

Gemeinde Valley

LANDKREIS MIESBACH

UMWELTBERICHT

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Unterdarching Holzkirchner Str. / Am Wiesengrund“

ENTWURF

Stand: 02.03.2026

Gemeinde Valley

Pfarrweg 1

83626 Valley

Tel. 08024 47734-0

info@gemeinde-valley.de

Planverfasser Bebauungsplanänderung:

Architekturbüro Limmer

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Emmeran Limmer

Holzkirchner Str. 17, 83626 Valley

Tel. 08024 / 7790, Fax 08024 / 91669

mail@architekt-limmer.de

Inhaltsverzeichnis

C	Umweltbericht	3	
C.1	Einleitung	3	
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	3	
C.1.2	Lage und Nutzung	4	
C.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	5	
C.1.4	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	5	
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9	
C.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	10	
C.2.2	Schutzgut Fläche	11	
C.2.3	Schutzgut Boden	12	
C.2.4	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	13	
C.2.5	Schutzgut Klima / Luft	15	
C.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	16	
C.2.7	Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)	17	
C.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17	
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	18	
C.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	18	
C.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	18	
C.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	18	
C.5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19	
C.5.3	Artenschutzrechtliche Belange	27	
C.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	28	
C.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	28	
C.8	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	28	
C.9	Datengrundlage	28	
C.10	Zusammenfassung	29	
C.11	Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben	30	

UMWELTBERICHT

C.1 Einleitung

C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Valley erlässt gem. §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Unterdarching Holzkirchner Str. / Am Wiesengrund als Satzung.

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist die Erweiterung des B-Plangebietes zur Ermöglichung weiter Wohnbebauung auf Flur-Nr. 162/4, Gemarkung Valley sowie Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Bebauung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4 mit einheitlichen Bauungs- und Gestaltungskriterien.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 sollen die bisherigen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) aufgehoben und durch die Festlegung von Baufenstern ersetzt werden. Dadurch wird eine klar definierte Bebauung ermöglicht, die eine einheitliche städtebauliche Entwicklung sicherstellt. Darüber hinaus werden drei bislang im beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegende Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um auch hier eine abgestimmte städtebauliche Gestaltung und weitere Entwicklung zu gewährleisten.

Ein weiteres Grundstück, das derzeit als landwirtschaftlich genutzte Wiese ausgewiesen ist, wird ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen. Ziel ist es, die zukünftige Bebauung dieses Grundstücks städtebaulich in das bestehende und angrenzende Baugebiet zu integrieren und eine einheitliche Bauweise sicherzustellen.

Ziele des Bebauungsplans

Planungskonzept:

Mit der Einführung von Baufenstern anstelle der bisherigen GRZ-Festsetzungen wird eine klar definierte Bebauung erreicht. Dies ermöglicht eine maßvolle Innenverdichtung und trägt zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums bei, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

Die Lage und Größe der Baufenster orientieren sich an den bestehenden Grundstücksstrukturen. Dadurch entsteht ein gleichmäßiges und harmonisches Baugefüge mit vergleichbaren Baurechten.

Die zulässigen Wandhöhen der Hauptgebäude werden im gesamten Plangebiet vereinheitlicht und orientieren sich an der derzeit größten Wandhöhe im Änderungsbereich. Dies dient der gestalterischen Einheitlichkeit und einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung.

Die drei bislang im beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegenden Grundstücke werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um auch hier eine abgestimmte städtebauliche Gestaltung und weitere Entwicklung zu gewährleisten.

Im Osten (Fl.Nr. 162/4) soll zudem ein neues Baufenster geschaffen werden.

Gemeinde Valley

Grundsätzlich sind bei der Gestaltung der Baukörper und bei der Auswahl der Bauelemente einfache Ausführungen zu wählen. Das Gebäude soll traditionelle Gestaltungsmerkmale aufweisen.

Dazu zählen Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 24°, nicht zulässige Dachgauben, Quergiebel und Dachausschnitte, große herabgezogene Verschalungsflächen aus heimischen Hölzern an Wohngebäuden, besonders ihre Dach- und Obergeschosse, wandhohe Außenverschalung an erdgeschossigen Nebengebäuden und freistehenden Garagengebäuden, Verputz in ortsüblicher, zurückhaltender Oberflächen-Struktur mit weißer Farbgebung an unverkleideten Wandflächen einschließlich ihrer Sockelflächen.

Weiterhin sind Balkone, Balkongeländer, soweit möglich auch deren Unterkonstruktionen, in Holz herzustellen. Vordächer über Hauseingängen dürfen nur in Holzkonstruktion errichtet werden. Vordächer sollen Balkone mind. 20 cm überragen. Für Außentüren und Zufahrtstore an Nebengebäuden, Hauseingangstüren, Fenster, Fenstertüren einschließlich Klappläden dürfen nur heimische Hölzer verwendet werden. Geländer an Außentritten, Umwehrungen an Kellerabgängen sind mit einfachen Handläufen bzw. Geländern aus Holz oder Eisenprofilen herzustellen. Darüber hinaus ist die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen der Gemeinde Valley (Gestaltungssatzung) zu beachten, um den örtlichen Gestaltungsgrundsätzen nachzukommen.

In den Baugrundstücken ist vor dem Hintergrund der Ortsrandlage und um angemessene Wohnverhältnisse sicherzustellen eine intensive Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

Die Ortsrandeingrünung wird auch durch die nördlich vorgelagerte Ausgleichsfläche und die Darstellung der öffentlichen Grünfläche entlang des Darching Dorfbaches sichergestellt

Städtebauliche und grünordnerische Ziele:

- Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch maßvolle Innenverdichtung, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Bebauung mit einheitlichen Bauungs- und Gestaltungskriterien
- Rücksichtnahme auf die örtlich typische Bebauungsstruktur
- Sicherstellung einer guten Durchgrünung und wirksamen Ortsrandeingrünung des Planungsgebietes
- Sicherung erhaltenswerter Gehölze
- Ortsnahe Bereitstellung der Ausgleichsflächen
- Sicherung der Grünfläche am Darching Dorfbach

C.1.2 Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet liegt etwa 4,5 km nordöstlich von Holzkirchen. Etwa 1 km südwestlich verläuft die Autobahn A8 München-Salzburg.

Das ca. 1,5ha große Plangebiet befindet sich nördlich angrenzend an die Holzkirchner Straße im Bereich der Straße am Wiesengrund.

Der Bereich ist fast vollständig mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut. Lediglich im Osten (Fl.Nr. 162/4) soll im Rahmen dieses Bebauungsplanes ein neues Baugrundstück aufgenommen

Gemeinde Valley

werden. Dieser Bereich ist bisher als landwirtschaftliche Fläche (G11 Intensivgrünland, beweidet /Koppelnutzung) genutzt.

Die direkt an die Holzkirchner Straße bzw. den Darching Dorf bach angrenzenden Grundstücke waren bisher Innenbereich nach §34 BauGB.

Im westlichen Bereich (Fl.Nr. 145) wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der bestehenden Hofstelle Baurecht für ein Haus und zwei Garagen geschaffen.

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum D66 Voralpines Moor- und Hügelland.



Abbildung 1: Lage Geltungsbereich 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 3, ohne Maßstab

C.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sogenannte 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 Umfang der bestehenden und geplanten Flächennutzung ist unter Punkt C.2.2 Schutzgut Fläche dargestellt.

C.1.4 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im LEP wird die Gemeinde Valley als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Der ländliche Raum und die Verdichtungsräume sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

Durch die Zuordnung zum allgemeinen ländlichen Raum ergeben sich für das Gemeindegebiet u. a. folgende Vorgaben (s. LEP, Kap. 2.2.5):

Gemeinde Valley

- Nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung der Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum.
- Sicherung der Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität und Weiterentwicklung der erforderlichen Infrastruktur.
- Versorgung der Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit, möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln.
- Bewahrung und Weiterentwicklung einer eigenständigen, gewachsenen Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur.
- Sicherung der landschaftlichen und kulturellen Vielfalt.

