Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,

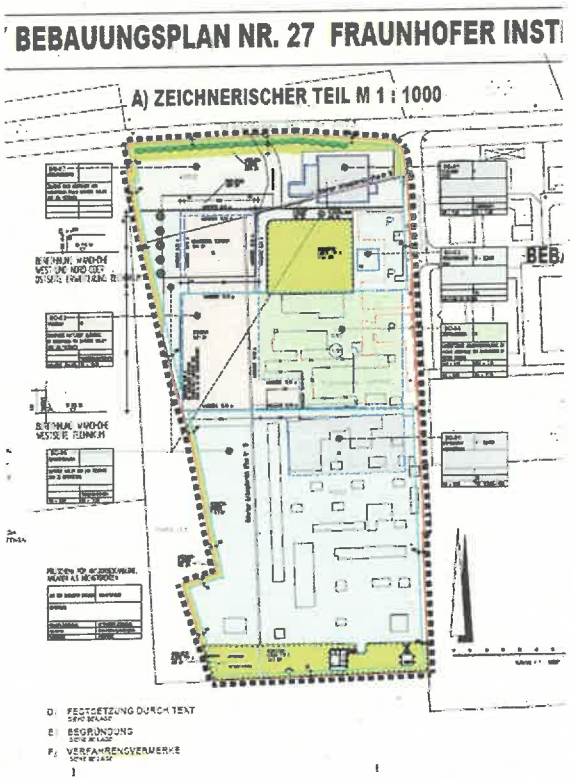
dass die **Urfassung** des **Bebauungsplan Nr. 27**

„Sondergebiet Fraunhofer Institut / Oberlaindern“

in der **Fassung** vom **05.09.2011**

dem **Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 06.09.2011**

zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.



Valley, den 19.10.2026

Gemeinde Valley

Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

Gemeinde Valley

Bestätigung über die aktive Teilnahme an der Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss

Hiemit bestätigt

Herr Bernhard Schäfer,

dass die Urfassung des Bebauungsplans Nr. 27 „Sondergebiet Fraunhofer Institut / Oberlaindern“ in der Fassung vom 05.09.2011 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 06.09.2011 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Valley, den 14.10.2026 Bernhard Schäfer

Hiemit wird bestätigt, dass das damalige Mitglied des Gemeinderates der Gemeinde Valley

Herr Bernhard Schäfer

an der damaligen gültigen Beschlussfassung am 06.09.2011 über den Satzungsbeschluss der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 27 „Sondergebiet Fraunhofer Institiut / Oberlaindern“ als Gemeinderatsmitglied aktiv teilgenommen hat.

Valley, den 14.10.2026

Bayern Gemeinde Valley

Franz Huber

Franz Huber, Geschäftsleiter

Gemeinde Valley

Bebauungsplan Nr.27 mit integriertem Grünordnungsplan
Fraunhofer Gesellschaft–Institut für bautechnische Forschung

Verfahrensstand:	Fassung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom:	Gefertigt:	Änderung:
Aufstellungsbeschluss	31.05.2011	27.04.2011	
Billigungsbeschluss	12.07.2011	13.07.2011	
Satzungsbeschluss	06.09.2011	05.09.2011	

Träger: Gemeinde Valley
Pfarrweg 1
83626 Valley

Planfertiger: Gerhard Krogoll , Dipl. Ing.(Univ.)
Architekt + Stadtplaner
Bayrischzeller Str. 3 A
83 727 Schliersee
T. 08026/7527 F. 08026/7771
Email. krogoll@online.de

Grünplanung: Luska Freiraum GmbH
Michaell Luska Dipl.Ing.Fh
Landschaftsarchitekt
Sudetenlandstr. 75/77
85221 Dachau
T.08131/29771-0 F.08131/29771-11

Gemeinde Valley

Bebauungsplan Nr.27 mit integriertem Grünordnungsplan
Fraunhofer Gesellschaft – Institut für Bauphysik

E) Begründung:

Anlass und Auftrag:

Der Gemeinderat Valley hat in seiner Sitzung vom 31.5.11 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.
In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Gerhard Krogoll, 83727 Schliersee sollen die Unterlagen für die verbindliche Bauleitplanung entwickelt werden.
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Valley ist das Plangebiet als Sondergebiet Bauphysik/Forschung dargestellt.
Entwicklung und konkrete Erweiterungsabsichten des Fraunhofer Institutes machen die Erweiterung der Baugebietsfläche erforderlich.
Als Erweiterungsfläche steht das Grundstück westlich des Institutes zur Verfügung.
Dieses Gelände bildet zusammen mit der bestehenden Baufläche des Fraunhofer Institutes für Bauphysik den städtebaulich und ortsplanerischen vernünftigen Erweiterungsbereich des Sondergebietes Bauphysik.
Im Bebauungsplan Nr. 10 „Marschallfeld" der Gemeinde Valley ist ein Teil des Geltungsbereiches als Sondergebiet Bautechnische Forschung festgesetzt, der das Institutsgelände beinhaltet. Dieser Bereich soll im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Marschallfeld" aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden. Für das bestehende Institutsgelände und für die geplante Erweiterung soll nun ein neuer Bebauungsplan Nr. 27 mit einem Sondergebiet für bautechnische Forschung erstellt werden.
Durch die Sonderstellung u.a. der festzusetzenden Versuchsbauten ist die Aufstellung eines eigenen Bebauungsplanes für das Plangebiet notwendig. Dies wurde im Vorfeld auch mit dem LRA Miesbach abgesprochen.

Planungsziele:

Von der Gemeinde wurden folgende Planungsziele vorgegeben:

Ziele des Bebauungsplanes:

- Planungsrechtliche Sicherung der vorgesehen baulichen Erweiterung
- Definierung der verfahrensfreien Versuchsbauten,
- Vor Errichtung von Versuchsbauten im Planungsgebiet ist durch das Institut die Gemeinde Valley und das LRA Miesbach zu informieren.
- Im SO-07 sind Versuchsbauten nur nach Absprache und Genehmigung durch die Gemeinde Valley und das LRA Miesbach zulässig,
- Festlegung des Masses der baulichen Nutzung im Planungsgebiet durch unterschiedliche Nutzungsschablonen SO-01- SO-07 zur Sicherung der baulichen Entwicklung.
- Das Mass der baulichen Nutzung orientiert sich an den Massen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 10

Ziele des Grünordnungsplanes:

- Schaffung von Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder und mögliche andere Vorgehensweisen haben keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis.
- Darstellung und Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- Zusammenfassung aller Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge durch Umweltbericht

Lage und Geltungsbereich:

Das Planungsgebiet liegt westlich von Oberlaindern im Anschluss an das Gewerbegebietes „Marschallfeld" und erstreckt sich auf Flur Nr. 4022 und 4062.
Es wird umgrenzt

- im Osten durch das Gewerbegebiet Marschallfeld, Fraunhofer Strasse und landwirtschaftlich genutzte Grünflächen,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Grünflächen,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Grünflächen,
- im Norden durch Miesbacher Strasse St 2073.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4,8310 ha.

