



## Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,  
dass der **Bebauungsplan Nr. 21**  
**„Unterdarching – Heerder Weg“**  
in der Fassung vom **24.11.2025**

dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am **09.12.2025** zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.



Valley, den 16. 12. 2025

Gemeinde Valley

*Bernhard Schäfer*

Bernhard Schäfer  
Erster Bürgermeister



Die Gemeinde Valley erlässt gem. §§ 1, 2 Abs. 1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) diesen Bebauungsplan als

## **S A T Z U N G.**

### **Inhalt des Bebauungsplanes**

- A. Bebauungsplan M 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen
- B. Zeichenerklärung / Planungsrechtliche Festsetzungen
- C. Festsetzungen durch Text
- D. Hinweise
- E. Begründung zum Bebauungsplan
- F. Umweltbericht
- G. Verfahrensvermerke

### **Grundlagen**

- Auszug aus der Flurkarte des Vermessungsamtes Miesbach vom 12.09.2024

**Fassung vom**                      **24.11.2025**

**Planverfasser**                      **Architekturbüro Limmer**  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Emmeran Limmer  
Holzkirchner Str. 17, 83626 Valley  
Tel. 08024 / 7790, Fax 08024 / 91669  
[mail@architekt-limmer.de](mailto:mail@architekt-limmer.de)

## A) PLANZEICHNUNG

### Bebauungsplan Nr. 21 "Unterdarching - Heerder Weg"

Lageplan M 1 : 1000  
Valley 24.11.2025



## B) FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

### BAULICHE NUTZUNG



Sondergebiet für den Gemeindebauhof



offene Bauweise

WH 7,00

Wandhöhe gem. BayBO als Höchstmaß

SD

Satteldach, Dachneigung 20° - 26°



Baugrenzen

### VERKEHRSFLÄCHEN



Öffentliche Erschließung

60 m



Sichtdreieck in Straßeneinmündungen  
Angabe der Schenkellänge in Meter;  
Sichtfelder zwischen 0,80 und 2,50m  
Höhe sind von ständigen  
Sichthindernissen, parkenden  
Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden  
Bewuchs freizuhalten, Bereich des  
notwendigen Sichtdreieckes gemessen  
3m vom Fahrbahnrand

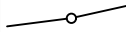


Private Erschließung, ist wasserdurchlässig  
auszubilden



Einfahrt / Ausfahrt

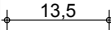
### ALLGEMEINES



Bestehende Grundstücksgrenzen

198/2

Bestehende Flurnummern



13,5

Maßzahl in Metern



Bestehendes Gebäude

### GRÜNORDNUNG



Bäume zu pflanzen, zeichn. festgesetzt



Bäume zu erhalten (Darstellung nach  
tatsächlichem Kronendurchmesser)



Höhlenbaum



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur  
Pflege und zur Entwicklung von Natur und  
Landschaft (Ausgleichsfläche A.1)



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen  
und für die Erhaltung von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Straßenbegleitender Grünstreifen



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
mit der Zweckbestimmung  
"Ortsrandeingrünung"

## **C Festsetzungen durch Text**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- a) Für den Geltungsbereich wird Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Gemeindebauhof" festgesetzt.
- b) Zulässig sind ausschließlich Gebäude und Hallen
- für Werkstätten,
  - für Fahrzeuge,
  - für Materiallager,
  - für die Bauhofverwaltung und für Sozialräume,
- sowie Flächennutzungen
- für Fahr- und Streusalzsilos,
  - für Lager - und Abstellflächen,
  - für Abfallentsorgung.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- Maximal zulässige Grundflächenzahl: **GRZ 0,55**
- b) Die festgesetzten Baugrenzen können durch Nachstehende Anlage gem. §19 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn dadurch die festgesetzte GRZ nicht überschritten wird.
- Die Baugrenzen dürfen überschritten werden durch
- 2 m durch traufseitige Vordächer
  - 2 m durch Giebelseitige Vordächer
- c) Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude beträgt 7 m. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, Art. 6 Abs. 4 BayBO.
- Für Fahrsilos sind Höhen bis zu maximal 25 Meter, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Behälterkonstruktion, zulässig.