Regionalplan (Region 17)

Im Regionalplan wird Valley als allgemeiner ländlicher Raum in der Region 17 Oberland eingestuft. Nordwestlich von Unterdarching ist ein Vorranggebiet für Windkraftanlagen festgelegt. Für das Plangebiet gibt es im Regionalplan keine weiteren eigenen Vorgaben (Regionaler Grünzug, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet o. ä.).

Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan größtenteils als MD Dorfgebiet dargestellt. Im nordöstlichen Bereich sind bestehende Gebäude sowie Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem ist im Norden und im Bereich Fl.Nr. 162/4 Grünfläche bzw. im Bereich der Holzkirchner Straße Verkehrsfläche dargestellt.

Da die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem bisherigen Flächennutzungsplan mit geplantem Geltungsbereich der 18. Flächennutzungsplanänderung, ohne Maßstab

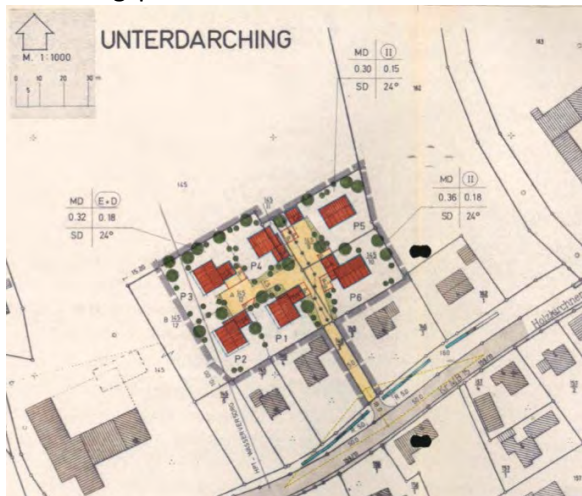
Bebauungspläne / bestehendes Baurecht

Für die direkt an die Holzkirchner Straße bzw. den Darching Dorf bach angrenzenden Grundstücke gibt es keinen Bebauungsplan, diese waren bisher Innenbereich nach §34 BauGB.

Für die restlichen Baugrundstücke gilt der im Juni 1989 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 3 mit den bisher erfolgten Änderungen.

Gemeinde Valley

Bebauungsplan Nr. 3 von 1989:



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 von 1990:

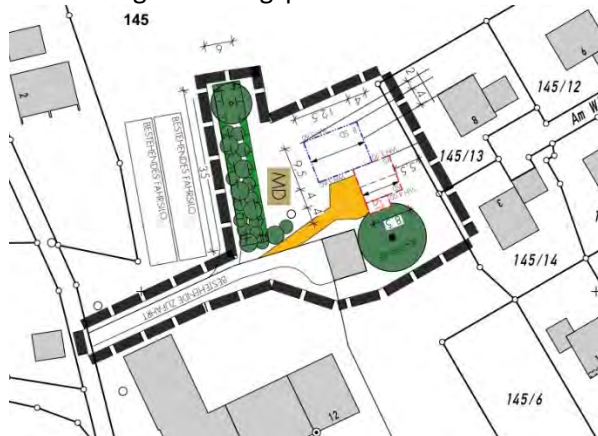


Gemeinde Valley

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 von 1998:



3. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 von 2011:



Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan ist besonders folgende gemeindliche Satzung relevant:

- Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen der Gemeinde Valley (Gestaltungssatzung), 20.01.2022.

Gemeinde Valley

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umgebung sind weder kartierte Biotop noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete, LSG etc.).

Etwa 1km östlich befindet sich entlang des Mangfalltales das FFH Gebiet Mangfalltal (8136-371.01). In etwa deckungsgleich befindet sich hier auch ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

Etwa 1,2 km westlich des Plangebiets liegt die Biotopfläche Nr. 8136-0011-001 „Aufgelassene Kiesgrube am Westrand des ‚Lainderner Feldes‘ südwestlich Valley direkt nördlich der A 8 (München-Salzburg)“ mit den Biotoptypen „Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache“, „Initiale Gebüsche und Gehölze“, „Verlandungsröhricht“, „Initialvegetation, nass“, „Initialvegetation, trocken“ und „Ruderalflur“.

Etwa 540 m nordöstlich befindet sich im FFH-Gebiet das Biotop Nr. 8136-1037-001 „Der Höllbach bei Valley und zwei angrenzende Kalktuffquellen“.

Im Planungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich laut Denkmal Liste kein Boden- oder Baudenkmal:

Etwa 800m südlich beginnt das Trinkwasserschutzgebiet Valley.

Aufgrund der Entfernung bestehen jedoch keine funktionalen bzw. räumlichen Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgebieten und dem Planungsgebiet.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in Natur und Landschaftsbild verbunden. Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Fläche, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten als die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Der vorliegende Umweltbericht betrachtet vorrangig die Auswirkungen, welche durch die Änderungen des Bebauungsplanes entstehen. Auswirkungen durch bereits bestehendes Baurecht werden nicht untersucht.

C.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand

Der größte Teil des Planungsgebietes wird von bestehender Siedlungsstruktur eingenommen. Südlich grenzt die Holzkirchner Straße an. Entlang dieser verläuft ein etwa 3,5 bis 10 Meter breiter Grünstreifen, in welchem oberirdisch der relativ strukturarme Darchingener Dorfbach fließt. Im Bereich der Pferdekoppel im Osten verschwindet er unterirdisch. Die Uferbereiche werden intensiv gemäht und haben aufgrund geringer Struktur- und Artenvielfalt nur einen geringen Wert als Lebensraum. Innerhalb der Grünfläche steht eine große erhaltenswerte Rot-Buche.

Der Siedlungsbereich besteht aus gut durchgrüntem, teils strukturreichen Privatgärten mit Obstbäumen und Sträuchern. Der Baumbestand ist überwiegend jung bis mittelalt. In den Gärten entlang der Holzkirchner Straße stehen drei große erhaltenswerte Bäume (Birke, Weide, Eiche). Eine große Kastanie steht zudem innerhalb Fl.Nr. 145. Ansonsten sind im gebäudenahen Umfeld der potentiell erweiterbaren Gebäude keine größeren Bäume oder wertvoller Strauchbestand vorhanden, d.h. diese Bereiche sind eher strukturarm.

Fl.Nr. 1624 wird heute als landwirtschaftliche Grünfläche beweidet und als Koppel genutzt. Das Grünland ist artenarm bzw. sind vorhandene Nährstoffzeiger (Löwenzahn, Weißklee, Stumpfer Ampfer u.a.) nicht für den Artenreichtum heranzuziehen und wiesentypische Krautarten nicht in ausreichender Anzahl nachzuweisen. Die in der Arbeitshilfe zur Biotopwertliste (BayKompV) genannten Kriterien für den BNT G11 Intensivgrünland treffen zu. D.h. weitgehendes Fehlen von Magerkeitszeigern (gemäß Tafel 34 Bestimmungsschlüssel für Flächen nach §30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG) sowie geringer Anteil an wiesentypischen krautigen Blütenpflanzen. Der Ausgangszustand wird hier somit als „G11 Intensivgrünland“ mit 3 Wertpunkten bewertet.

Auf Fl.Nr. 145 wurde nach 2011 ein Wohngebäude mit umgebenden Gartenflächen im Anschluss an die bestehende Hofstelle errichtet. Der Bereich ist von landwirtschaftlicher Nutzung (Fahrsilo, Hof-, Arbeits- und Zufahrtsflächen) geprägt.

Im Norden grenzen an das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzte, artenarme Grünlandflächen.

