselnuss)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehdorn)

Rosa canina (Hunds-Rose) (an besonnten Standorten)

Rosa arvensis (Feld-Rose) (an besonnten Standorten)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflege der Gehölze:

Verjüngungsschnitt der Sträucher durch auf den Stock setzen im Turnus von 5 bis 7 Jahren und auf wechselnden Abschnitten.

Herstellungsmaßnahmen G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland:

Das restlich verbliebende Grünland (ca. 2440m²) ist als extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) zu entwickeln und zu pflegen.

Herstellungsmaßnahmen:

- Flächiger Oberbodenabtrag (ca. 15cm) zur Aushagerung der Fläche
- Aufbringen von unkrautfreiem, nährstoffarmen Unterboden oder feinem Kies
- Boden mit Egge oder Grubber vorbereiten
- Ansaat der abgetragenen Flächen mit regionalem, autochthonem Saatgut
- Herkunft: Region 17 – südliches Voralpenland

Pflege extensiv genutztes Grünland:

zweimalige Mahd, erste Mahd ab dem 15.7. Abfuhr des Mähgutes.

Verzicht auf Mulchen, Ausbringung von Gülle und jegliche Düngung sowie auf die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln.

Kompensation von Eingriffen in das Landschaftsbild:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild sind die Auswirkungen der geplanten Erweiterung aufgrund der unter Schutzgut Landschaft beschriebenen Vorbelastungen als gering einzustufen. Hauptsächlich aus nord-östlicher Richtung ist die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Erweiterung des Gewerbegebietes zu erwarten. Durch Festsetzungen eines 6m breiten Streifens zur Ortsrandeingrünung mit Baum- Strauchpflanzungen sowie der östlichen Ausgleichsfläche A2 mit großen Baum und Strauchgruppen wird der Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert.

Ökokonto Hintermayr Fl.Nr. 142 Gemarkung Loibersdorf, Gde. Babensham

Die restlich benötigte Ausgleichsfläche von 2.492WP bzw. 472,9qm wird vom Ökokonto Hintermayr Fl.Nr. 142 Gemarkung Loibersdorf, Gde. Babensham (Objekt-ID: 195001) abgebucht. Die Aufwertung beträgt 5,27 WP/qm.

| Verzinsungsberechnung | | | | | |
|---|--------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| TF | verzinsbare Fläche (m ²) | KJ für Verzinsung | Summe WP-Verzinsung (3% je KJ) | WP (aktuell, ohne Verzinsung) | aktuelle Aufwertung WP/m ² |
| 142 | 1.048,4 | 2021, 2022, 2023 | 283 | 5.232 | 5,27 |
| Abbuchung aktuell (2.492 WP) | | | | | |
| | verfügbare WP (vor Abbuchung) | Abbuchung WP | Flächenbezug (m ²) | verfügbare WP (nach Abbuchung) | |
| 142 | 5.515 | 2.492 | 472,9 | 3.023 | |
| Angaben Ökokonto nach Abbuchung von 2.492 WP | | | | | |
| Verfügbare Anzahl Wertpunkte (nach aktueller Abbuchung): | | | | 3.023 | |
| Verfügbare Ökokonto-Fläche (m ²), nach aktueller Abbuchung: | | | | 573,5 | |

Abbildung 3: Auszug Berechnung Abbuchung Ökokonto Fl.Nr. 142 Gemarkung Loibersdorf, erstellt: ÖkoAgentur Bayern, 9.11.23



Abbildung 4: Auszug Karte Flächenbezug Abbuchung Ökokonto Fl.Nr. 142 Gemarkung Loibersdorf, erstellt: ÖkoAgentur Bayern, 9.11.23, ohne Maßstab

Unterlagen zur Ökokontofläche und Flächenbezug sind dem Anhang des Bebauungsplanes zu entnehmen.

6.3. artenschutzrechtliche Belange

Um die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen, wurde eine Vorabschätzung durch Dipl. Biologin Johanna Stegherr durchgeführt. Die Fläche wurde auf das Vorkommen der Feldlerche sowie anderer relevanter Feld- und Wiesenbrüter kontrolliert.

