

**BEBAUUNGSPLAN NR. 21
"UNTERDARCHING - HEERDER WEG"**

GEMEINDE VALLEY

LANDKREIS MIESBACH

DER LAGEPLAN WURDE UNTER ZUGRUNDELEGUNG EINER AMTLICHEN
FLURKARTE GEMARKUNG FÖCHING
IM MASSSTAB 1 : 1000 GEFERTIGT

STAND	MAI 2025		
-------	----------	--	--

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. Ausfertigung
- H. Verfahrensvermerke

Grundlagen

- Auszug aus der Flurkarte des Vermessungsamtes Miesbach vom 12.09.2024

Fassung vom **27.05.2025**

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

A) PLANZEICHNUNG

Bebauungsplan Nr. 21 "Unterdarching - Heerder Weg"

Lageplan M 1 : 1000
Valley 27.05.2025



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

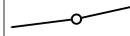


Öffentliche Erschließung

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



198/2

ALLGEMEINES

Bestehende Grundstücksgrenzen

Bestehende Flurnummern

Maßzahl in Metern

Bestehendes Gebäude

13,5



GRÜNORDNUNG



Bäume zu pflanzen, zeichn. festgesetzt



Bäume zu erhalten (Darstellung nach
tatsächlichem Kronendurchmesser)



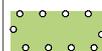
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft (Ausgleichsfläche A.1)



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, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley (Gestaltungssatzung / GestS) ist zu beachten.~~

5. Einfriedungen

- a) Einfriedungen – Zäune dürfen nur mit einer maximalen Höhe von 1.5 m ab OK Gelände errichtet werden.
Einfriedungen müssen zwischen Geländeoberkante und Zaun einen Abstand von 0,1 m einhalten. (Tierwanderung).
Mauern, Gabionenwände, Sockel und Pfeiler im Zaunverlauf sind unzulässig.
- b) Einfriedungen des Bauhofgeländes sind nur auf der straßenabgewandten Seite der jeweiligen Grünflächen zulässig.
- c) 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) ~~Grundstückszufahrten-Lager und Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen~~ sind wasserdurchlässig auszubilden.

Zulässig sind:

- Pflasterbeläge mit offenen Fugen ~~bei häufig genutzten Flächen~~
- Pflasterbeläge mit Rasenfugen, wassergebundenes Mineralgemisch oder Schotterrassen ~~bei seltener oder weniger intensiv genutzten Flächen.~~

~~Bituminöse Belagsdecken sind nur im Bereich der öffentlichen Verkehrswege gestattet.~~

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

7. Grünordnung

- a. Straßenbegleitender Grünstreifen darf für maximal 2 Zufahrten jeweils bis zu einer maximalen Breite von jeweils 10 m unterbrochen werden.
- b. An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume, ~~mit einer Mindestwuchshöhe 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.

- c. Die gepflanzten 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.
- d. 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.
- e. 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.
- f. In den Flächen nach §7(e) ist eine Modellierung der Oberfläche zum Zweck der Niederschlagswasserrückhaltung zulässig.
- g. In den Flächen nach §7(d-e) sowie §8(a) sind Bauwerke 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: artenreiche Säume und Staudenfluren mit einzelnen Strauchpflanzungen.

Herstellungsmaßnahmen:

K132 artenreiche Säume und Staudenfluren:

Auflockern der Vegetationsnarbe vor allem im Bereich des Intensivgrünlandes durch Eggen in Streifen, Einsaat im Heudruschverfahren aus nahe liegenden Landschaftspflegeflächen bzw. Ansaat mit autochthonem Saatgut.

Strauchpflanzungen:

Pflanzung von 10 heimischen Wildsträuchern, v.Str, 2xv, 80-100 cm (Corylus avellana, Lonicera xylosteum, Rosa canina).

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

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 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

		Wuchsgröße	standortheimisch	Vewendung Siedlung	Verwendung freie Landschaft	Verwendung als Verkehrsbegleitgrün	Geeignet f. feuchte Standorte	Geeignet f. trockene Standorte	feuerbrandantfällig
Baumarten									
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				
Straucharten									
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 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.

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

- Es ist eine Kartierung von Zauneidechsen an vier Terminen zwischen Mitte April und Anfang September durchzuführen.
- 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.
- 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.
- Der Verlust von Höhlenbäumen ist durch die Anbringung geeigneter Vogelnistkästen an benachbarten Bäumen auszugleichen.

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 m² 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 LP 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). Für die möglicherweise innerhalb der Ruderalflächen im Plangebiet vorkommende Zauneidechse (*Lacerta agilis*) finden im Jahr 2025 Kartierungen statt. Im Rahmen der bisherigen Kartierungen (3 Begehungen in April/Mai 2025) konnten keine Reptilien im Plangebiet nachgewiesen werden. Eine weitere Begehung im August/September 2025 steht noch aus. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

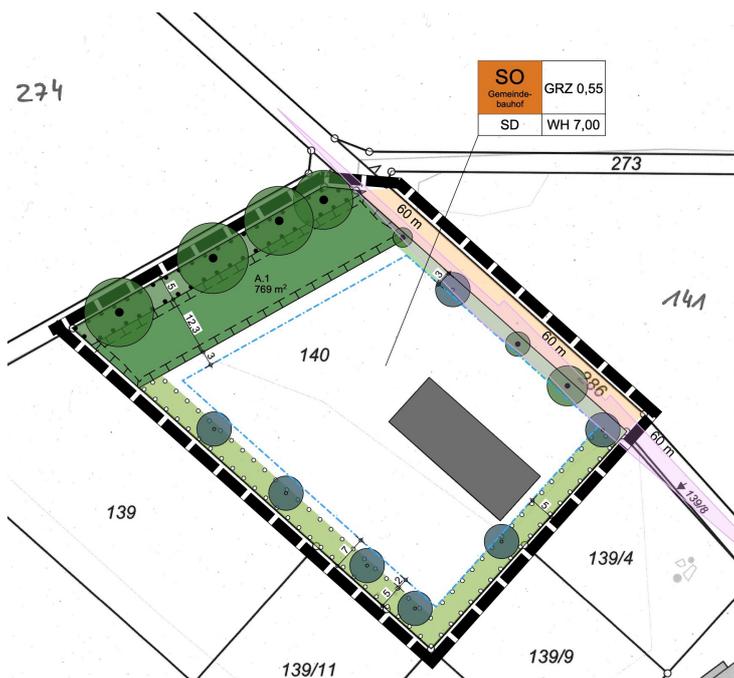
Planung:

Limmer Emmeran



G) Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,
dass der **Bebauungsplan Nr. 21**
„Unterdarching – Heerder Weg“
in der Fassung vom xxxxxxxx
dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am xxxxxxxx zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.



Valley, den xxxxxxxx

Gemeinde Valley



Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

H) Verfahrensvermerke

1. Der **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat amgefasst und amortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** des Bebauungsplans-Vorentwurfs in der Fassung vomhat in der Zeit vombisstattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplans-Vorentwurfs in der Fassung vomhat in der Zeit vombisstattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

3. Die **öffentliche Auslegung** der vom Gemeinderat amgebilligten Bebauungsplans-Entwurfs in der Fassung vomhat in der Zeit vombisstattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu der vom Gemeinderat amgebilligten Bebauungsplans-Entwurfs in der Fassung vomhat in der Zeit ab deminnerhalb eines Monats stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

4. Der **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplan in der Fassung vomwurde vom Gemeinderat amgefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgt am, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vomin Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)