Artenschutzrechtliche Belange

Zur Prüfung ob artenschutzrechtlich relevante Themen durch die Bebauungsplanänderung betroffen sind wurde eine Relevanzprüfung von Ingenieurbüro Steil Landschaftsplanung erarbeitet. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anhang bei. Das Ergebnis der Relevanzprüfung wird in Kapitel C.5.3 Artenschutzrechtliche Belange zusammengefasst dargestellt:

Da ein großer Teil des Geltungsbereiches bereits seit längerer Zeit bebaut ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt einer Abriss- oder umfangreichen Umbaumaßnahme geschützte Arten betroffen sein können.

Vor Abriss oder Umbau von Fassaden bzw. Dächern ist deshalb mit der Unteren Naturschutzbehörde Miesbach Kontakt aufzunehmen und die Betroffenheit geschützter Arten abzuklären. Bei Bedarf ist in einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung darzulegen, welche Maßnahmen v.a. in Bezug auf Vogelarten oder Fledermäuse an Gebäuden bei Umbau- oder Abriss notwendig sind.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Für die Bebauung auf Fl.Nr. 162/4 gehen ca. 700 m² G11 Intensivgrünland verloren.

Gemeinde Valley

Für die potentiell erweiterbaren Gebäude würden hauptsächlich gebäudenahen Strukturen, wie Terrassen, Wege, Beete, Rasenflächen sowie Teile der Gebäude wie Fassaden oder Dächer entfallen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

/

Betriebsbedingte Auswirkungen

/

Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,5 ha. Er umfasst die bestehende Bebauung Am Wiesengrund, südlich der Holzkirchner Straße. Die bereits bebauten Grundstücke nehmen eine Fläche von ca. 11.770m² ein.

Die Grundstücksflächen im Bereich der bestehenden Bebauungspläne (Parzellen 1-8) belaufen sich auf ca. 600m² bis ca. 800m². Im Bereich des bisherigen Innenbereiches sind die Grundstücke zwischen ca. 700m² und etwa 1.200m² groß. Von den bisher bereits bebauten Grundstücken lagen die Parzellen 10 -13 (gesamt 4.035m²) bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Für das neue Baugrundstück (Parzelle 9) wird die bereits existierende Erschließung verwendet.

Es sind keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen außerhalb des Baugebietes z.B. für Erschließung, Medien, Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser oder gesonderte Flächen für Baustelleneinrichtung (Zufahrten, Lagerung).

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Darstellung des Bebauungsplanes sieht folgendes vor:

- 13 Baufenster in bisher schon bebauten Parzellen mit einer Gesamtgröße von 2.015m²
- Flächen für Nebengebäude in bisher schon bebauten Parzellen mit einer Gesamtgröße von 680 m²
- Hinzu kommt Parzelle 9 mit einer Fläche von 713m² und einem Baufenster von 135m² als Baugrundstück (bisher landwirtschaftliche Nutzfläche)
- Öffentliche Erschließung: 1.173m²
- Private Erschließung: 915m²
- Öffentliche Grünfläche mit Dorfbach: ca. 1.000m²

Gemeinde Valley

- Ausgleichsflächen: ca. 290m² innerhalb des Geltungsbereiches, ca. 130m² sowie Ökokontofläche außerhalb des Geltungsbereiches

Die festgesetzten Baufenster ermöglichen gerecht verteilt eine zusätzliche Bebauung im Vergleich zu den tatsächlich bestehenden Gebäuden bzw. zum bisherigen Baurecht.

Die Erweiterung der Baufenster bewirkt eine Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen im bereits bebauten Bereich.

Im Vergleich zur bisherigen Situation wird durch die Baufenster im folgenden Umfang erweitertes Baurecht ermöglicht:

Fl.Nr.	Parz.	Flurgröße	Baufenster 4. Änd.	zulässige Baufläche lt. Ur BP	zusätzl. zulässige Baufläche
145/15	P1	597 m ²	138 m ²	107 m ²	31 m ²
145/14	P2	614 m ²	138 m ²	111 m ²	27 m ²
145/13	P3	697 m ²	138 m ²	125 m ²	13 m ²
145/12	P4	618 m ²	138 m ²	111 m ²	27 m ²
145/9	P5	714 m ²	147 m ²	107 m ²	40 m ²
145/10	P6	772 m ²	163 m ²	139 m ²	24 m ²
162/2	P7	839 m ²	147 m ²	138 m ²	9 m ²
162/3	P8	747 m ²	188 m ²	123 m ²	65 m ²
162/4	P9	713 m ²	135 m ²		
162/1	P10	957 m ²	159 m ²		
145/3	P11	1.263 m ²	185 m ²		
145/4	P12	1.037 m ²	184 m ²		
145/7	P13	779 m ²	144 m ²		
145		2.121 m ²	147 m ²	119 m ²	28 m ²
Summe		12.468 m²	2.151 m²		235 m²

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb ist mit keinen über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen zu rechnen (Straßenausbauten, externe Stellplätze etc.).

Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind aufgrund der geringen Gesamtfläche somit insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Laut Übersichtbodenkarte von Bayern 1:25.000 herrscht im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Im bestehenden Siedlungsbereich ist der Boden anthropogen überprägt.

Gemeinde Valley

Insgesamt kann aufgrund des kiesigen Untergrundes davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung im Planungsgebiet grundsätzlich möglich ist.

Denkmäler

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im unmittelbaren Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets, als landwirtschaftlich genutztes Grünland, ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

Treten während der Bauphase abweichende Bodenauffälligkeiten auf, welche auf mögliche Altlasten hinweisen, sind diese dem Landratsamt Rosenheim mitzuteilen.

Seltene oder besonders schützenswerte Bodenarten kommen im Planungsbereich nicht vor.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Für den Neubau auf Fl.Nr. 162/4 ist der bestehende Oberboden komplett abzutragen. Im Bereich des neuen Baugrundstückes ist aufgrund der Hochwassergefahr und der Anbindung an die bestehende Erschließung mit einer leichten Anhebung des Geländes zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der geplanten Bebauung gehen ca. 700m² Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren. Hinzu kommen die erforderlichen Ausgleichsflächen, welche nicht mehr als landwirtschaftliche Fläche zur Verfügung stehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Potenziell bodengefährdende Nutzungen sind durch die Festsetzungen zur Art der Bebauung ausgeschlossen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Bestand

Oberflächengewässer

Entlang der Holzkirchner Str. verläuft der relativ strukturarme Darching Dorf bach, welcher vom südlich gelegenen Taubenberg kommend etwa 1,5 km nordwestlich des Planungsgebietes in die Mangfall mündet. Er fließt im Bereich der Grünfläche offen, ist jedoch vor und nach dem Planungsgebiet teilweise verrohrt (siehe auch C.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume).

Laut Auskunft des Bayernatlas wurden anhand der topografischen Situation nachfolgend dargestellte rein potentielle Fließwege im Gelände ermittelt, welche bei Starkregenereignissen Bedeutung erlangen können.

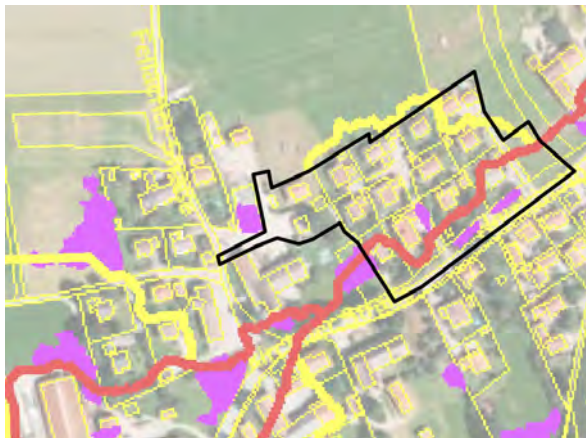


Abbildung 3: Potentielle Fließwege bei Starkregen (rot-stark, gelb-mäßig) und potentielle Aufstaubereiche (lila)

Hochwassergefahren: Das Planungsgebiet liegt nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt in einem innerhalb Gefahrenflächen für Hochwasser HQ100 sowie HQextrem. Das Planungsgebiet ist vor allem in einem Bereich 50 m nördlich der Holzkirchner Straße durch Überschwemmungen des Darchingener Dorfbaches betroffen und kann bei einem 100-jährlichen Bemessungsereignis bis zu 40 cm überflutet werden. Im direkten Uferbereich können Überflutungen bis zu 100 cm auftreten. Das neue Baugrundstück auf Parzelle 9 hat die geringste Geländehöhe bei ungefähr 652,00 müNN. Die bestehende Erschließungsstraße liegt im Bereich des geplanten Gebäudes etwa einen halben Meter höher.