### **3. Bauweise, überbaubare Flächen**

- a) Für das Baugebiet ist offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.
- b) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt, wobei die festgesetzte GRZ nicht überschritten werden darf.
- c) Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Valley ist zu beachten.

#### 4. Baugestaltung

- a) Darüber hinaus ist die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen der Gemeinde Valley (Gestaltungssatzung) zu beachten.

#### 5. Einfriedungen

- a) Einfriedungen – Zäune dürfen nur mit einer maximalen Höhe von 2,60 m ab OK Gelände errichtet werden.  
Einfriedungen müssen zwischen Geländeoberkante und Zaun einen Abstand von 0,1 m einhalten. (Tierwanderung).  
Mauern, Sockel und Pfeiler sind zur Errichtung von Lagerplätzen zulässig.
- b) Die Flächen nach §7(e) und §8(a) sind zum Schutz vor anderweitiger Nutzung (z.B. Lagerflächen) durch Einfriedungen von den Flächen des Gemeindebauhofs abzugrenzen.

#### 6. Verkehrsflächen

- a) Lager und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

Zulässig sind:

- Pflasterbeläge mit offenen Fugen
- Pflasterbeläge mit Rasenfugen, wassergebundenes Mineralgemisch oder Schotterrasen

- b) Darüber hinaus ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Valley zu beachten.

#### 7. Grünordnung

- a. An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume, mit einer Mindestendwuchshöhe von 18 m und mit der Mindestpflanzqualität  
Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5,0 m abgewichen werden.
- b. Die als zu erhalten und als zu pflanzende dargestellten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.  
Ausgefallene Bäume oder Sträucher sind mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualität nach §7 (b) bzw. (e) spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

- c. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten. Bei Ausfällen von Bäumen sind diese durch Ersatzpflanzungen gem. der festgesetzten Mindestqualität nach §7(b) zu ersetzen.
- d. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" Innerhalb der Fläche sind Wiesenflächen mit vereinzelt Laubgehölzen und Strauchgruppen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen sind 5 Strauchgruppen zu je 3 Sträuchern mit einer Mindestqualität 1x verpflanzt, Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Die Sträucher müssen untereinander einen Pflanzabstand von mind. 1,5 m einhalten.
- e. In den Flächen nach §7(e) ist eine Modellierung der Oberfläche zum Zweck der Niederschlagswasserrückhaltung zulässig.
- f. In den Flächen nach §7(d-e) sowie §8(a) sind Bauliche Anlagen und jegliche Arten von Flächenversiegelungen nicht zulässig.

## 8. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- a. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A.1)

Entwicklungsziel:

B112 mesophile Gebüsche / Hecken

Herstellungsmaßnahmen:

Strauchpflanzungen:

Pflanzung von 150 heimischen Wildsträuchern, v.Str, 2xv, 80-100 cm in Gruppen zu je 3-5 Stück, Pflanzabstand 1,5 x 1,5m, 3-4 reihig,

(Amelanchier ovalis, Crataegus monogyna, Cornus mas, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina).

Es ist gebietseigenes Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Pflegemaßnahmen:

- Verjüngungsschnitt der Sträucher durch auf den Stock setzen nach Bedarf im Turnus von 3 bis 5 Jahren und auf wechselnden Abschnitten. Etwa 2/3 der Gebüsche sollen jeweils stehen bleiben. 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.

- keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden, keine Drainage

## 9. Artenschutz

- a. Für Außenbeleuchtungseinrichtungen sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten:  
Die Lichtstreuung zur offenen Landschaft, nach oben oder zur Seite ist durch eine entsprechende Ausrichtung der Leuchtkegel auf die zu beleuchtende Fläche zu vermeiden
  - Verwendung von UV-armen Leuchtmitteln (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen, Lampen mit hohem gelben Lichtanteil (Farbtemperatur < 2.700 K und mit Wellenlängen über 540 nm, keine kurzwelligen Emissionen im Blau- und UV-Bereich).
  - Verwendung von insektendichten und eingekofferten Lampenkonstruktionen
  - Verwendung von Lampen, deren Gehäusetemperatur im Betrieb 60° C nicht übersteigt.
- b. 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 sowie geeignete Vogelnistkästen an benachbarten Bäumen auszugleichen.  
Im Falle des Verlustes eines Höhlenbaumes ist Kontakt mit der UNB Miesbach aufzunehmen und die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen fachlich abzustimmen.