Regionalplan/Landesentwicklungsprogramm:
Im Regionalplan Oberland, Karte 1, Raumstruktur, liegt das Planungsgebiet in einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.

Topographie, Natur- und Landschaftsbild:

Das Bebauungsgebiet liegt im südlichen Teil der Münchner Schotterebene.
Das Gelände ist eben und liegt etwa auf einer Höhe von ca. 675 m ü. NN.
Es ist kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.
Das Untersuchungsgebiet der Grünordnung umfasst den erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27. Dieser wird mit Ausnahme der Bebauung im Nordosten (Fluglabor) derzeit als intensives Grünland genutzt.
Es liegen keine amtlich kartierten Biotope der Biotopkartierung Bayern, keine geschützten Nass- und Trockenstandorte nach Art. 13d BayNatSchG oder Fundorte der Artenschutzkartierung vor.
Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete u.a.) oder gefährdete Pflanzen und Tiere nach den Roten Listen sind für den Bereich des nicht bekannt.
Die geplante Bebauung liegt im Naturraum „Münchner Ebene".

Erschließung, Ver- und Entsorgung:

Die überörtliche Erschließung des Bebauungsgebietes ist durch die Staatsstraße 2073, Miesbacher Strasse gegeben. Die Grundstückszufahrten erfolgen über die Fraunhofer Strasse die von der Miesbacher Strasse angebunden wird. Die Grundstückserschließung über Miesbacher Strasse ist nur in Ausnahmefällen während der Bauzeit und zur Anlieferung von Sonderbauteilen und Forschungsteilen zulässig.

Die Mülltonnen sind einzuhausen und sofern aufgrund des Bestandes möglich in die Nebengebäude, Hauptgebäude oder Pflanzung zu integrieren.

Schmutzwässer aus dem geplanten Baugebiet werden in das gemeindliche Kanalnetz eingeleitet.
Unbelastete Niederschlagswässer der Dach - und Hofflächen sind auf dem Grundstück, zu versickern und dürfen nicht in öffentliche Netze geleitet werden.
Strom-, Wasser- ,Gasversorgung sind gewährleistet durch bestehende Anschlüsse an die bestehenden Netze.

Flächenbilanz:

	m²
Fläche bisheriger Geltungsbereich BPlan Nr. 10	29.343
Erweiterungsfläche	18.907
Gesamt-Fläche Geltungsbereich neuer Bebauungsplan Nr. 27	48.250

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Darstellung im Bestand (vgl. Anhang Plan Darstellung Bestand L0150_4H_B vom 0705.05.2011):	
Grünfläche	18.907 m²
Grünfläche gesamt:	18.907 m²

Analyse und Bewertung des Bestandes

Gebietseinstufung Bestand für geplante versiegelte Flächen

Begründung:

Schutzgut	Erläuterung	Teilbewertung	Gesamtwert
Arten und Lebensräume	- naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biotoptypen ohne Vorkommen von Arten der Roten Liste - intensiv genutztes Grünland	Kat. I oberer Wert	Kategorie II unterer Wert
Boden	- anthropogen überprägter Boden - unversiegelte Grünflächen	Kat. II unterer Wert	
Wasser	- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	Kat. II unterer Wert	
Klima und Luft	- gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	Kat. II unterer Wert	
Landschaftsbild	- Exponierte Tallage im bayerischen Oberland	Kat. II	

Gebietseinstufung Bestand für geplante teilversiegelte Flächen

Begründung:

Schutzgut	Erläuterung	Teilbewertung	Gesamtwert
Arten und Lebensräume	- naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biotoptypen ohne Vorkommen von Arten der Roten Liste - intensiv genutztes Grünland	Kat. I oberer Wert	Kategorie I
Boden	- anthropogen überprägter Boden - unversiegelte Grünflächen	Kat. II unterer Wert	
Wasser	- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	Kat. II unterer Wert	
Klima und Luft	- gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	Kat. II unterer Wert	
Landschaftsbild	- Exponierte Tallage im bayerischen Oberland, Ackerflächen und intensiv genutztes Grünland im Bestand, Nähe zu Industriegebiet	Kat. I	

Bewertung des Eingriffs

Es findet durch die Baumaßnahme eine deutliche Umgestaltung der Flächen von mittlerer Intensität aus Sicht des Schutzgutes Boden statt, da durch die Bautätigkeit Flächen zusätzlich versiegelt werden. Die Schutzgüter Arten und Lebensräume erfahren eine Aufwertung, da die neu angelegten extensiv genutzten Grünflächen mit kräuterreichem Landschaftsrasen angelegt werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen der Baumaßnahme von geringer Bedeutung. Es findet keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von Wasser statt, auch da der Grundwasserstand sehr tief ist.

Da das Schutzgut Klima/Luft einer der Gründe ist, warum die örtliche Lage in Holzkirchen für die Fraunhofer Gesellschaft mit Ihrer Forschungseinrichtung so wichtig und interessant ist, wird hier großer Wert darauf gelegt, durch die Neubauten keine Verschlechterung dieser Schutzgüter zu bewirken. Lediglich während der Bauzeit kann es zu erhöhtem Baustellenverkehr kommen. Auch der Anlieferverkehr wird sich durch die Erweiterung des Instituts für Bauphysik etwas erhöhen.