Nach Auskunft der Gemeinde gab es bisher keine Probleme mit Überflutungen im Planungsgebiet.



Abbildung 4: Hochwassergefahrenflächen HQ100 dunkelblau und HQextrem (hellblau)

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Heilquellenschutzgebiete. Ca. 800 m südlich beginnt das Trinkwasserschutzgebiet 2210813600053 „Valley“. (FIS-Natur 2025)

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem sog. „Wassersensiblen Bereich“.

Das Planungsgebiet gehört zum Einzugsgebiet der Wasserversorgung Oberbierbach (zuständiges WWA München).

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

In der Planung ist eine hochwasserangepasste Bauweise, d.h. Gebäudehöhe über das vorhandene Gelände hinaus, berücksichtigt worden.

Gemeinde Valley

Im Hinblick auf die Geländeanpassung für Baugrundstück 162/4 muss gewährleistet bleiben, dass die potentiellen Fließwege (s. Abb. 3) einen Abfluss bei Starkregenereignissen weiterhin gewährleisten können.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung findet weder eine Beeinträchtigung des Darchingener Dorfbaches noch des Retentionsraumes statt.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen festgesetzt.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Bei Starkniederschlägen besteht sowohl die Notwendigkeit für den Rückhalt des Oberflächenwassers auf dem Grundstück selbst, als auch die Gefahr durch wild abfließendes Wasser mit Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Wohnnutzungen kann ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Öle, Kraftstoffe, Chemikalien etc.) ausgeschlossen werden. Somit sind hier entsprechende negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auszuschließen.

Ergebnis

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

C.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

In Valley ist das Klima gemäßigt warm. Die Temperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei 8.6°C. Über das Jahr fällt ca. 1167 mm Niederschlag. (Quelle: <https://de.climate-data.org>)

Die bisher unbebaute landwirtschaftliche Grünlandfläche und die bereits bebauten Bereiche mit Gärten haben eine, wenn auch nur geringe, Bedeutung für die Entstehung bzw. Ableitung von Frischluft.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es zu Staub- und Schadstoffemissionen durch die Bautätigkeit kommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die geplante Bebauung mindert die Durchlüftungs- und Kühlfunktion des bestehenden Grünlandes. Die relevanten Flächen sind jedoch zu gering um einen erheblichen Effekt auf die

Gemeinde Valley

Umgebung zu bewirken. Im Nordosten bleiben Grünflächen zum Erhalt des Frischluftaustausches bestehen.

Die festgesetzte Durchgrünung und Eingrünung durch Grünflächen und Baumpflanzungen trägt zur Abkühlung bei und verbessert das Mikroklima.

Betriebsbedingte Auswirkungen

/

Ergebnis

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

C.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Unterdarching. Es liegt nicht exponiert und ist deshalb nicht von weither einsehbar.

Die bestehende Siedlung ist gut durchgrünt und hat durch Einfamilienhäuser mit umgebenden Gärten und niedrigen Zäunen einen dörflichen Charakter.

Die bestehenden großen Bäume wirken prägend auf das Ortsbild.

Auch die Grünfläche entlang des Darchingener Dorfbaches trägt zu einem ländlich geprägten individuellen Ortsbild bei.

Im Wirkraum des Vorhabens befinden sich keine landschaftsprägenden Elemente. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete gemäß Regionalplan oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen (Planungsverband Region Oberland 2020, FIS-Natur 2025). Nördlich ist die Eingrünung des Siedlungsrandes teilweise nur lückenhaft vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist durch Baukräne, Baubetrieb etc. mit einer temporären Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die bisher freigehaltene Grünlandfläche auf Fl.Nr. 162/4 wird bebaut. Dadurch rückt der bisher etwas abgetrennte westliche Teil von Unterdarching an das Ortszentrum heran.

Eine wirksame Eingrünung für das neue Baugrundstück sowie am nördlichen Siedlungsrand wird in der Planung berücksichtigt.

Im Bereich des neuen Baugrundstückes ist aufgrund der Hochwassergefahr und der Anbindung an die bestehende Erschließung eine leichte Anhebung des Geländes erforderlich.

Die nördliche Ausgleichsfläche stellt neben der ökologischen Aufwertung eine wirksame Eingrünung der Bebauung sicher. Eine lockere Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen soll eine den dörflichen Strukturen angemessene Einbindung des Siedlungsbereiches in die Landschaft gewährleisten.

Gemeinde Valley

Betriebsbedingte Auswirkungen

/

Ergebnis

Für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

Bestand

Erholung: Das Planungsgebiet hat an sich keine Bedeutung für die Erholung bzw. keinen besonderen Charakter bzgl. der Erholungseignung. Entlang der Holzkirchner Str. verläuft ein Radweg. Der Siedlungsbereich ist als Dorfgebiet eingestuft. Vom nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Anwesen können Lärm- oder Geruchsemissionen ausgehen. Die Holzkirchner Straße stellt ebenfalls eine bestehende Emissionsquelle dar.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bauarbeiten sind vorübergehend Staub- und Lärmbelastungen für die bestehende angrenzende Bebauung zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Aufgrund der Nutzung als Dorfgebiet ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine unzulässigen Lärmkonflikte entstehen. Es ist mit keinen relevanten Steigerungen im Hinblick auf den Verkehrslärm zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ggf. ist kurzzeitig mit Immissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen. Diese sind, so sich diese innerhalb der zulässigen gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen hinzunehmen.

Die neue Bebauung schafft Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und wirkt sich somit positiv auf die gesellschaftliche Ortsstruktur aus.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung) sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Planungsgebiet sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler vorhanden.

Gemeinde Valley

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

/

Anlagenbedingte Auswirkungen

/

Betriebsbedingte Auswirkungen

/

Ergebnis

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

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Es sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt erkennbar, die aus den Wechselwirkungen oder dem Zusammenwirken der Wirkfaktoren resultieren, welche nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern dargestellt wurden.

C.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Bebauungsplanänderung würde die Fl.Nr. 162/4 nicht bebaut werden können und die Fläche bliebe für die landwirtschaftliche Nutzung bzw. als von Bebauung freigehaltene Grünstruktur erhalten. In den bereits bebauten Grundstücken könnte keine Nachverdichtung stattfinden. Flächen für eine Wohnbebauung müssten an anderer Stelle ohne bestehende Erschließungsstrukturen geschaffen werden.

C.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten auf den Grundstücken
- Festsetzung der Grünfläche am Darching Dorfbach mit Erhalt des Baumes
- Schaffung einer Ausgleichsfläche in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Planungsgebiet
- Einfriedungen sind gemäß der geltenden Satzung mit Bodenabstand durchlässig für Kleintiere herzustellen.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen, welche den Artenschutz betreffen, sind unter 5.3 Artenschutzrechtliche Belange dargestellt.

