Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,

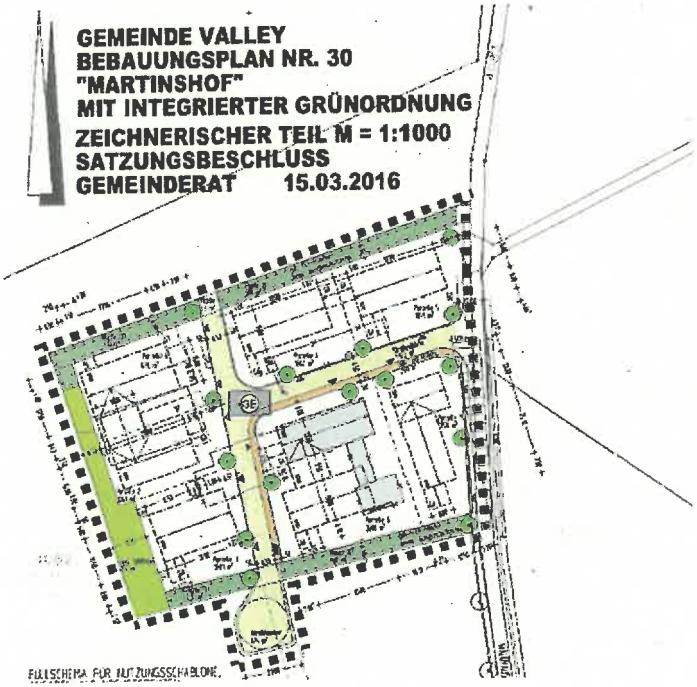
dass die **Urfassung** des **Bebauungsplan Nr. 30**

„Martinshof / Oberlaindern“

in der **Fassung** vom **15.03.2016**

dem **Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 15.03.2016**

zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.



Valley, den 19.10.2026

Gemeinde Valley

Bayern 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. 30 „Martinshof / Oberlaindern“ in der Fassung vom 15.03.2016 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 15.03.2016 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 15.03.2016 über den Satzungsbeschluss der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 30 „Martinshof / Oberlaindern“ als Gemeinderatsmitglied aktiv teilgenommen hat.

Valley, den 14.10.2026

Bayern Gemeinde Valley

Franz Huber

Franz Huber, Geschäftsleiter

GEMEINDE VALLEY LANDKREIS MIESBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 30
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„MARTINSHOF “
ORTSTEIL OBERLAINDERN

TRÄGER: GEMEINDE VALLEY
PFARRWEG 1
83626 VALLEY

PLANUNG: GERHARD KROGOLL, DIPL.ING.UNIV.
ARCHITEKT UND STADTPLANER
BAYRISCHZELLER STR. 3A
83727 SCHLIERSEE
TEL: 08026/7527
FAX:08026/7771
E-MAIL:architekt@krogoll.de

STAND/ÜBERSICHT BEBAUUNGSPLAN:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	.....
BILLIGUNGSBESCHLUSS für den Vorentwurf	29.09.2015
BILLIGUNGSBESCHLUSS für den Entwurf	01.12.2015
	02.02.2016
Nochmalige vereinfachte, verkürzte Beteiligung	.....
SATZUNGSBESCHLUSS	15.03.2016