## D) **Hinweise**

Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu tolerieren. Von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen ist auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Stau- und Geruchsemissionen auszugehen. Unter Umständen können diese auch Sonn- und Feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

## Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

Die anfallenden Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Dachflächen sind direkt auf dem Grundstück, wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Linienförmige Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum höchsten Grundwasserstand einhalten. Einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen ist der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Im Allgemeinen wird



darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miesbach - Wasserrecht zu beantragen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Miesbach zu beantragen.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die TRENGW einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

### Hinweise VIVO Kommunalunternehmen

Der Heerder Weg wird von der VIVO KU nicht angefahren. Behälter müssen an der Holzkirchner Straße bereitgestellt werden.

### Hinweise zur Grünordnung

Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird auf die Arten gem. der Liste „Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Miesbach“ verwiesen.

## Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Miesbach

**Zeichenerklärung**

- 1 großkroniger Baum  
 2 kleinkroniger Baum  
 G Großstrauch  
 N Normalstrauch  
 X Zutreffend  
 (x) Nur in Teilen des Landkreises standortheimisch

**Baumarten**

		Wuchsgröße	standortheimisch	Vewendung Siedlung	Vewendung freie Landschaft	Vewendung als Verkehrsbegleitgrün	Geeignet f. feuchte Standorte	Geeignet f. trockene Standorte	feuerbrandanfällig
Acer campestre	Feld-Ahorn	2	(X)	X		X			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	X	X		X	X		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1	X	X	X	X	X		
Alnus glutinosa	Rot-Erle	2	X		X		X		
Alnus incana	Grau-Erle	2	X		X		X		
Betula pendula	Sand-Birke	2	X	X	X		X	X	
Betula pubescens	Moor-Birke	2	X		X		X		
Carpinus betulus	Hainbuche	2	(X)	X		X			
Fagus sylvatica	Rot-Buche	1	X		X				
Fraxinus excelsior	Esche	1	X		X		X		
Juglans regia	Walnuss	2	(X)	X					
Populus tremula	Zitter-Pappel	1	X				X	X	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2	X	X	X	X			
Prunus padus	Trauben-Kirsche	2	X		X		X		
Pyrus pyraster	Wild-Birne	2	(X)	X	X			X	
Quercus robur	Stiel-Eiche	1	X	X	X	X		X	
Salix alba	Silber-Weide	1	(X)	X	X		X		
Sorbus aria	Mehlbeere	2	X	X	X	X		X	X
Sorbus aucuparia	Eberesche	2	X	X	X	X	X		X
Tilia cordata	Winter-Linde	1	X	X	X	X			
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	1	X		X				
Ulmus glabra	Berg-Ulme	1	X		X				
<b>Straucharten</b>									
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne	N	X	X	X			X	
Berberis vulgaris	Berberitze	N	X	X	X			X	
Cornus sanguinea	Hartriegel	N	X	X	X		X		
Cornus mas	Kornelkirsche	N		X					
Corylus avellana	Hasel	G	X	X	X				
Crataegus monogyna	Weißdorn	G	X	X				X	X
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G	X	X	X		X		
Rhamnus frangula	Faulbaum	G	X		X		X		
Ligustrum vulgare	Liguster	N	X	X	X				
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N	X	X	X				
Prunus spinosa	Schlehe	N	X		X			X	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	G	X		X			X	
Rosa arvensis	Feld-Rose	N	X		X				
Rosa canina	Hunds-Rose	N	X	X	X				
Rosa glauca	Hecht-Rose	N	X	X				X	
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	N	X	X	X			X	
Salix aurita	Öhrchen-Weide	N	X		X		X		
Salix caprea	Sal-Weide	G	X	X	X		X		
Salix cinerea	Grau-Weide	G	X		X		X		
Salix fragilis	Bruch-Weide	G	X		X		X		
Salix purpurea	Purpur-Weide	G	X	X	X		X		
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide	N	X	X	X		X		
Salix triandra	Mandel-Weide	G	X		X		X		
Salix viminalis	Korb-Weide	G	X		X		X		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G	X	X	X				
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G	X	X	X			X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	G	X	X	X		X		

Es ist gebietseigenes Pflanzgut aus der Region 6.1 Alpenvorland zu verwenden. In Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist auch die Verwendung von Saatgut aus der Ursprungsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ möglich.

Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind Bäume und Sträucher einschließlich ihres Wurzelraums gem. DIN 18920 zu sichern.

### Hinweise zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Hinweise zu Herstellungsmaßnahmen, zum Erreichen und zur Erhaltung des Entwicklungsziels der Ausgleichsfläche nach §8(a):

Es ist gebietseigenes Saat- und Pflanzgut aus der Region 6.1 Alpenvorland zu verwenden. In Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist auch die Verwendung von Saatgut aus der Ursprungsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ möglich.

#### Pflegemaßnahmen

Verjüngungsschnitt der Sträucher durch auf den Stock setzen nach Bedarf im Turnus von 5 bis 10 Jahren und auf wechselnden Abschnitten. Etwa 1/2 der Gebüsche sollen jeweils stehen bleiben. 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.

Mahd in zweijährigem Turnus zu je 50% der Fläche, Mahd ab 15.08. mit Abfuhr des Mahdgutes (Herbstmahd).

keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden, keine Drainage, kein Umbruch

#### 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.

### Hinweise zum Artenschutz

- Sollte die Scheune entgegen der heutigen Planung abgerissen werden müssen, so ist sie vorab auf mögliche Brutvorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten zu untersuchen sowie eine erneute Einschätzung bezüglich der Eignung als Fledermausquartier zu erbringen. Ggf. sind geeignete Untersuchungen vorzunehmen bzw. Maßnahmen umzusetzen.
- Gegebenenfalls notwendige Gehölz-Fällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 1. März und 30. September) durchzuführen.

## Hinweise zum Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bekannt zu machen.

Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## Hinweise zum Schutz des Bodens

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

## **E) Begründung**

zum 2. Bebauungsplan Nr. 21 „Unterdarching – Heerder Weg“ Fl.-Nr. 140  
Gemarkung Valley der Gemeinde Valley, Landkreis Miesbach.

### 1. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke

Ziel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist es Flächen für den gemeindlichen Bauhof zu schaffen.

### 2. Planungsgebiet

#### a. Lage, Umgebung

Das Planungsgebiet liegt im Gemeindeteil Unterdarching der Gemeinde Valley. Es wird begrenzt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, den Heerderweg sowie einen Feldweg im Norden

#### b. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich erstreckt sich über Fl. Nr. 140 Gemeinde und Gemarkung Valley.  
Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,50 ha.

### 3. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung für das Grundstück Fl. Nr. 140 ist über den Heerder - Weg gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den gemeindlichen Kanal.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Strom ist sichergestellt durch Anschlüsse an das gemeindliche Wassernetz und an das Stromversorgungsnetz der e.on.

Niederschlagswasser – Ableitung von Dach- und Hofflächen über Sammelleitungen und Versickerungsschächte in den Untergrund.

#### 4. Auswirkung der Planung

##### a. Verkehr

Der Heerder-Weg ist ausreichend dimensioniert und befestigt. Sie kann die Zunahme des Verkehrs durch den Gemeindebauhof aufnehmen.

Eine wesentliche Steigerung der Belästigung und Gefährdung der Anwohner durch die Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten.

#### Grünordnung

Die bestehenden Gehölze sollen erhalten bleiben und werden entsprechend mit Planzeichen für Bestandsbäume bzw. durch eine Fläche mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geschützt. Bauliche Eingriffe jeglicher Art sind in dieser Fläche nicht zulässig. Damit auch bei Ausfällen von Einzelbäumen (Vollständiges Absterben, Fällung wegen Verkehrssicherheit etc.) weiterhin ein zusammenhängender Gehölzbestand bestehen bleibt, auch um eine gewisse grünräumliche Qualität zu sichern, sind diese durch entsprechende Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

Um eine wirksame Ortsrandeingrünung v. a. in südliche und in westliche Richtung zu gewährleisten, wurden entsprechend Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und entsprechender Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Durch die Ausgleichsflächen im Norden können die Beeinträchtigungen in unmittelbarer Nähe des Eingriffes durch Aufwertung des Lebensraumtypes kompensiert werden. Die bestehenden Gehölze erhalten durch die vorgelagerte Fläche zusätzlichen Puffer als Schutz vor Beeinträchtigungen.