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

- Maßnahmen zur Höhengestaltung der Gebäude zur Vermeidung von Überflutung und Hochwasserschäden
- Erschließungsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen
- Festsetzung einer maximalen Versiegelung der einzelnen Baugrundstücke
- Sicherung des Darching Dorfbaches als offenes Gewässer innerhalb öffentlicher Grünfläche
- Die Erweiterung der Baufenster bewirkt eine Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen

Schutzgut Landschaftsbild

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Grundstücken zur strukturreichen Durchgrünung des Siedlungsbereiches.
- Um die Bebauung gut in die umgebenden Fluren einzubetten und einen Puffer zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen, wird im Norden eine Ausgleichsfläche festgesetzt, die auch der Eingrünung des Planungsgebietes dient.
- Vorgaben für die Gebäudegestaltung unter Orientierung an dem für die Umgebung typischen Baustil (Satteldächer, Wandhöhe, zulässigen Dachaufbauten, Dachdeckung sowie Dachüberständen)

Schutzgut Mensch, Lärm, Luft, Klima

- Festsetzungen zu Baumpflanzungen in Quantität und Qualität

C.5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 18 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt im vereinfachten Vorgehen pauschal gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Bestandsaufnahme

Parzelle 9, Fl.Nr. 162/4 wird heute als landwirtschaftliche Grünfläche beweidet und als Koppel genutzt. Das Grünland ist artenarm bzw. sind vorhandene Nährstoffzeiger (Löwenzahn, Weißklee, Stumpfer Ampfer u.a.) nicht für den Artenreichtum heranzuziehen und wiesentypische Krautarten nicht in ausreichender Anzahl nachzuweisen. Die in der Arbeitshilfe zur Biotopwertliste (BayKompV) genannten Kriterien für den BNT G11 Intensivgrünland treffen zu. D.h. weitgehendes Fehlen von Magerkeitszeigern (gemäß Tafel 34 Bestimmungsschlüssel für Flächen nach §30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG) sowie geringer Anteil an wiesentypischen krautigen Blütenpflanzen. Der Ausgangszustand wird hier somit als „G11 Intensivgrünland“ mit 3 Wertpunkten bewertet.

Gemeinde Valley

Die bestehenden Grundstücke im Siedlungsbereich werden dem BNT X11 Wohngebiete (inkl. typ. Freiräume, pauschal mit 3 WP (vereinfachte Erfassung für BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung) zugeordnet.

Eingriffsschwere / Beeinträchtigungsfaktor

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet.

- Für den bisherigen Innenbereich nach §34 BauGB (Parzellen 10 - 13) ist gem. §1a Abs. 3 BauGB keine Eingriffsermittlung erforderlich.
- Für Fl.Nr. 162/4 (Parzelle 9) wird der Beeinträchtigungsfaktor gemäß Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit dem Mindestwert GRZ 0,3 angesetzt.
- Für die Baugrundstücke werden Baufenster anstatt einer GRZ festgesetzt. Die Eingriffsschwere wird dementsprechend aus der theoretisch errechneten GRZ abgeleitet.

Für den bereits bestehenden Siedlungsbereich wird nur die Baurechtsmehrung berücksichtigt. Die Größe des in der 4. Änderung festgesetzten Baufensters wird mit der ehemals festgesetzten GRZ verglichen. Dieser Differenz entspricht der Beeinträchtigungsfaktor (Eingriffsschwere) für die Parzellen 1–8. Für Fl.Nr. 145 wurde das in der 3. Änderung festgesetzte Baufenster mit dem in der 4. Änderung festgesetzten ins Verhältnis gesetzt:

Fl.Nr.	Parzelle	Flurgröße	Baufenster 4. Änd.	errechnete (theor.) GRZ 4. Änd.	GRZ lt. Ur-BP	Eingr. schwere =GRZ 4.Ä.-GRZ UrBP
145/15	P1	597 m ²	138 m ²	0,231	0,18	0,051
145/14	P2	614 m ²	138 m ²	0,225	0,18	0,045
145/13	P3	697 m ²	138 m ²	0,198	0,18	0,018
145/12	P4	618 m ²	138 m ²	0,223	0,18	0,043
145/9	P5	714 m ²	147 m ²	0,206	0,15	0,056
145/10	P6	772 m ²	163 m ²	0,211	0,18	0,031
162/2	P7	839 m ²	147 m ²	0,175	0,165	0,010
162/3	P8	747 m ²	188 m ²	0,252	0,165	0,087
162/4	P9	713 m ²	135 m ²			0,300
145	-	2121 m ²	147 m ²	0,069	0,056	0,013

Abbildung 5: Tabelle zur Ermittlung der Eingriffsschwere

Planungsfaktor

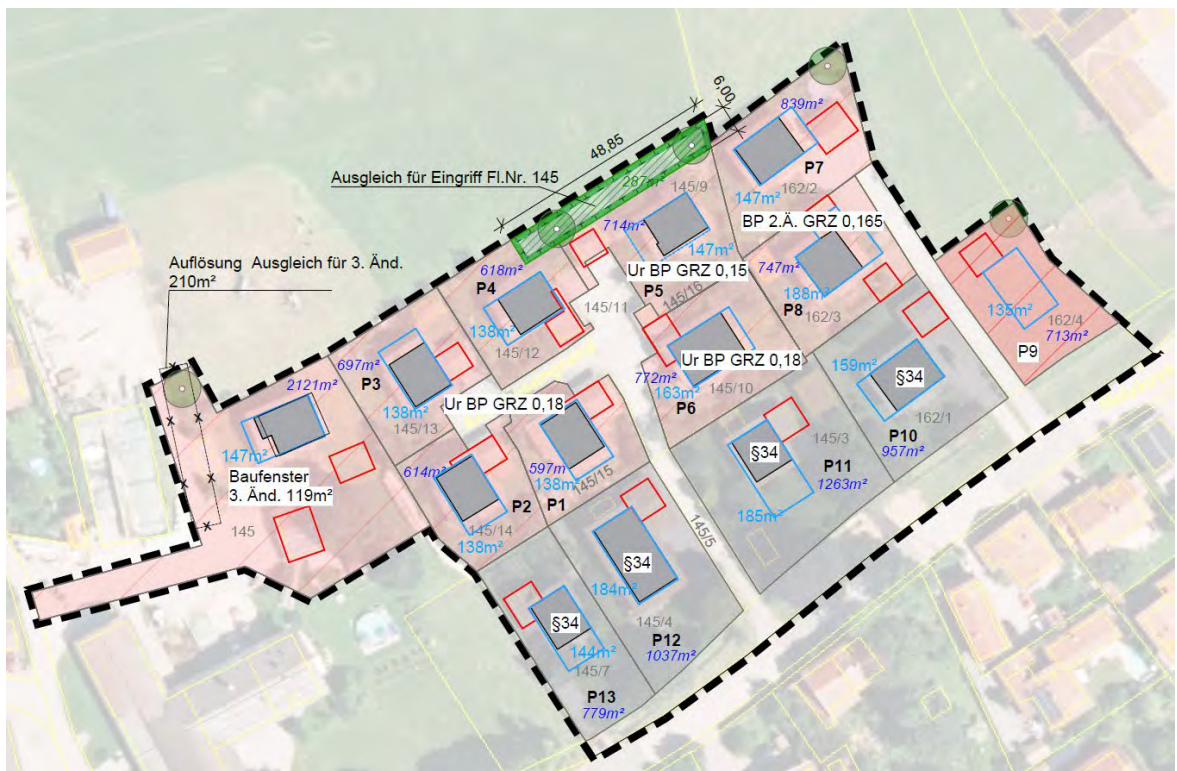
Da Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) nicht detailliert darstellbar sind, kann kein Planungsfaktor angesetzt werden.