Fassung 15. 03. 2016

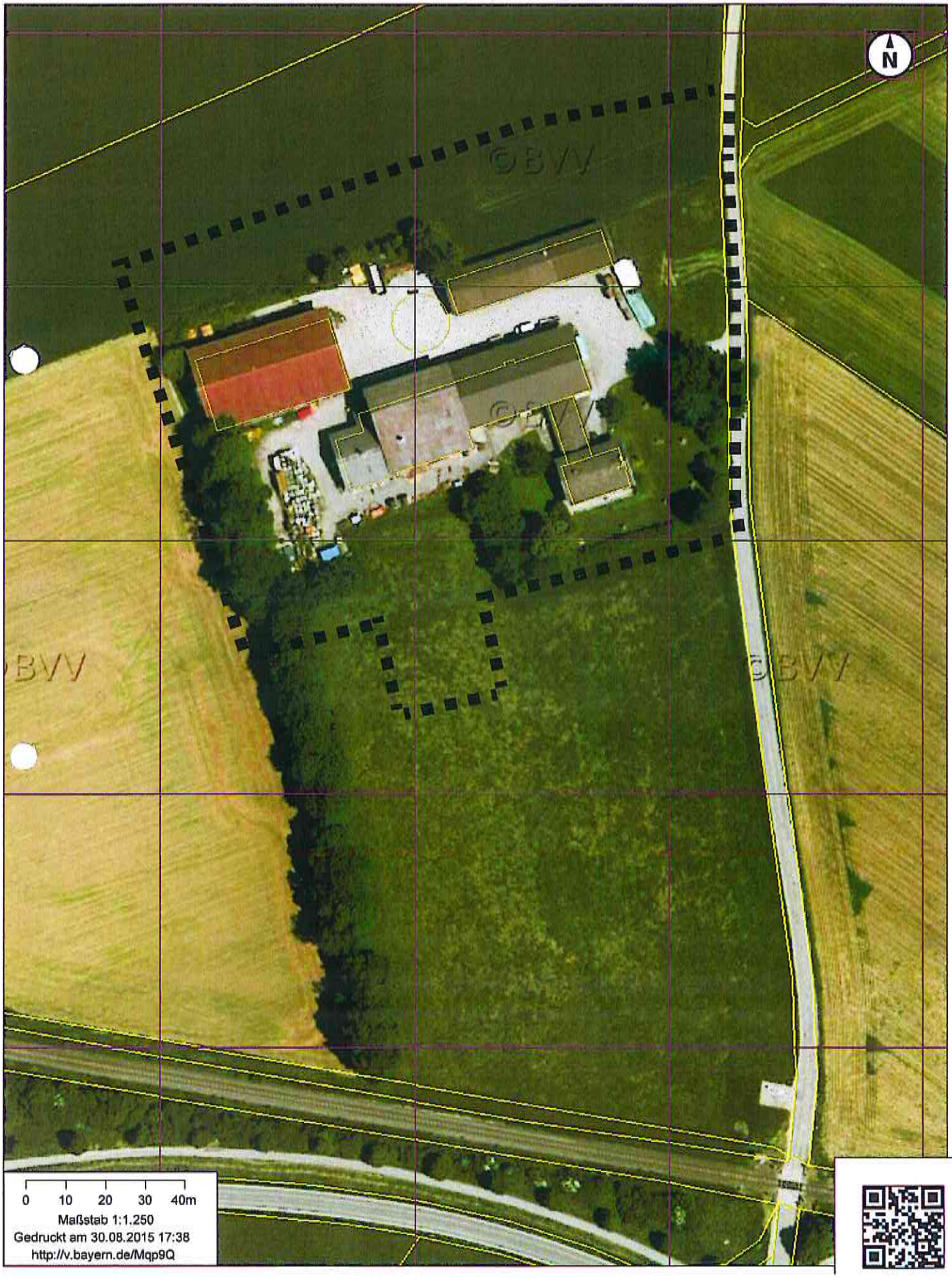
Inhaltsverzeichnis:

- 1-Deckblatt
- 2-Luftbild
- 3-Begründung
- 4-Umweltbericht
- 5-Ermittlung des Eingriffs
- 6-saP Relevanzprüfung
- 7-Aktenvermerk weiteres Vorgehen
- 8-Festsetzungen durch Text
- 9-Zeichnerischer Teil mit Grünordnung
- 10-Zeichenerklärung
- 11-Flächenzusammenstellung
- 12- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Valley
- 13- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
- 14- Verfahrensvermerke

ARCHITEKTURBÜRO GERHARD KROGOLL DIPL. ING. UNIV.83727 SCHLIERSEE - BAYRISCHZELLERSTR. 3A
12.04.2016 Valley BPL Nr. 30 Martinshof Satzungsbeschluß 15.03.2016
Luftbild M=1 : 1250

BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat



Gemeinde Valley

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan Nr.30 „Martinshof" mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinderat 15.03.2016
Satzungsbeschluss