Landschaftsbild:
Das Fraunhofer Institut liegt am Ortseingang zur Gemeinde Valley, und ist von der Bundesstraße gut einsehbar. Im Moment liegt keine Eingrünung zur Bundesstraße vor. Der Neubau des Technikum mit Bürogebäude mit einer Wandhöhe von 10,50 m sowie der bereits vorhandene Versuchsbau des Flugzeuglabors mit einer zulässigen Wandhöhe von 9 m ragen aus der relativ ebenen Umgebung heraus. Es findet eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes statt. Da kaum Gehölzstrukturen im Bestand vorliegen, ein Golfplatz mit Aufhügelung im Süden des Fraunhofer Instituts angelegt wurde, unmittelbar im Osten das Industriegebiet anschließt und im Norden das Bahngleis verläuft, ist die eigentliche Wertigkeit dieser Landschaft erst auf den zweiten Blick erkennbar. Entlang der Miesbacher Straße wird eine zweireihige Strauchhecke mit heimischen Gehölzen und einer späteren Höhe von ca. drei Metern gepflanzt, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

Da sich der Eingriff in das Landschaftsbild nur schwer auf das gesamte Gelände übertragen lässt, wurde entschieden die Fläche zur Bewertung in zwei Bereiche aufzuteilen:

Bewertung Eingriff für Planung im Bereich Technikum/Bürogebäude mit Erweiterung und Flugzeuglabor

Schutzgut	Erläuterung	Teilbewertung	Gesamtwert
Arten und Lebensräume	- Anlage von extensiv gepflegten Grünflächen	Minimierung	-> AUSGLEICH MIT FAKTOR 0,8
Boden	- anthropogen überprägter Boden - Versiegelung	Eingriff	
Wasser	- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	----	
Klima und Luft	- gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	----	
Landschaftsbild	- Gebäude mit einer Wandhöhe von ca. 10,50 m in einer exponierten Tallage	Eingriff	

Bewertung Eingriff für Planung im Bereich Versuchsbauten

Schutzgut	Erläuterung	Teilbewertung	Gesamtwert
Arten und Lebensräume	- Anlage von extensiv gepflegten Grünflächen mit kräuterreichem Landschaftsrasen zwischen den Versuchsbauten	Minimierung	-> AUSGLEICH MIT FAKTOR 0,2
Boden	- anthropogen überprägter Boden - unversiegelte Grünflächen - Kurzfristige Versiegelung durch z. T. Aufstellen von Versuchsbauten	Eingriff	
Wasser	- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	----	
Klima und Luft	- gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	----	
Landschaftsbild	- Versuchsgebäude mit einer Wandhöhe von ca. 8,5 m in einer exponierten Tallage	----	

Bewertung Eingriff für Teilversiegelte Flächen

Schutzgut	Erläuterung	Teilbewertung	Gesamtwert
Arten und Lebensräume	- Anlage von extensiv gepflegten Grünflächen mit kräuterreichem Landschaftsrasen	Minimierung	-> AUSGLEICH MIT FAKTOR 0,2
Boden	- anthropogen überprägter Boden - Rasenfugenpflaster mit Splittfugen, z. T. Asphaltflächen	----	
Wasser	- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	----	
Klima und Luft	- gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	----	
Landschaftsbild	- exponierte Tallage wird nicht beeinflusst	----	

Der erweiterte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 umfasst insgesamt 18.907 m², davon werden folgend genannte Umgestaltungen vorgenommen.

<u>Bereich Technikum mit Bürogebäude und Erweiterung, Flugzeuglabor:</u>
Inanspruchnahme unversiegelter Flächen:
Vollversiegelung unversiegelter Fläche – ca. 1.884 + 3.421 + 659 = 5.964 m²

<u>Bereich Versuchsbauten:</u>

Fläche für Versuchsbauten: 7.141 m² - davon ca. 20 % Bebauung (Annahme aus Bestand): 1.482 m²

- davon ca. 20 % Teilversiegelte Fläche: 1.482 m²

<u>Bereich Befestigte Flächen:</u>
Teilversiegelung unversiegelter Fläche – ca. 1.899 + 734 + 1.482 = 4.115 m²

Damit verschlechtert sich die Versickerungsleistung der bisher unversiegelten Fläche. Jedoch wird sämtliches Wasser der Außenanlagen nicht wie bisher über Sickerschächte, sondern über Rigolen versickert, falls eine Einleitung in die angrenzende Grünfläche nicht möglich ist. Auch das Dachwasser des Neubaus wird mittels Rigole versickert und somit dem Grundwasser zugeführt.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Kompensationsfaktoren differenzieren entsprechend Einstufung

Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf	Kompensationsflächen
Teilversiegelung Unversiegelter Flächen: 4.115 m² (1.899+734+1.482) - davon gehen 80% in Rechnung ein: 3.292 m²	0,2	658 m²	
Vollversiegelung bisher unversiegelter Flächen: 1.482 m²	0,2	296 m²	
Vollversiegelung bisher unversiegelter Flächen (Technikum/Büro + Flugzeuglabor): 5.964 m²	0,8	4.771 m²	
Verbleibender Ausgleichsbedarf nach Abzug Kompensationsflächen:5.725 m² .			

Minimierungsmaßnahmen:

Entlang der Bundesstraße im Norden ist eine heimische Strauchhecke zu pflanzen;
Die ca. 3 Meter hohe und breite Strauchhecke aus heimischen Gehölzen liegt in einem 10 Meter breitem Wiesenstreifen, der extensiv gepflegt wird.

Ausgleichsflächen:

TYP A: Herstellen von Magerrasen-Flächen: 688 QM + 1.612 QM = 2.300 QM;
Anwenden des Faktors 1,5 da Magerrasen höherwertig als Wiese Typ B: 2.300 QM * **1,50** = 3.450 QM

TYP B: Wiese im Bestand wird erhalten, allerdings verpflichtet sich der Eigentümer, die 2-malige Mahd zu einem bestimmten Zeitpunkt durchzuführen;
Mahdgut von Ausgleichsfläche TYP A auf Ausgleichsfläche TYP B auftragen:
2.363 QM
5.813 QM

Die Ausgleichsfläche wird gem. § 1a BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans geschaffen. Pflege und Unterhalt erfolgt durch das Fraunhofer Institut.

Träger: Gemeinde Valley
Pfarrweg 1
83626 Valley

Valley, den .....

.....
1. Bürgermeister

Planfertiger: Gerhard Krogoll Architekt , Dipl. Ing.(Univ.)
Bayrischzeller Str. 3 A
83 727 Schliersee
T. 08026/7527 F. 08026/7771

Bebauungsplan Nr. 27 mit integrierter Grünordnung, Gemeinde Valley

„Sondergebiet Fraunhofer Institut für Bauphysik, Ortsteil Oberlaindern“

Umweltbericht

Stand 06.09.2011

Verfasser:

LUSKA FREIRAUM GMBH

MICHAEL LUSKA
LANDSCHAFTSARCHITEKT / GESCHÄFTSFÜHRER
SUDETENLANDSTRASSE 75/77 85221 DACHAU
TELEFON 08131/29771-0 FAX 08131/29771-11
INTERNETADRESSE WWW.LUSKA-FREIRAUM.DE

Einleitung

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.
Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind.
Zweck des Umweltberichts ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Er umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.
Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Entwicklung und konkrete Erweiterungsabsichten des Fraunhofer Institutes machen die Erweiterung der Baugebietsfläche erforderlich.
Als Erweiterungsfläche steht das Grundstück westlich des Institutes zur Verfügung.
Dieses Gelände bildet zusammen mit der bestehenden Baufläche des Fraunhofer Institutes für Bauphysik den städtebaulich und ortsplanerischen vernünftigen Erweiterungsbereich des Sondergebietes Bauphysik.
Im Bebauungsplan Nr. 10 „Marschallfeld" der Gemeinde Valley ist ein Teil des Geltungsbereiches als Sondergebiet Bautechnische Forschung festgesetzt, der das Institutsgelände beinhaltet. Dieser Bereich soll im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Marschallfeld" aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden.
Für das bestehende Institutsgelände und für die geplante Erweiterung soll nun ein neuer Bebauungsplan Nr. 27 mit einem Sondergebiet für bautechnische Forschung erstellt werden.
Durch die Sonderstellung u.a. der festzusetzenden Versuchsbauten ist die Aufstellung eines eigenen Bebauungsplanes für das Plangebiet notwendig. Dies wurde im Vorfeld auch mit dem LRA Miesbach abgesprochen.