Kompensationsbedarf

Der Kompensationsbedarf wird gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) wie folgt ermittelt:

Kompensationsbedarf=Eingriffsfläche × Wertpunkte BNT (pauschal) × Beeinträchtigungsfaktor

Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Leitfaden 2021, pauschal-vereinfachte Erfassung)								
ID	Biotop- und Nutzungstyp (Bestandserfassung und Bewertung)	WP pauschal (BNT 1-5WP)	Beschreibung des Eingriffs (Wirkung / Prognosezustand)	Einriffsschwere	Fläche	Kompensationsbedarf (WP)	Planungsfaktor	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
P1	X11 Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)	3	Wohnhaus (mögl. Erweiterung)	0,051	597	91	0	91
P2	X11 Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)	3	Wohnhaus (mögl. Erweiterung)	0,045	614	83	0	83
P3	X11 Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)	3	Wohnhaus (mögl. Erweiterung)	0,018	697	38	0	38
P4	X11 Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)	3	Wohnhaus (mögl. Erweiterung)	0,043	618	80	0	80
P5	X11 Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)	3	Wohnhaus (mögl. Erweiterung)	0,056	732	123	0	123
P6	X11 Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)	3	Wohnhaus (mögl. Erweiterung)	0,031	768	71	0	71
P7	X11 Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)	3	Wohnhaus (mögl. Erweiterung)	0,010	839	25	0	25
P8	X11 Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)	3	Wohnhaus (mögl. Erweiterung)	0,087	750	196	0	196
Summe P1-P8					5.615	707		707
P9	G11 Intensivgrünland, beweidet, Koppelnutzung	3	Wohnhaus (neu P9)	0,300	713	642	0	642
Summe P9					713	642		642
145	X11 Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)	3	Wohnhaus (mögl. Erweiterung)	0,013	2.121	83	0	83
Summe WP Fl. 145					2.121	83		83



- Eingriff Beeinträchtigungsfaktor 0,3
- Eingriff Beeinträchtigungsfaktor gem. theor. GRZ
- kein Eingriff, bisher Innenbereich §34
- Ausgleichsfläche
- Hauptgebäude Bestand
- Baufenster lt. 4. Änd. mit Flächengröße
- Nebengebäude
- Flurgrenze
- P13** Parzellennummer
- 145/7 Flurnummer
- 779m² Flurstücksfläche

Abbildung 6: Eingriffsermittlung

Eine zusätzliche Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Landschaftsbild oder für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale besteht nicht.

Ausgleichserfordernis und Kompensationsumfang

Kompensationsumfang	WP (Ausgangszustand)	Biotop- und Nutzungstyp (Prognosezustand)	WP Zu-/Ab- schlag	WP (Entwick- lungsziel)	Faktor	WP (Aufwertung)	Fläche	WP
Ausgleichserfordernis Parz 1-8: Ökokonto Hintermayr Fl.Nr. 142		BNT G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland		8			128	707
Ausgleichserfordernis Fl.Nr.162/4 Parz. 9: Ausgleichsfläche Fl.Nr. 163 Gemarkung Valley außerhalb Geltungsbereich; Ausgangszustand G11 Intensivgrünland	3	B312 Ortsrandeingrünung Baumgruppen, mittlerer Ausprägung und Gebüschgruppen	-1	9	0	5	128	642
Ausgleichserfordernis Fl.Nr.145: Ausgleichsfläche Fl.Nr. 145 innerhalb Geltungsbereich; Ausgangszustand G11 Intensivgrünland	0	B312 Ortsrandeingrünung Baumgruppen, mittlerer Ausprägung und Gebüschgruppen	0	0	0	0	287	0

- Die Ausgleichserfordernis für die Baurechtsmehrung in den Parzellen 1-8 beträgt **707 WP**

Der Kompensationsumfang von 707 WP (127,6 m²) wird durch Wertpunkteankauf vom privaten Ökokonto Hintermayr (ÖFK-ID: 195001) nachgewiesen, Flurstück 142, Gemarkung Loibersdorf, Gemeinde Babensham.
- Die Ausgleichserfordernis für den Eingriff auf Parzelle 9, Fl.NR. 162/4 beträgt **642 WP**

Der Kompensationsumfang von 642 WP (128 m²) wird auf Fl.Nr. 163 Gemarkung Valley, ca. 200m nordöstlich des Geltungsbereichs, nachgewiesen.
- Zur Begleichung der Ausgleichserfordernis laut 3. Änderung BP Nr. 3 ist die Ausgleichsfläche von Fl.Nr. 142 zu verlegen und in die neu geplante Ausgleichsfläche zu integrieren. Da die Ausgleichsfläche seit 2012 bisher nicht umgesetzt wurde, ist ein Timelag von 3% pro Jahr, max. 30% anzusetzen: $210\text{m}^2 \cdot 1,3 = 273\text{m}^2$

Die Ausgleichserfordernis für die Baurechtsmehrung Fl.Nr. 145 beträgt 83 WP. Da die Ausgleichserfordernis in der 3. Änderung flächenhaft ermittelt wurde, werden die ermittelten WP anhand der Aufwertung der Ausgleichsfläche in qm umgerechnet ($83\text{ WP} : 6\text{ WP} = 14\text{m}^2$)

Für Fl.Nr. 145 sind somit $273\text{m}^2 + 14\text{m}^2 = \mathbf{287\text{m}^2}$ erforderlich.

Der Kompensationsumfang von 287m² wird auf Fl.Nr. 145 Gemarkung Valley innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung nachgewiesen.