Es konnten bei zwei Begehungen im April bzw. Mai 2023 ein Überflug eines Feldlerchenmännchens, jedoch keine Hinweise auf Bruten auch anderer relevanter Vogelarten, insbesondere Feld- und Wiesenbrüter, festgestellt werden.

Das Plangebiet erscheint aktuell aufgrund bereits vorhandener Kulissenwirkung (vorhandene Bebauung, Waldbereiche) sowie der sehr intensiven Nutzung der umgebenden Ackerflächen als wenig geeignet für anspruchsvollere Feld- und Wiesenbrüter. Die geplante Erweiterung zieht daher voraussichtlich für die Avifauna unter den aktuellen Bedingungen keine Verstöße gegen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nach sich.

7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die Notwendigkeit der Erweiterung aus funktionellen und wirtschaftlichen Gründen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Medizinpark ist nur die Fläche des geplanten Geltungsbereiches zur weiteren Entwicklung des Betriebes möglich. Für das geplante Vorhaben gibt es keine alternative Möglichkeit. Derzeit gibt es keine Gewerbegrundstücke in der Gemeinde Valley die über entsprechende notwendige Grundstücksgrößen verfügen.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

Im Rahmen der Bauabnahme und in einem 5-10 jährigen Turnus sind die ordnungsgerechte Umsetzung sowie die Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen. Neben dem ordnungsgemäßen Zustand der Gehölze ist die Entwicklung des extensiven Grünlandes im Besonderen durch Fachpersonen zu kontrollieren und ggf. durch Pflegemaßnahmen und Neupflanzungen / Nachsaat zu ergänzen.

Das Monitoring der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen im Bauleitplanverfahren liegt kraft Gesetzes (§ 4c BauGB) in der Zuständigkeit der Gemeinde. Eigene Festsetzungen hierzu sind im Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

9. Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, Luftbilder, Ortsbesichtigungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Weiterhin wurden von Fachplanern erstellte Gutachten herangezogen:

- Stellungnahme zur Vorabschätzung Erweiterung Baufeld hinsichtlich Feldlerche vom 13.07.2023, Dipl. Biologin Johanna Stegherr, Artenschutzgutachten und – fachberatung, Schulstr. 13, 83229 Aschau
- Geotechnisches Gutachten (Voruntersuchung) vom 7.8.2023, Grundbaulabor München GmbH K.Back, E. Seydel Diplomingenieure Lilienthalalle 7, 80807 München
- schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-01318, August 2023)

10. Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

11. Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 werden die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit sich der derzeit in Kreuzstraße angesiedelte lokale Gewerbebetrieb umsiedeln und vergrößern kann. Zudem möchte sich der bestehende Gewerbebetrieb OPEd für logistische Bedarfe erweitern.

Das Planungsvorhaben ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Die Auswirkungen werden zusammengefasst beurteilt:

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

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß Leitfaden (2022) „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Der Eingriff wird auf den Ausgleichsflächen A.2 Fl.Nr. 3722/2 Gemarkung und Gde. Valley im Bebauungsplangebiet nachgewiesen sowie durch Wertpunkteankauf vom Ökokonto Fl.Nr. 142 Gemarkung Loibersdorf, Gde. Babensham (Objekt-ID: 195001).

Um die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen, wurde eine Vorabschätzung durchgeführt, welche darstellt, dass die geplante Erweiterung voraussichtlich keine Verstöße gegen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nach sich zieht.

12. Quellen

- Stellungnahme zur Vorabschätzung Erweiterung Baufeld hinsichtlich Feldlerche vom 13.07.2023, Dipl. Biologin Johanna Stegherr, Artenschutzgutachten und – fachberatung, Schulstr. 13, 83229 Aschau
- Geotechnisches Gutachten (Voruntersuchung) vom 7.8.2023, Grundbaulabor München GmbH K.Back, E. Seydel Diplomingenieure Lilienthalalle 7, 80807 München
- schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-01318, August 2023)
- Berechnung und Karte Flächenbezug Abbuchung Ökokonto Fl.Nr. 142 Gemarkung Loibersdorf, Gemeinde Babensham, ÖkoAgentur Bayern, Karolinenplatz 2, 80333 München, 9.11.23s