Der Gesamtumgriff des Bebauungsplans Nr. 27 beträgt ca. 4,83 ha. Der Umgriff zur Ermittlung der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen beträgt ca. 1,89 ha.

Das Fraunhofer Institut liegt am Ortseingang zur Gemeinde Valley, südlich der Bahnlinie Holzkirchen – Schliersee. Das Gebiet wird im Norden durch die Miesbacher Straße (Staatsstraße St 2073) und im Osten durch die Fraunhoferstraße begrenzt.
Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar an das Planungsgebiet. Weiter südlich befindet sich ein Golfplatz.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Valley ist das Gebiet der Fraunhofer-Gesellschaft bereits als Sondergebiet Bauphysik / Forschung dargestellt. Es sind keine Grünflächen dargestellt.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Abfall- und Immissionsschutz-Gesetzgebung wurden im vorliegenden Fall berücksichtigt. Die Eingriffsregelung ist gemäß dem Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft`

durchgeführt worden. (vgl. Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung´, 2003).
Nach dem Regionalplan Region Oberland (17) befindet sich das Planungsgebiet im Ortsteil Oberlaindern weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet noch innerhalb eines Naturparks. Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind nicht betroffen.
Das Institutgelände mit den geplanten Erweiterungen befindet sich nach dem Regionalplan in der Gebietskategorie „Ländlicher Teilraum im Umland der großen Verdichtungsräume".
Fachpläne und –programme z.B. zum Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehene Fläche nicht vorhanden.

Natürliche Grundlagen

Naturraum
Das geplante Gebiet liegt innerhalb des Naturraums „Münchner Ebene".
Die Höhenlage im Geltungsbereich des B-Planes liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 675 müNN.
Das Planungsgebiet ist eben.

Boden / Geologie
Nach der geologischen Karte von Bayern Blatt Rosenheim sind in dem für die Bebauung vorgesehenen Gelände risseiszeitliche Ablagerungen zu erwarten, die z.T. mit Lößlehm überdeckt sind. In einigen bereichen sind Verfestigungen der Kiese zu Nagelfluh zu erwarten.
Entsprechende Bodenuntersuchungen und Aufschlussbohrungen liegen vor (siehe Bodengutachten Ing.Büro Jung GEOTECHNIK GMBH vom 09.09.2010).
Die „Standortkundliche Bodenkarte" M 1 : 50.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für den Planungsbereich Parabraunerde und Braunerde aus Hochterrassenschotter und älteren Bodenresten, z.T. mit Lößlehmüberdeckung (<6 dm) auf. Dabei handelt es sich meist um einen sehr tiefgründigen, schluffig-lehmigen bis lehmig-tonigen Schotterverwitterungsboden.
Bezüglich der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens sind im Untersuchungsgebiet Flächen mit mittleren bis guten Erzeugungsbedingungen vorhanden. Die teils tiefgründigeren und bindigeren Böden werden aufgrund der mittleren Wasserverhältnisse weitgehend als intensives Grünland genutzt.

Wasserhaushalt
Nach der geologischen Karte dürfte sich Grundwasser in einer Tiefe von ca. 70 m bis 80 m unter Gelände befinden. Entsprechende Bodenuntersuchungen und Aufschlussbohrungen liegen vor (siehe Bodengutachten Ing.Büro Jung GEOTECHNIK GMBH vom 09.09.2010).

Im geplanten Baugebiet sind keine Oberflächengewässer gegeben.

Potentielle natürliche Vegetation
Nach Untersuchungsergebnissen zur potentiellen natürlichen Vegetation Bayerns von SEIBERT und JANSSEN (1968), die aufbauend auf Bodeneinheiten und unter Berücksichtigung von Höhenlagen und Klimaverhältnissen, Vegetationsgebiete großräumig beschreiben, befindet sich der Planungsbereich entsprechend den natürlichen Gegebenheiten in der Zone vom Hainsimsen-Tannen-Buchenwald-komplex.

Reale Vegetation
Als reale Vegetation kommt auf dem untersuchtem Teilgrundstück artenarmes Dauergrünland in Folge intensiver Nutzung vor.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme
Im folgenden wird die Bedeutung des Planungsgebietes für Natur, Landschaft und den Menschen dargestellt.

Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere, Pflanzen, Biotope)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine amtlich kartierten Biotope der Biotopkartierung Bayern, keine geschützten Nass- oder Trockenstandorte nach Art. 13d BayNatSchG oder Fundorte der Artenschutzkartierung Bayern.

Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler) oder gefährdete Pflanzen und Tiere nach den Roten Listen sind für den Bereich des Bebauungsplangebietes nicht bekannt.

Die Erweiterungsflächen werden mit Ausnahme der Bebauung im Nordosten (Fluglabor) derzeit als intensives Grünland genutzt.

Es sind keine naturnahen Vegetationsstrukturen vorhanden.

Schutzgut Boden
Für das Baugebiet liegt ein Baugrundgutachten vor (siehe Bodengutachten Ing.Büro Jung GEOTECHNIK GMBH vom 09.09.2010).

Boden dient als Pflanzen- und Tierlebensraum, als Filter, für die Wasserversickerung und –verdunstung sowie der Klimaregulierung. Zudem hat er seine Funktion als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft. Belebter, gewachsener Boden ist damit nicht ersetzbar.

Bezüglich der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens sind im Untersuchungsbereich Flächen mit mittleren bis guten Erzeugungsbedingungen vorhanden. Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen.