Begründung:

Anlass und Auftrag:

Der Gemeinderat Valley hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Martinshof" 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 wurde das Gebiet in der 12. Änderung als Gewerbegebiet ausgewiesen.
Die Entwicklung der Gemeinde Valley macht die Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen erforderlich.
Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes umfasst das Gebiet um den „Martinshof" und wurde von der Kongregation der barmh. Schwestern, Bad Adelholzen landwirtschaftlich genutzt.
Nach dem Kauf der Fläche durch die Gemeinde Valley wurden Teilflächen der bestehenden Gebäude als Gewerbe- und Lagerflächen vermietet.
Während des Verfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bestätigt, dass das Bebauungsplangebiet an die bestehende Bebauung im Süden angrenzt und damit im Sinne des LEP-Ziels 3.3 als angebunden zu betrachten ist. Die Bahnlinie hat keine trennende Wirkung. Der Standort steht nicht im Widerspruch zum LEP-Ziel 3.3 ,
Im Gemeindebereich Valley stehen derzeit keine baurechtlich gesicherten Gewerbeflächen zur Verfügung. In den benachbarten Gewerbegebieten in Oberlaindern sind keine unbebauten Gewerbeflächen mehr vorhanden. Potenziale der Innenentwicklung sind damit nicht mehr gegeben. Um die Innenentwicklung zu stärken, soll für die in Gemeindebesitz befindliche und für ein Gewerbegebiet geeignete Fläche der Bebauungsplan Nr. 30 Gewerbegebiet „Martinshof" mit integrierter Grünordnung aufgestellt werden.

Durch die unmittelbare Nähe zur St 2037 (Miesbacher Straße) wird eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform angewendet. Der Bedarf an Gewerbeflächen in Valley ist gegenwärtig sehr hoch. Um auch für die Zukunft eine nachhaltige, ortsplanerisch sinnvolle Entwicklung zu gewährleisten ist die Ausweisung der geplanten Fläche erforderlich.
Für die Vergabe der Grundstücksparzellen sollen nur ortsansässige Betriebe berücksichtigt werden und vor allem Betriebe, die bereits als Mieter auf dem Gelände ansässig sind.
Ein Teil der best. Gebäude soll erhalten bleiben.

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden an anderer Stelle im Gemeindegebiet nachgewiesen.
In der geplanten Gewerbegebietsfläche werden Grünflächen, sowie eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Lage und Geltungsbereich:
Valley ist östliche Nachbargemeinde des Unterzentrums Holzkirchen, dessen Nahbereich das Gemeindegebiet zugeordnet ist. Die Gemeinde Valley ist ohne zentralörtliche Bedeutung. In Holzkirchen befinden sich gewerbliche Ansiedlungen in Nähe des Änderungsgebietes, westlich der
B 318. Gemäß Regionalplan der Region 17 liegt die Gemeinde im regionalen Fremdenverkehrsgebiet Alpenvorland um Wolfratshausen, Holzkirchen und Miesbach. Im Norden grenzt das Gemeindegebiet an eine Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung.
Im Regionalplan Oberland, Karte 1, Raumstruktur, liegt das Planungsgebiet in einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.

Das Planungsgebiet wird von der St 2037 (Miesbacher Strasse), die das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung durchschneidet, erschlossen und die über die B 318 Anschluss an die Autobahn A 8 besitzt. Als Standortfaktor bietet die Fläche somit eine gute überörtliche Erschließung.
Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche aus Flur Nr. 4082 und umfasst eine Fläche von 1,4990 ha.

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.
An der Westseite besteht eine Feldhecke, welche biotopkartiert ist.
Die geplante Bebauung liegt im Naturraum „Münchner Ebene".
Der Gemeinderat Valley hat die Relevanzprüfung(Vorprüfung) zur saP beauftragt und diese kann bis Ende Oktober vom beauftragten Büro vorgelegt werden. Im Rahmen der Vorprüfung wird vorhandenes Datenmaterial ausgewertet (Daten der Artenschutzkartierung =ASK und Biotopkartierung sowie Artenlisten des LfU für LK bzw. TK-Blatt) und auf ihrer Relevanz hinsichtlich des Projekts geprüft.
Artenschutzprüfung saP:
Die Relevanzprüfung und der Aktenvermerk zum Ortstermin am 05.11.2015 über das weitere Vorgehen, Umweltbericht (Ausgleichsfaktor), artenschutzrechtliches Gutachten sind als Anlage Bestandteil des Bebauungsplanes.