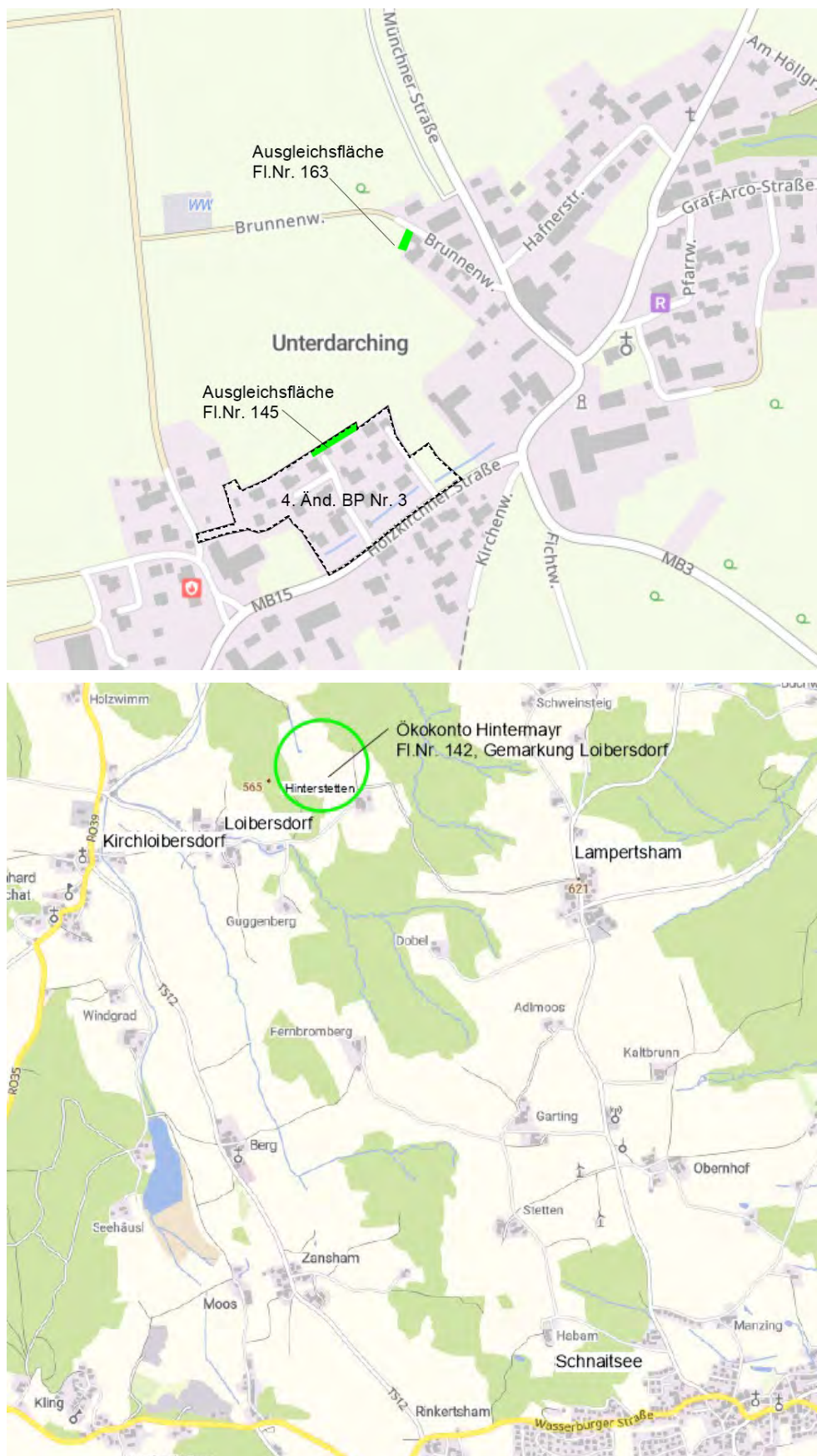


Abbildung 7: Übersicht Lage der Ausgleichsflächen – ohne Maßstab

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

Flurstück	Flurstück 142, Gemarkung Loibersdorf, Gemeinde Babensham Privates Ökokonto Hintermayr (ÖFK-ID: 195001)
WP / Flächengröße	707 WP / ca. 127,6 m ²
Verwendung	Ausgleichserfordernis für die Baurechtsmehrung in den Parzellen 1-8 in 4. Änd. BP Nr. 3
Bisherige Nutzung	G11 intensiv landwirtschaftlich genutzte, artenarme Grünlandfläche, 3 WP
Entwicklungsziel	BNT G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, 8 WP
Herstellungsmaßnahmen	Biotopersteinrichtung 8/2020 (siehe Maßnahmenkonzept ÖkoAgentur Bayern)
Pflege- maßnahmen	Nach Erreichen des Entwicklungsziels, anschließend 2-schürige Mahd der gesamten Fläche (1. Schnitt nicht vor hauptblüte der Gräser und wiesentypischen Blütenpflanzen, Entfernung des Mahdgutes Allgemein: Nutzung unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel Keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch (außer wenn zur Ansaat notwendig), Keine Ablagerungen Schnitthöhe sollte 10 cm nicht unterschreiten; Mähgut sollte vor der Entfernung grundsätzlich noch 1-3 Tage auf der Fläche verbleiben, da sich Kleintiere in dieser Zeit noch aus dem Mähgut zurückziehen können und nachreifende Samen noch ausfallen können Flächenmahd von innen nach außen (nach Abschluss der Entwicklungspflege) Dies ermöglicht mobilen Wiesenbewohnern die Flucht. Ab der Entwicklungspflege: 10% jährlich wechselnde Brachestreifen belassen

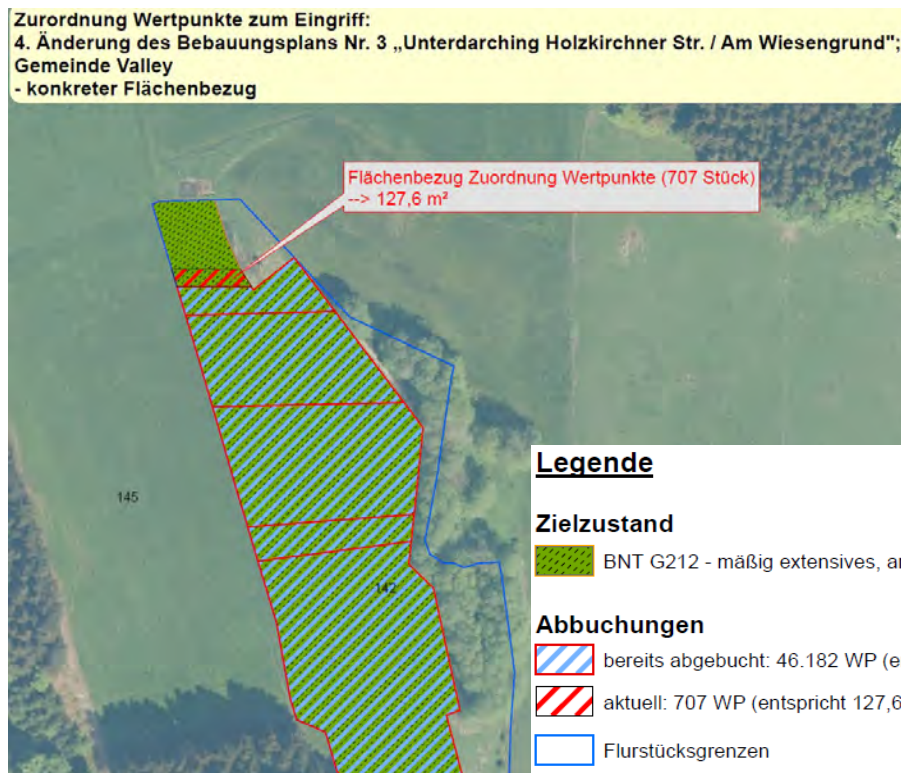


Abbildung 8: Ausschnitt aus LBP Ökokonto Hintermayr - Flächenbezug Wertpunkte, erstellt: ÖkoAgentur Bayern GmbH, vom 26.02.2026, ohne Maßstab

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 163 Teilfl., Gemarkung Valley

Flurstück	Flurstück Nr. 163 Teilfl., Gemarkung Valley
WP / Flächengröße	642 WP / ca. 128 m ²
Verwendung	Ausgleichserfordernis für Fl.Nr. 162/4 (Parz. 9) in 4. Änd. BP Nr. 3
Bisherige Nutzung	G11 intensiv landwirtschaftlich genutzte, artenarme Grünlandfläche, 3 WP
Entwicklungsziel	Ortsrandeingrünung B312 Einzelbäume, mittlerer Ausprägung und Gebüschgruppen, Aufwertung 8 WP (9WP – 1WP Abschlag aufgrund Entwicklungszeit)
Herstellungsmaßnahmen	Pflanzung von 20 heimischen Wildsträuchern, v.Str, 2xv, 80-100 cm in Gruppen zu je 3-5 Stück, Pflanzabstand 1,5 x 1,5m, 2-3-reihig, (Amelanchier ovalis, Crataegus monogyna, Cornus mas, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina). Pflanzung von 2 Bäumen Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 12/14cm oder Heister 2xv. 150-200 cm, Auswahl Baumarten II. Wuchsklasse: Acer campestre (Feld-Ahorn), Prunus avium (Vogel-Kirsche) Es ist gebietseigenes Pflanzgut zu verwenden. Die Fläche ist durch Pflöcke von der landwirtschaftlich genutzten Fläche abzugrenzen.
Pflege- maßnahmen	Zur Entwicklung eines vielfältigen Alters- und Strukturmosaiks und zur Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktion sollen die Sträucher nur abschnittsweise im Turnus von ca. 15 Jahren und auf wechselnden Abschnitten gepflegt werden. Pro Intervall soll maximal 1/3 der Sträucher auf den Stock gesetzt werden. Pflegearbeiten sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel durchzuführen. Ausmähen der Sträucher um Brombeere zurückzudrängen nach Bedarf. Es darf keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden, keine Drainage stattfinden.
Monitoring	Die Flächenentwicklung ist zunächst alle 3 Jahre zu dokumentieren, die Bewirtschaftung ist je nach Entwicklungsstand in Art, Zeit und Bewirtschaftungsintensität in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde anzupassen.



Abbildung 9: Lage Ausgleichsfläche Fl.Nr. 163 Gemarkung Valley, ohne Maßstab

C.5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Prüfung ob artenschutzrechtlich relevante Themen durch die Bebauungsplanänderung betroffen sind wurde eine Relevanzprüfung von Ingenieurbüro Steil Landschaftsplanung erarbeitet. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anhang bei.

Das Ergebnis der Relevanzprüfung wird hier zusammengefasst dargestellt:

Ergebnis des Gutachtens ist, dass durch die Planung Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden können.