Zu Altlasten oder Altablagerungen ist in diesem Bereich folgendes bekannt:

Gemäß Angaben des Landratsamtes Miesbach wurden auf dem Gelände in den Jahren 1947 bis 1949 Flugzeuge zerlegt und eingeschmolzen. Durch Demontage und Schmelze soll es zuminderst teilweise zu Verunreinigungen des Oberbodens u.a. mit Motor-, Hydraulik- und Getriebeöl gekommen sein.

Erste Bodenanalysen ergaben, dass bei mehreren Proben erhöhte Werte für Arsen, Chrom, Nickel, Quecksilber und Zink festgestellt wurden.

Die Schwermetallerhöhungen wurden in Böden ermittelt, die als Lehm zu bezeichnen sind. Nach Feststellung der LAGA können die Böden daher trotzdem dem Zuordnungswert Z0 zugerechnet werden.

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Schutzgut Oberflächengewässer
Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Schutzgut Grundwasser
Entsprechende Bodenuntersuchungen und Aufschlussbohrungen liegen vor (siehe Bodengutachten Ing.Büro Jung GEOTECHNIK GMBH vom 09.09.2010).

Das Gebiet weist einen hohen, intakten Grundwasserflurabstand (ca. 70 bis 80 m) auf. Eine gute Filterleistung durch die anstehenden Bodenschichten ist gewährleistet.

Wasserschutzgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Luft / Klima

Der Geltungsbereich der Untersuchungsfläche ist durch die geringe Größe und ebenes Relief als untergeordnetes Kaltluftentstehungsgebiet zu werten, da nur wenig oder gar kein Kaltluftabfluss zu erwarten ist.
Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Schutzgut Ortsbild / Landschaftsbild
Das Fraunhofer Institut liegt am Ortseingang zur Gemeinde Valley, und ist von der Staatsstraße St 2073 gut einsehbar. Im Moment liegt keine Eingrünung zur Staatsstraße vor. Der Neubau des Technikum mit Bürogebäude mit einer Wandhöhe von 10,50 m sowie der bereits vorhandene Versuchsbau des Flugzeuglabors mit einer zulässigen Wandhöhe von 9 m ragen aus der relativ ebenen Umgebung heraus.

Schutzgut Mensch: Erholung
Die überplanten Flächen dienen keiner Naherholung.

Schutzgut Mensch: Lärmbelastung
Von der geplanten Erweiterung des Sondergebiets gehen, bis auf die Bautätigkeiten der Neubauten und die zeitlich begrenzten Umbauten der Versuche, keine Lärmemissionen aus.

Kultur- und Sachgüter
Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden zu erwarten. Auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland bestehen keine Verbindungen (z.B. Sichtbeziehungen) zu besonderen Kulturgütern.

Biologische Vielfalt
Die Artausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im Bereich des Grünlands sind als für den Landschaftsraum unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Besonders seltene oder gefährdete Arten oder Gesellschaften wurden nicht festgestellt.

Abfälle / Abwässer
Abwasser oder Abfälle fallen an.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.
Durch die neue Nutzung des Gebietes ergeben sich voraussichtlich folgende Umweltauswirkungen:

Arten und Lebensräume (Tiere, Pflanzen, Biotope)
Es sind keine Auswirkungen auf Schutzgebiete oder wertvolle Biotopflächen zu befürchten.

Eine artenschutzrechtliche Beurteilung (saP-spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) ist nicht erforderlich.

Die Schutzgüter Arten und Lebensräume erfahren eine Aufwertung, da neu angelegte extensiv genutzte Grünflächen mit krautreichem Landschaftsrasen angelegt werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind die Auswirkungen der Baumaßnahme als gering einzustufen.

Boden
Es findet durch die Baumaßnahme eine deutliche Umgestaltung der Flächen von mittlerer Intensität aus Sicht des Schutzgutes Boden statt, da durch die Bautätigkeit Flächen zusätzlich

versiegelt werden. Damit verschlechtert sich die Versickerungsleistung der bisher unversiegelten Fläche. Jedoch wird sämtliches Niederschlagswasser über Sickerschächte und Rigolen versickert und somit dem Grundwasser wieder zugeführt.
Böden mit erhöhten Schwermetallwerten im Bereich der Baugruben werden einer geordneten Deponierung/ Entsorgung außerhalb des Planungsgebietes zugeführt.
Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen der Baumaßnahme als mittel einzustufen.

Oberflächengewässer
Da keine Oberflächengewässer im Bebauungsplangebiet vorhanden sind, ergeben sich auch keine diesbezüglichen Umweltauswirkungen.

Grundwasser
Aufgrund des tiefen Grundwasserstandes kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Grundwasserstromes. Durch die vorbeschriebene Versickerung der Oberflächenwasser auf dem Grundstück wird auch die Grundwasserneubildungsrate nicht beeinflusst.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen der Baumaßnahme von geringer Bedeutung. Es findet keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung statt.

Luft / Klima
Da das Schutzgut Klima/Luft einer der Gründe ist, warum die örtliche Lage in Holzkirchen für die Fraunhofer Gesellschaft mit Ihrer Forschungseinrichtung so wichtig und interessant ist, wird hier großer Wert darauf gelegt, durch die Neubauten keine Verschlechterung dieser Schutzgüter zu bewirken. Lediglich während der Bauzeit kann es zu erhöhtem Baustellenverkehr kommen. Auch der Anlieferverkehr wird sich durch die Erweiterung des Instituts für Bauphysik etwas erhöhen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Luft/ Klima sind die Auswirkungen der Baumaßnahme als gering einzustufen

Ortsbild / Landschaftsbild
Es findet eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Neubauten statt. Da kaum Gehölzstrukturen im Bestand vorliegen, ein Golfplatz mit Aufhügelungen im Süden des Fraunhofer Instituts angelegt wurde, unmittelbar im Osten das Gewerbegebiet und im Norden das Bahngleis und eine Waldfläche anschließt, ist die eigentliche Wertigkeit dieser Landschaft erst auf den zweiten Blick erkennbar. Entlang der Miesbacher Straße wird eine einreihige Strauchhecke mit heimischen Gehölzen gepflanzt, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. In Ergänzung dazu erfolgt die Pflanzung einer kurzen Baumreihe westlich der Erweiterungsfläche des Technikums.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild sind die Auswirkungen der Baumaßnahme aufgrund der bestehenden Bebauung des Institutes und des bestehenden Gewerbegebietes als mittel einzustufen.

Erholung
Da keine Naherholungsflächen betroffen sind, sind die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch / Erholung als unerheblich zu betrachten.

Lärmbelastungen
Im normalen Betrieb des Institutes sind die Schallemissionen durch Auf- und Umbauten von Versuchen zeitlich begrenzt und ebenfalls als gering zu bewerten.