Art der baulichen Nutzung:

Das Planungsgebiet wird als „Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Planungsziele:

Von der Gemeinde wurden folgende Planungsziele vorgegeben:
- Planungsrechtliche Sicherung der verbleibenden Bebauung und der vorgesehen baulichen Erweiterung.
- Geordnete städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes durch Festsetzung der zu erhaltenden und neuen Baukörper.
- Schaffung von Gewerbeflächen mit Betriebswohnungen für einheimische Betriebe.

Ziele des Grünordnungsplanes:
- Schaffung von Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
- Sicherung der best. Feldhecke im Westen.
- 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
- Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder und mögliche andere Vorgehensweisen haben keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis.

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

Erschließung, Ver- und Entsorgung:
Verkehr:
Die überörtliche Erschließung des Bebauungsgebietes ist durch die Staatsstraße 2073, Miesbacher Straße gegeben.
Die Zufahrt zum Bebauungsplangebiet erfolgt über den Waldhausweg, der als Ortsstraße mit Geh-und Radweg ausgebaut wird. Im Bebauungsplangebiet wird der Geh-und Radweg fortgesetzt um für Fußgänger und Radfahrer ein ungefährdetes Erreichen der Betriebe und Betriebswohnungen zu ermöglichen. Der Geh- und Radweg soll durch ein Hochbord von der Fahrbahn getrennt werden.
Der geplante Wendehammer kann, bei einer späteren Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden, aufgelöst werden und die Erschließungsstraße fortgesetzt werden.
Parallel zum Bebauungsplanverfahren sind notwendigen Maßnahmen, insbesondere Linksabbiegespur, Lärmschutz, Sichtdreiecke und Freihaltung von Sichtflächen, sowie der Ausbau des Waldhauswegs zur

Ortsstraße bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und in die Straßenplanung aufzunehmen.

Schmutzwässer aus dem geplanten Baugebiet werden in das gemeindliche Kanalnetz eingeleitet.
Unbelastete Niederschlagswässer der Dach - und Hofflächen sind, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, auf den Grundstücken zu versickern.
Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ist über Straßeneinläufe zu fassen und kanalisiert, ortsnah über Rigolen mit evtl. notwendigen Absetzbecken zu versickern.
Die Leistung und Neuanschluss von Strom-, Wasser- ,Gasversorgung wird im Rahmen des Verfahrens geprüft und die Versorgung im Rahmen der Kaufverträge festgelegt.
Anschlüsse an die bestehenden Netze sind gewährleistet.
Sollte durch die geplanten Baumaßnahmen eine Erhöhung der Kapazitäten notwendig sein, ist die Kostenverteilung durch städtebauliche Verträge mit der Gemeinde, den beteiligten Betreibern und den Verursachern zu regeln.
Der private Bau einer Nahwärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energien wird unterstützt

Die Löschwasserversorgung, bzw. der notwendige Löschwasserbedarf im Planungsgebiet ist zu berechnen und zu berücksichtigen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat zu überprüfen und zu sichern.
Im Falle der Lagerung hochexplosiver Stoffe muss der Betriebsinhaber auf seine Kosten für einen ausreichenden Löschwasserschutz sorgen.
Die Löschwasserversorgung muss durch Oberflurhydranten gesichert sein. Der Löschwasserbedarf sollte durch das Arbeitsblatt W 405 des DVGW erstellt werden.
Die Feuerwehrzufahrt und die Feuerwehraufstellflächen müssen nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen.