Grundsätzlich wird jedoch auf folgende Maßnahmen und Untersuchungen hingewiesen, die allgemein oder bei Eingriffen in Gebäude oder Gehölzbestände zu berücksichtigen sind:

V-1: Im Falle geplanter Fällungen sind betroffene Höhlenbäume vor der Fällung durch eine fachkundige Person auf einen möglichen Besatz von Fledermäusen zu überprüfen. Die Bäume sind im Winterhalbjahr (01.10. – 29.02.) zu fällen. Der Verlust von Höhlenbäumen ist durch das Anbringen geeigneter Fledermauskästen an benachbarten Bäumen auszugleichen.

V-2: Sollten Gebäude abgerissen oder saniert werden, so ist vorab eine Einschätzung bezüglich der Eignung als Fledermausquartier erforderlich. Ggf. sind geeignete Untersuchungen vorzunehmen bzw. Maßnahmen umzusetzen.

V-3: Grundsätzlich sollte auf eine faunafreundliche Beleuchtung geachtet werden.

V-4: Gegebenenfalls notwendige Gehölz-Fällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 1. März und 30. September) durchzuführen. Der Verlust von Höhlenbäumen ist durch die Anbringung geeigneter Vogelnistkästen an benachbarten Bäumen auszugleichen.

V-5: Sollten Gebäude abgerissen oder saniert werden, so sind diese vorab auf mögliche Brutvorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten zu überprüfen. Ein Brutplatzverlust ist auszugleichen.

V-6: Im Rahmen der Planung sind Maßnahmen zur Reduktion des Vogelschlagrisikos einzuhalten und im Bebauungsplan festzusetzen.

Quelle: Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur 4. Bebauungsplan-Änderung Nr. 3 „Am Wiesengrund“, Gemeinde Valley, Gemeindeteil Unterdarching, 25.11.2025, Steil Landschaftsplanung, Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, www.steil-landschaftsplanung.de

Da ein großer Teil des Geltungsbereiches bereits seit längerer Zeit bebaut ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt einer Abriss- oder umfangreichen Umbaumaßnahme geschützte Arten betroffen sein können.

Vor Abriss oder Umbau von Fassaden bzw. Dächern ist deshalb mit der Unteren Naturschutzbehörde Miesbach Kontakt aufzunehmen und die Betroffenheit geschützter Arten abzuklären. Bei Bedarf ist in einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung darzulegen, welche Maßnahmen v.a. in Bezug auf Vogelarten oder Fledermäuse an Gebäuden bei Umbau- oder Abriss notwendig sind.

C.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der Umweltauswirkungen:

- Überwachung und umweltfachliche Begleitung der Umsetzung und Entwicklung der Ausgleichsflächen bis zum Erreichen des Entwicklungszieles in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da die Hauptabsicht dieser Bebauungsplanänderung ist, eine einheitliche städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung in bereits bestehender Bebauung zu regeln, ist eine Alternative nicht zielführend.

C.8 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Aufbauend auf einer, auf dieser Grundlage erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

C.9 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.

Für die Änderung des Bebauungsplanes und die Erstellung des Umweltberichtes waren neben der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung keine externen Gutachten erforderlich.

Da ein großer Teil des Geltungsbereiches bereits seit längerer Zeit bebaut ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt einer Abriss- oder umfangreichen Umbaumaßnahme geschützte Arten betroffen sein können. Vor Abriss oder Umbau von Fassaden bzw. Dächern ist deshalb mit der Unteren Naturschutzbehörde Miesbach Kontakt aufzunehmen und die Betroffenheit geschützter Arten abzuklären. Bei Bedarf ist in einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung darzulegen, welche Maßnahmen v.a. in Bezug auf Vogelarten oder Fledermäuse an Gebäuden bei Umbau- oder Abriss notwendig sind.

C.10 Zusammenfassung

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist die Erweiterung des B-Plangebietes zur Ermöglichung weiter Wohnbebauung auf Flur-Nr. 162/4, Gemarkung Valley sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten der bestehenden Bebauung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4 mit einheitlichen Bauungs- und Gestaltungskriterien.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Er umfasst größtenteils die bestehende Bebauung Am Wiesengrund, südlich der Holzkirchner Straße in Unterdarching aber auch ein neu geplantes Baugrundstück auf bisher landwirtschaftlicher Fläche.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biol. Vielfalt, Artenschutz, Grundwasser und Oberflächenwasser Fläche, Boden, Klima / Luft, Landschafts- und Ortsbild, Erholung, Kultur- und Sachgüter, Mensch (Gesundheit, Lärm / Erholungseignung) betrachtet.

Die baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingte Auswirkungen sind für alle Schutzgüter als gering erheblich (bzw. keine Auswirkungen für Schutzgut Kultur- und Sachgüter) eingestuft worden.

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- einheitliche Bauungs- und Gestaltungskriterien im Geltungsbereich
- Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen im bereits bebauten Bereich
- Schaffung von neuem Baurecht auf Fl.Nr. 162/4
- Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche im Bereich des neuen Baugrundstückes
- Grünordnerische Einbindung der Bebauung
- Schaffung einer Ausgleichsfläche am nördlichen Siedlungsrand

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt das Vorgehen gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur Anwendung.

Der Kompensationsumfang für den Eingriff auf Parzelle 9, Fl.Nr. 162/4 von 642 WP (128 m²) wird auf Fl.Nr. 163 Gemarkung Valley, ca. 200m nordöstlich des Geltungsbereichs, nachgewiesen.

Der Kompensationsumfang für die Verlegung der in 3. Änderung festgesetzter Ausgleichsfläche sowie Baurechtsmehrung Fl.Nr. 145 von 287m² wird auf Fl.Nr. 145 Gemarkung Valley innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung nachgewiesen.

Der Kompensationsumfang für die Baurechtsmehrung in den Parzellen 1-8 von 707 WP wird durch Wertpunkteankauf vom Flurstück 142, Gemarkung Loibersdorf, Gemeinde Babensham, Privates Ökokonto Hintermayr nachgewiesen.

Zur Prüfung ob artenschutzrechtlich relevante Themen durch die Bebauungsplanänderung betroffen sind wurde eine Relevanzprüfung von Ingenieurbüro Steil Landschaftsplanung erarbeitet. Ergebnis des Gutachtens ist, dass durch die Planung Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden können. Die Belange des speziellen Artenschutzes werden in der Bebauungsplanänderung zudem durch Festsetzung von den Artenschutz betreffenden Maßnahmen bei Abbruch- oder Umbaumaßnahmen beachtet.

C.11 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben

Bay. StMWI (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern,
<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>
(zuletzt geändert 2023)

Reg. OB (2024): Regionalplan Region Südostoberbayern (18), 17. Fortschreibung vom 22.11.2024

Bay. LfU (2014): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Bay. LfU (2014): Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) - Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - Verbale Kurzbeschreibungen.

Bay. StWBV (2021): Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 (zuletzt geändert 2023)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2024)

BayWG, Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2024)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2022)

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (zuletzt geändert 2024)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 (zuletzt geändert 2023)

Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV) (zuletzt geändert vom 7. August 2013).

BayernAtlas Kartenviewer: <https://www.geoportal.bayern.de>, Online-Abfrage November 2025

UmweltAtlas Kartenviewer: <https://www.umweltatlas.bayern.de>, Online-Abfrage November 2025.

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur 4. Bebauungsplan-Änderung Nr. 3 „Am Wiesengrund“, Gemeinde Valley, Gemeindeteil Unterdarching, 25.11.2025, Steil Landschaftsplanung, Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, www.steil-landschaftsplanung.de

- Maßnahmenkonzept, Berechnung und Karte Flächenbezug Abbuchung Ökokonto Hintermayr Fl.Nr. 142 Gemarkung Loibersdorf, Gemeinde Babensham, ÖkoAgentur Bayern, Karolinenplatz 2, 80333 München