Die Beeinträchtigung durch Schallemissionen während der Bauphase (Baustellenverkehr und Baumaschinen) ist aufgrund der Lage der Neubauten als gering einzustufen.

Daher werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Lärmbelastung als gering bewertet.

Kultur- oder Sachgüter
Sollten während der Bauarbeiten Funde auftreten, sind diese gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes zu melden.

Da keine Kultur und Sachgüter im Bebauungsplangebiet bekannt sind, ergeben sich auch keine diesbezüglichen Umweltauswirkungen.

Biologische Vielfalt
Durch die Umwandlung der bisherigen, intensiv genutzten Grünlandflächen in bebaute Flächen wird zunächst eine Verschlechterung der Artenausstattung in diesem Bereich bewirkt. Durch die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden jedoch kleinräumig differenzierte Standortverhältnisse geschaffen, z.B. Nistplätze in Hecken und Bäumen, die zu einer Vielzahl unterschiedlichster Lebensräume für Flora und Fauna führen. Die Extensivierung und Sicherung von Grünflächen führt zu einer Verbesserung der biologischen Vielfalt.
Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung wird nicht erkannt.

Es sind durch die Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erkennen.

Abfälle / Abwässer
Es sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten, da die Abwasser- und Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde im Bebauungsplangebiet voraussichtlich die Nutzung als intensiv genutztes Grünland fortbestehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind in der Begründung und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan dargestellt.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da angrenzend an das Bebauungsplangebiet bereits Sonderbauflächen der gleichen Nutzung vorhanden sind, handelt es sich bei der geplanten Bebauung um eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung.

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten wurden daher nicht untersucht.

Zusätzliche Angaben
Für die Umweltprüfung wurden neben einer Bestandsaufnahme im Gelände eine Auswertung und Zusammenfassung des vorhandenen Datenmaterials durchgeführt (z.B. Bodenkarten, Biotopkartierung, Regionalplanung). Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der daraus resultierenden Angaben sind nicht aufgetreten.

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind von der Gemeinde im Rahmen ihrer Sorgfaltspflicht gemäß §4c BauGB vorgesehen, um unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln:

- Überwachung der Einhaltung aller umweltrelevanten Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes

Zusätzliche besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen erscheinen aufgrund der geplanten Nutzung voraussichtlich nicht erforderlich.

Zusammenfassung

Bestand
Das Fraunhofer Institut liegt am Ortseingang zur Gemeinde Valley, und ist von der Staatsstraße St 2073 gut einsehbar. Im Moment liegt keine Eingrünung zur Staatsstraße im Norden sowie zur freien Landschaft im Westen vor.

Neben den Freiflächen der Fraunhofer Gesellschaft befinden sich auf dem Erweiterungsgelände heute ein Teil des Fluglabors. Das Gebäude bleibt erhalten. Die Grünflächen werden intensiv gepflegt.

Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor. Es ist mit hohen, intakten Grundwasserflurabständen im gesamten Gebiet zu rechnen. Das Relief ist eben.

Der Geltungsbereich der Untersuchungsfläche ist durch die geringe Größe und ebenes Relief als untergeordnetes Kaltluftentstehungsgebiet zu werten, da nur wenig oder gar kein Kaltluftabfluss zu erwarten ist.
Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Die Freiflächen dienen keiner Naherholung. Lärm-Vorbelastungen bestehen außerhalb des Bebauungsplangebiet durch die Staatsstraße St 2073 im Norden und den damit verbundenen Verkehr. Auf der beplanten Fläche befinden sich keine bekannten Bau-, Boden- oder Kulturdenkmäler.

Die wesentlichsten Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die verschiedenen Schutzgüter sind folgende:

Tiere / Pflanzen / Biotope:
- Keine Auswirkungen auf Schutzgebiete, Biotopflächen sowie seltene oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten
-

Boden / Wasser / Klima / Luft:
- Zusätzliche Versiegelung durch neue Bebauung und die zugehörige Erschließung
- Voraussichtlich keine erheblichen Bodenverunreinigungen (Schadstoffeinträge) während Bau- und Nutzungsphase
- Reduzierung der Kaltluft- und Frischluftproduktion der Flächen
- Keine generelle Verhinderung von Frischluftaustausch zwischen Bebauung und Umland
- Keine Abriegelung von Kaltluft

Landschaftsbild / Erholung / Lärmbelastung
- Partielle Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch Pflanzmaßnahmen
- Keine erheblichen Lärmbelastungen durch die neue Nutzung

Keine Auswirkungen sind für die Schutzgüter Oberflächengewässer, Kultur- und Sachgüter sowie Schutzgebiete zu erwarten.

Durch verschiedene grünordnerische Maßnahmen werden die negativen Umweltauswirkungen reduziert. Für die nicht vermeidbaren Auswirkungen (v.a. Bodenversiegelung) sind entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Aufwertungsgebote zur Vegetation vorgesehen.

Bei Durchführung der erläuterten naturschutzfachlichen Eingriffsvermeidungs-, Eingriffsminimierungsmaßnahmen, bei Beachtung der Versickerung des anfallenden Regenwassers ergeben sich zusammenfassend keine Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter, die der neuen Nutzung prinzipiell entgegenstünden.

Die Abweichungen von sonst üblichen Ortsrandeingrünungen und zusätzlicher Gehölzdurchgrünung des Grundstückes ist bedingt durch die deutschlandweit einzigartige Nutzung des Grundstückes. Zusätzliche Gehölzpflanzungen würden durch Reduzierung der Wind- und Temperaturexpositionen sowie Laubeintrag auf die Versuchsanordnungen und Messeinrichtungen die Forschungsarbeit so stark beeinträchtigen, dass diese unmöglich werden würde.
Ganzheitlich betrachtet ist dies jedoch auch aus ökologischen Gründen nachhaltig vertretbar und sinnvoll, da durch die Forschungsarbeit viele energieaufwändige und resourcengefährdende technischen Einrichtungen vermieden bzw. optimiert werden.

Träger: Gemeinde Valley
Pfarrweg 1
83626 Valley

Valley, den .....

.....
1. Bürgermeister

Planfertiger: Gerhard Krogoll Architekt , Dipl. Ing.(Univ.)
Bayrischzeller Str. 3 A
83 727 Schliersee
T. 08026/7527 F. 08026/7771

VORABZUG

Bebauungsplan Nr. 27 Fraunhofer Institut für bautechnische Forschung

C) Festsetzungen durch Text:

1. Bebauung

1.1. Art der Baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich ist festgesetzt als:
Sondergebiet bautechnische Forschung (§ 11 BauNVO)
Nicht zulässig sind Test-, Versuchsbauten und Forschungsprojekte für atomare und nukleare Forschung.
Das Sondergebiet ist in SO-01 bis SO-07 unterteilt.
Versuchsbauten im SO-06 und SO-07 sind verfahrensfrei.
Versuchsbauten sind bautechnische Konstruktionen zur Forschung und Entwicklung auf den Gebieten der Bauphysik, sowie zur Zulassung neuer Baustoffe, Bauteile und Bauarten.