Immissionsschutz:
Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen werden die Gewerbegebietsflächen im Plangebiet durch die Festsetzung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 beschränkt. Die Grundlagen der Emissionskontingentierung sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-4963, Februar 2016) dargestellt.
Die Emissionskontingente werden für die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellte Grundstücksfläche (abzüglich Grün- und Verkehrsflächen) und die dargestellten Richtungssektoren festgesetzt. Die Anwendung der Relevanzgrenze wird zugelassen, d. h. ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.
Die aus den Emissionskontingenten und den richtungsbezogenen Zusatzkontingenten resultierenden Immissionskontingente LIki entsprechen den anzusetzenden Immissionsrichtwertanteilen im Genehmigungsverfahren
für zukünftig anzusiedelnde Betriebe und Anlagen. Die maßgebenden Immissionsrichtwertanteile sind nachfolgend informativ für die einzelnen Teilflächen und Parzellen des geplanten Gewerbegebietes enthalten:

Immissionsort	B-Plan Nr. 30 [dB(A)]															
	Zusatz	TF 1a		TF 1b		TF 1c		TF 2a		TF 2b		TF 3a		TF 3b	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1, MI	0	37,5	22,5	37,0	22,0	38,5	23,5	36,6	21,6	35,6	20,6	39,5	24,5	35,9	20,9
IO 2, WA	0	36,5	21,5	35,9	20,9	37,5	22,5	35,8	20,8	35,0	20,0	38,8	23,8	35,3	20,3
IO 3, WA	0	35,5	20,5	35,0	20,0	36,7	21,7	35,3	20,3	34,6	19,6	38,5	23,5	35,1	20,1
IO 4, MD	6	40,0	25,0	39,3	24,3	41,0	26,0	40,5	25,5	40,5	25,5	44,0	29,0	41,2	26,2
IO 5, MD	6	39,3	24,3	38,6	23,6	40,2	25,2	40,0	25,0	40,0	25,0	43,3	28,3	40,7	25,7
IO 6, GE	10	44,4	29,4	43,7	28,7	45,4	30,4	45,3	30,3	45,6	30,6	48,9	33,9	46,5	31,5
IO 7, GE	10	43,3	28,3	42,5	27,5	44,0	29,0	44,4	29,4	44,7	29,7	47,7	32,7	45,4	30,4
IO 8, GE	10	39,5	24,5	38,5	23,5	39,7	24,7	40,6	25,6	41,1	26,1	43,3	28,3	41,1	26,1
IO 9, MI	10	37,9	22,9	36,8	21,8	38,0	23,0	38,8	23,8	39,2	24,2	41,4	26,4	39,1	24,1
IO 10, MD	12	38,4	23,4	37,2	22,2	38,2	23,2	39,5	24,5	40,0	25,0	41,7	26,7	39,6	24,6
IO 11, MD	12	38,6	23,6	37,4	22,4	38,3	23,3	39,8	24,8	40,3	25,3	41,9	26,9	39,8	24,8
IO 12, MD	12	40,3	25,3	38,7	23,7	39,3	24,3	41,4	26,4	42,0	27,0	42,9	27,9	40,7	25,7
IO BP31	10	47,6	32,6	47,2	32,2	49,2	34,2	49,1	34,1	49,5	34,5	53,5	38,5	51,5	36,5

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsbescheid von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen

für bestehende Betriebe nach den Vorgaben der DIN 45691 in Bezug auf bestehende schützenswerte Nutzungen nach DIN 4109 nachzuweisen. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten. Diese Gutachten sind zusammen mit den Bauanträgen vorzulegen. Bei Betrieben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.
Die Höhe der zulässigen Emissionskontingente liegt tagsüber oberhalb der (pauschalen) Annahmen der DIN 18005 für Gewerbegebiete (LW" = 60 dB(A)/m²) sowie nachts in südlicher Richtung unterhalb und nach Norden oberhalb der (pauschalen) Annahmen. Es kann erwartet werden, dass sich die vorgesehenen Betriebe im Rahmen der Kontingente ohne Einschränkungen entwickeln können bzw. potentielle Konflikte bei verhältnismäßigem Aufwand durch technische und organisatorische Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden können.
Die Errichtung von aktiven oder sonstigen technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen richtet sich nach den konkreten Anforderungen etwaiger Betriebe und Anlagen. Dabei erfolgt der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente unter Berücksichtigung der zum Genehmigungszeitpunkt vorhandenen Randbedingungen, wie z. B. Gebäudeabschirmungen in der Nachbarschaft. Eine Festlegung von konkreten Schallschutzmaßnahmen ist deshalb erst im Rahmen der jeweils einzelnen Baugenehmigungsverfahren zweckmäßig und möglich. Von weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan wird deshalb abgesehen.
Die vorgeschlagene Emissionskontingentierung reglementiert das zulässige Lärmpotential hinsichtlich der Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereiches. Darüber hinaus muss bei der Prüfung der Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben auch nachgewiesen werden, dass nicht nur die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden, sondern auch an den maßgeblichen Immissionsorten nach A.1.3 der TA Lärm innerhalb des Plangebietes (insbesondere im WA) die Anforderungen der TA Lärm (Ausgabe 1998) eingehalten werden. Ein Anspruch auf die uneingeschränkte Ausnutzung der Emissionskontingente besteht für die Vorhaben somit nicht.

Alternativen:
Das Planungsgebiet ist zum größten Teil bereits mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut, die derzeit von der Gemeinde Valley als Gewerbeflächen vermietet sind. Durch die Überplanung der bereits bebauten Flächen mit einem Bauleitplanverfahren wird die geordnete städtebauliche Entwicklung festgesetzt. Für die bereits bebaute Fläche und die geplante Umnutzung gibt es derzeit keine alternative Möglichkeit.

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

GEMEINDE VALLEY

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 30 "Martinshof"

Satzungsbeschluss Entwurf Gemeinderat 15.03.16

Planverfasser: Architekt Gerhard Krogoll Dipl.Ing.Univ.
Architekt und Stadtplaner
Bayrischzeller Str. 3A
83727 Schliersee
Tel. 08026/7527

Schelle Landschaftsarchitekten
Hirnsberg 34
83093 Bad Endorf
Tel. 08053/518

Inhalt

1. Einleitung 3
1.1. Kurzdarstellung der Ziele und wichtiger Inhalte der Bebauungsplanänderung 3
1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden 4
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen 4
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen 4
2.1. Bestandserfassung, Bewertung des Umweltzustandes 5
2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei vorgesehener Bebauung 5
2.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 9
3. Möglichkeiten der Vermeidung und Verringerung der nachhaltigen Auswirkungen und des Ausgleichs 10
3.1. Vermeidungsmaßnahmen 10
3.2. Ergänzende grünordnerische Maßnahmen 10
3.3. Ergebnisse der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 10
3.4. CEF – Maßnahmen 11
4. Alternative Planungsmöglichkeiten 13
5. Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken 13
5.1. Angewandte Untersuchungsmethoden 13
6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 13
7. Zusammenfassung 13

1. *Einleitung*

Um die erheblichen Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im nachfolgenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert. Ebenso erfolgt hier eine Zusammenfassung der Belange des besonderen Artenschutzes.