Um Ablagerungen und Nutzungen in den Grün- und Ausgleichsflächen zu vermeiden ist eine Einfriedung auf Bauhofseite festgesetzt.

Um eine gewisse Durchgängigkeit des Planungsgebietes für Kleinsäugetiere und Amphibien zu ermöglichen sind Einfriedungen ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben.

Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Pflanzenarten gemäß der Liste empfehlenswerter Gehölzarten ermöglicht eine hohe Artenvielfalt für Flora und Fauna sowie funktionsfähige, angemessene Grünräume. Heimische Gehölze dienen in einem höheren Maß als Lebensgrundlage für die heimische Bienen-, Insekten- und Vogelwelt.

Hinsichtlich der Verwendung heimischen und standortgerechten Arten wird auf § 40 BNatSchG hingewiesen, wonach für Pflanzungen und Begrünungen in freier Natur ausschließlich gebietsheimische (autochthone) Gehölze aus der Region 6.1 Alpenvorland und Saatgut aus der Ursprungsregion 17 „Südliches Alpenvorland“ zu verwenden sind. Damit wird den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege genüge getan.

#### 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 gemäß Leitfaden  
"Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen  
Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird innerhalb des Bebauungsplans auf der Ausgleichsfläche A.1 mit dem Entwicklungsziel K132 artenreiche Säume und Staudenfluren mit einzelnen Strauchpflanzungen auf 769 m<sup>2</sup> mit insgesamt 3 195 Wertpunkten erbracht. Damit kann der Ausgleich für das Vorhaben vollständig erbracht werden.

#### Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Steil Landschaftsplanung, Julia Steil, M. Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie, Perchastraße 7, 82335 Berg, Tel.: +49 (0) 81 51 / 973 65 81, kontakt(at)steil-landschaftsplanung.de, 22.9.2025) wurde abgeschätzt, ob durch die Planung mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europäischen Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu rechnen ist. Ergebnis war, dass durch das Bauvorhaben nach derzeitiger Planung Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote für die Artengruppen Amphibien, Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Gefäßpflanzen ausgeschlossen werden können, jedoch nicht für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien. Für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel wurden daher geeignete Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen (s. Kap. 3.5.3). Im Rahmen der 2025 durchgeführten Reptilien-Kartierung konnten keine Reptilien im Plangebiet nachgewiesen werden.

Planung:



---

Limmer Emmeran

## G) Verfahrensvermerke

1. Der **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 26.11.2024 gefasst und am 04.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** hat in der Zeit vom 04.12.2024 bis 10.01.2025 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 04.12.2024 bis 10.01.2025 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

3. Die **öffentliche Auslegung** der vom Gemeinderat am 03.06.2025 gebilligten Bebauungsplans-Entwurfs in der Fassung vom 27.05.2025 hat in der Zeit vom 18.06.2025 bis 16.07.2025 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu der vom Gemeinderat am 03.06.2025 gebilligten Bebauungsplans-Entwurfs in der Fassung vom 18.06.2025 hat in der Zeit ab dem 16.07.2025 innerhalb eines Monats stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

4. Die **erneute öffentliche Auslegung** der vom Gemeinderat am 23.09.2025 gebilligten Bebauungsplans-Entwurfs in der Fassung vom 04.09.2025 hat in der Zeit vom 01.10.2025 bis 30.10.2025 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu der vom Gemeinderat am 23.09.2025 gebilligten Bebauungsplans-Entwurfs in der Fassung vom 04.09.2025 hat in der Zeit ab dem 01.10.2025 innerhalb eines Monats stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

5. Der **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.11.2025 wurde vom Gemeinderat am 09.12.2025 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgt am 17.12.2025, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 21 "Unterdarching - Heerder Weg" in der Fassung vom 24.11.2025 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)