Art der baulichen Nutzung in den jeweiligen Nutzungsbereichen:

SO – 01 :
Fluglabor SCENE

SO – 02 :
Versuchsbau Fassaden, Bestand

SO – 03 :
Technikum

SO – 04 :
Zentralbereich: Büro- und Verwaltungsgebäude mit integrierten Tagungs-und Lehreinrichtungen.

SO – 05 :
Chemielabor und Werkstätten

SO – 06 :
Versuchsbauten. Bei Versuchsbauten in diesem Bereich ist die Gemeinde Valley und das LRA Miesbach zu informieren.

SO – 07 :
Versuchsbauten. Versuchsbauten in diesem Bereich sind nur zulässig nach Absprache und Genehmigung durch die Gemeinde Valley und das LRA Miesbach.

1.2. Mass der baulichen Nutzung:

SO – 01 :
- Seitliche Wandhöhe: 9,00 m
- Firsthöhe: 11,00 m
- Dachform: Tonnendach

SO – 02 :

- Zahl der Vollgeschosse: III + Technikgeschoß
- Seitliche Wandhöhe: incl. Technikgeschoß 15,80 m
- Dachform: Flachdach

SO – 03 :

- Zahl der Vollgeschosse: III
- Seitliche Wandhöhe:
  - Technikum: siehe Angaben im zeichnerischen Teil, Skizze Westfassade.
  - Erweiterung Technikum: an zwei Fassadenseiten, Westseite und Nord-oder Ostseite ist ab einer Wandhöhe von 8,00 m ein Rücksprung von 2,50 m zu planen, die Wandhöhe im zurückspringenden Bauteil darf maximal 10,50 m betragen.
- Dachform:
  - Technikum: Sonderdachform,
  - Erweiterung Technikum: Im Bereich des Rücksprunges ist eine Sonderdachform, Kreisbogen oder Schrägdach(max.45°) möglich, im restlichen Dachbereich Flachdach (FD). Die Traufhöhe (8,00 m) muss durch einen Vor-oder Rücksprung des Daches deutlich erkennbar sein. Vorsprung bis 0,60 m möglich.

SO – 04 :

Zur Ermittlung der Grundfläche (Grundflächenzahl) sind abweichend von § 19, Abs. 4 BauNVO nur die Grundflächen von Gebäuden zu berechnen. Die anzusetzende Grundstücksfläche ist die Fläche, die sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen in diesem Bereich ermittelt.

- Grundflächenzahl GRZ: maximal 0,50
- Geschossflächenzahl GFZ: maximal 1,30
- Zahl der Vollgeschosse: III
- Seitliche Wandhöhe: 8,50 m
- Firsthöhe: 11,30 m
- Dachform: ist im Genehmigungsverfahren mit der Gemeinde Valley festzulegen

SO – 05 :

- Zahl der Vollgeschosse: II + Technikgeschoß
- Seitliche Wandhöhe: 8,50 m
  Technikgeschoß 11,00 m
- Dachform: Flachdach

SO – 06 :

- Seitliche Wandhöhe: 8,50 m
- Firsthöhe: 11,50 m
- Dachform: Sonderdachform

SO – 07 :

- Das erforderliche Mass der Versuchsbauten ist nur nach Absprache und Genehmigung durch die Gemeinde Valley und LRA Miesbach zulässig.

Allgemein:
Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz und sind ausserhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Als seitliche Wandhöhe gilt das Mass von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Schnittlinie der Wandaussenfläche mit der Dachaussenhaut im Fertigzustand.
Als Firsthöhe gilt das Maß von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der gedachten Senkrechten durch den First mit der Dachaussenhaut im Fertigzustand
Vor Baubeginn ist eine Schnurgerüstabnahme mit Überprüfung der Höhenlage durch das Landratsamt Miesbach vorzunehmen.

1.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

1.3.1 Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsflächen wird entsprechend Gewerbe- und Industriegebieten ermittelt.

1.3.2 Für Versuchsbauten untereinander im SO-06 und SO-07 sind keine Abstandsflächen einzuhalten.

1.3.3 Im SO-03 Technikum ist an der Südwestecke Grenzbebauung zulässig, die notwendigen Abstandsflächen in diesem Bereich sind nicht erforderlich. Belange des Brandschutzes und nachbarliche Belange sind im Genehmigungsverfahren zu klären.

1.3.4 Dachgestaltung:
Im SO-03 Technikum, Bereich Sonderdachform,

- ist die Dachfarbe matt, nicht glänzend auszuführen und mit der Gemeinde Valley und dem LRA Miesbach abzustimmen,
- sind Dachaufbauten, die zur Belichtung, Be- und Entlüftung, für technische Einrichtungen und Anlagen erforderlich sind, zulässig bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der Dachhaut. Die Grösse und Fläche der Dachaufbauten ist durch den am 12.07.2011 vorliegenden Entwurf festgelegt. Weitere Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2. Verkehrsflächen/ruhender Verkehr

2.1 Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Es gilt die Stellplatzberechnung nach BayBO. Die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß Bay BO Art. 47 legt das Staatsministerium des Innern durch Rechtsverordnung fest.
Falls sich bei der Stellplatzberechnung Nachkomma-Stellen ergeben muß auf eine ganze Zahl aufgerundet werden.

2.2 Die Stellplatzberechnung und der –nachweis ist bei jedem Bauantrag zu erstellen und zwar jeweils gesamt für die bestehende und neue Nutzung nach den zum Zeitpunkt des Bauantrages geltenden Richtlinien und notwendigen Stellplätzen.

3. Versorgungsleitungen

3.1. Versorgungsleitungen jeglicher Art sind nach Möglichkeit unterirdisch zu verlegen.

4. Immissionsschutz

4.1. Es gelten die Richtwerte des BayImschG und der 16. BImschV.

5. Grünordnung

5.1. Die notwendigen Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu schaffen.

5.2. Pflege und Unterhalt der Ausgleichsflächen erfolgt durch das Fraunhofer Institut.
5.3. Die Ausgleichsflächen sind spätestens bis Ende der Vegetationsperiode im Jahr der Fertigstellung des Technikumgebäudes zu erstellen.
5.4. Berechnung der Ausgleichsfläche: Siehe Begründung
5.5. Umweltprüfung und Umweltbericht: Siehe Begründung
5.6. Im SO-03, Erweiterung Technikum ist die Bepflanzung an der Westfassade spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes herzustellen und abzuschliessen.
5.7. Bei allen Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
5.8.

Im Zuge der Baumaßnahme durch das Institut für Bauphysik in Holzkirchen werden nachfolgend beschriebene Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme umgesetzt.

Minimierungsmaßnahme:
Es werden Sträucher entlang der Miesbacher Straße mit einem Pflanzabstand von ca. 1,5 Metern gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt als zweireihige Hecke mit einigen Öffnungen und einigen Verbreiterungen entsprechend dem Plan „Darstellung Eingriff / Ausgleich".
An der Westseite Erweiterung Technikum werden 5 Bäume 2. Ordnung gepflanzt.

Pflanzenliste

Bäume (2.Ordnung):
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Pflanzdichte/ Pflanzqualifikation:
Hochstamm, 4x verpflanzt, STU 20-25

Sträucher:
Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne),
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),
Corylus avellana (Haselnuß),
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn),
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen),
Ligustrum vulgare (Liguster),
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche),
Rosa canina (Gemeine Hecken-Rose),
Rosa rubiginosa (Wein-Rose),
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 lfm, zweireihig,versetzt Gruppen von 1-3 in einer Art
Pflanzqualifikation: Sträucher, 2xv, o.B. 60 - 100 cm je nach Art

Außerdem werden alle Grünflächen auf dem Gelände des Instituts mit Ausnahme des Campus und der Parkplatzflächen extensiv gepflegt. D. h. der erste Schnitt der Wiesenflächen wird erst vorgenommen, wenn die Gräser eine Höhe von mind. 40 cm erreicht haben. Die Mahd kann dann ca. alle 8 Wochen erfolgen.

Ausgleichsmaßnahme Typ A:
Als Ausgleich für die Bautätigkeit wird die bestehende Grünfläche im Süden des Geländes, entsprechend dem im Plan „Darstellung Eingriff/Ausgleich" dargestellten Umgriff ,nach Abtrag des Oberbodens und Ersatz des Oberbodens durch einen kiesigen Aufbau mit einem Magerrasen-Ansaatmischung aus autochthoner Herkunft angesät. Die Mahd erfolgt ein- bis zweimalig (Juli / September). Die Magerrasenfläche ist frei von Bebauung zu halten.

Ausgleichsmaßnahme Typ B:
Westlich des „VERU" erfolgt die Mahd einer bestehenden Grünfläche nur 2 mal pro Jahr. Der erste Schnitt der Wiesenfläche wird erst vorgenommen, wenn die Kräuter und Gräser die Samenreife erreicht haben. Das Mahdgut wird abgeräumt. Durch Aufbringen des Schnittguts der Magerrasenfläche (Typ A) auf die Fläche Typ B wird sich langfristig eine größere Artenvielfalt einstellen. Diese Wiesenfläche ist frei von Bebauung zu halten.

Hinweise durch Text:

Neuangelegte Stellplätze, befestigte Nebenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteine).

Private zu begrünende Fläche
Es sind nur die vorgeschlagenen Gehölzarten entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.
Gepflanzte Gehölze sowie sonstige Vegetationsflächen sind zu pflegen, ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen.

Einfriedungen
Einfriedungen sind als transparente, grün- oder verzinktfarbene Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Fundamente für Zäune sind als oberirdisch unsichtbare Punktfundamente auszubilden. Durchlaufende, über das Erdreich überstehende Zaunsockel sind nicht zulässig.

Entwässerung, Bodenschutz
Die Entwässerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken ist über Versickerung in den privaten Grünflächen (z.B. Mulden oder Rigolen) vorzunehmen.

Vor Baubeginn ist der Oberboden fachgerecht abzuschieben und in Mieten zu lagern.

Die Anlage von Solarflächen (Kollektoren, Photovoltaik-Anlagen) stellt eine nachhaltige, umweltverträgliche Energienutzung dar und schont die Ressourcen endlicher Energieträger.

6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

6.1. Im SO-03, Erweiterung Technikum ist eine gegliederte Fassadengestaltung mit Fensteranteil im Genehmigungsverfahren mit Zustimmung durch die Gemeinde Valley festzulegen.
6.2. Farbgestaltung: Die Farbgestaltung ist im Zusammenhang mit den Bauanträgen mit der Gemeinde Valley abzustimmen.
6.3. Einfriedungen:
Gitterzäune mit Stahlsäulen bis zu einer Höhe von max. 2,00 Meter sind zulässig.
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 0,50 Meter von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
Mauern, Sockel und Pfeiler im Zaunverlauf sind nicht zulässig.
Zwischen Geländeoberkante und Zaun sind mindestens 0,1 m Abstand einzuhalten (Tierwanderungen).

7. Sonstige Hinweise

7.1. Zu jedem Bauantrag ist der Fachbereich Wasser- und Bodenschutzrecht des Landratsamtes Miesbach zu beteiligen. Auch bei Versuchsbauten ist das Landratsamt Miesbach-Fachbereich Wasserschutz zu hören.
7.2. Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehöred oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige

verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmen und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Valley , den .....

Träger: Gemeinde Valley
Pfarrweg 1
83626 Valley

1. Bürgermeister Andreas Hallmannsecker

Planfertiger: Gerhard Krogoll , Dipl. Ing.(Univ.)
Architekt + Stadtplaner
Bayrischzeller Str. 3 A
83 727 Schliersee
T. 08026/7527 F. 08026/7771
E. krogoll@online.de

Grünplanung:

LUSKA FREIRAUM GMBH

MICHAEL LUSKA
LANDSCHAFTSARCHITEKT / GESCHÄFTSFÜHRER
SUDETENLANDSTRASSE 75/77 85221 DACHAU
TELEFON 08131/29771-0 FAX 08131/29771-11
INTERNETADRESSE WWW.LUSKA-FREIRAUM.DE

D) Verfahrensvermerke:

a) Der Gemeinderat Valley hat in der Sitzung vom 31.5.11 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.5.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 5.7. hat in der Zeit vom 21.7. bis 29.8. stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 5.7.11 hat in der Zeit vom 21.7. bis 29.8. stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom.....wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis.....beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom..... wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis.....öffentlich ausgelegt.

f) Die Gemeinde Valley hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.09.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 5.9. als Satzung beschlossen.

Valley,den.....

.....
Andreas Hallmannsecker 1. Bgm.

g) Das Landratsamt Miesbach hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom .....Nr.....gemäß § 6 BauGB/§ 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am.....gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Valley,den.....

.....
Andreas Hallmannsecker
1. Bürgermeister