1.1. *Kurzdarstellung der Ziele und wichtiger Inhalte der Bebauungsplanänderung*

Der Gemeinderat Valley hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Martinshof" 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 wurde das Gebiet in der 12. Änderung als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Entwicklung der Gemeinde Valley macht die Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen erforderlich. Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes umfasst das Gebiet um den „Martinshof" und wurde von der Kongregation der barmh. Schwestern, Bad Adelholzen landwirtschaftlich genutzt. Nach dem Kauf der Fläche durch die Gemeinde Valley wurden Teilflächen der bestehenden Gebäude als Gewerbe- und Lagerflächen vermietet.
Während des Verfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bestätigt, dass das Bebauungsplangebiet an die bestehende Bebauung im Süden angrenzt und damit im Sinne des LEP-Ziels 3.3 als angebunden zu betrachten ist. Die Bahnlinie hat keine trennende Wirkung. Der Standort steht nicht im Widerspruch zum LEP-Ziel 3.3.
Im Gemeindebereich Valley stehen derzeit keine baurechtlich gesicherten Gewerbeflächen zur Verfügung. In den benachbarten Gewerbegebieten in Oberlaindern sind keine unbebauten Gewerbeflächen mehr vorhanden. Potenziale der Innenentwicklung sind damit nicht mehr gegeben. Deshalb soll für die in Gemeindebesitz befindliche und für ein Gewerbegebiet geeignete Fläche der Bebauungsplan Nr. 30 Gewerbegebiet „Martinshof" mit integrierter Grünordnung aufgestellt werden.
Durch die unmittelbare Nähe zur St 2037 (Miesbacher Straße) wird eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform angewendet. Der Bedarf an Gewerbeflächen in Valley ist gegenwärtig sehr hoch. Um auch für die Zukunft eine nachhaltige, ortsplanerisch sinnvolle Entwicklung zu gewährleisten ist die
Ausweisung der geplanten Fläche erforderlich. Für die Vergabe der Grundstücksparzellen sollen nur ortsansässige Betriebe berücksichtigt werden und vor
allem Betriebe, die bereits als Mieter auf dem Gelände ansässig sind.
Ein Teil der bestehenden Gebäude soll erhalten bleiben. Die Eingriffsregelung ist anzuwenden.
Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche aus Flur Nr. 4082 mit einer Fläche von 1,5 ha.

Von der Gemeinde wurden folgende Planungsziele vorgegeben:
- Planungsrechtliche Sicherung der verbleibenden Bebauung und der vorgesehen baulichen Erweiterung.
- Geordnete städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes durch Festsetzung der zu erhaltenden und neuen Baukörper.
- Schaffung von Gewerbeflächen mit Betriebswohnungen für einheimische Betriebe.

Ziele des Grünordnungsplanes:
• Sicherung der bestehenden Feldhecke im Westen.
• Darstellung und Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft
• Darstellung und Umsetzung von Belangen des speziellen Artenschutzes
• Darstellung und Umsetzung von Eingriffsregelung u. notwendigen Ausgleichsflächen
• Zusammenfassung aller Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge durch Umweltbericht
• Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder und mögliche andere Vorgehensweisen haben keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis.

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

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche aus Flur Nr. 4082 mit einer Fläche von 1,5 ha. Die Flächen von 0,66ha sind bereits überbaut oder versiegelt. Die bestehende Feldhecke (0,1ha) wird erhalten und 0,17ha sind als Grünfläche für CEF- Maßnahmen festgesetzt. Damit ist der Bedarf von Grund und Boden 0,58ha. Dieser Bedarf wird gemäß der Eingriffsberechnung durch 0,26ha ausgeglichen.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Martinshof" mit integrierter Grünordnung werden die Ziele und Grundsätze von Fachgesetzen berücksichtigt. Für das Bauleitplanverfahren sind die Anforderungen der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 2 Abs. 4 und 2 a BauGB beachtlich. Daneben finden die Bestimmungen des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie der Immissionsschutzgesetzgebung und der Abfall- und Abwassergesetzgebung Berücksichtigung. Als Fachplanung ist das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Miesbach zu nennen. Ein kommunaler Landschaftsplan liegt nicht vor. Der geänderte Flächennutzungsplan liegt vor.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Es sind die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) zu erfassen sowie die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf diese Schutzgüter zu beschreiben.
Hierbei erfolgt eine vierstufige Bewertung:
keine Auswirkungen, **geringe** Auswirkungen, **mittlere** Auswirkungen, **hohe** Auswirkungen.

2.1. Bestandserfassung, Bewertung des Umweltzustandes

Lage
Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Teil des Landkreises Miesbach in der Gemeinde Valley südlich der A8 an der St 2073 bei Oberlaindern und gehört zum Naturraum „Unterbayrisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten“ in der „Altmoränenlandschaft der Münchner Ebene“. Die Erschließung erfolgt von der St 2037 (Miesbacher Straße), die über die B318 einen Anschluss an die Autobahn A 8 besitzt. Der Planungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 675 m ü. NN.

Der Geltungsbereich umfasst den ehemaligen Martinshof mit bestehenden Gebäuden, Lagerflächen und Zufahrten. Angrenzende Flächen sind intensiv genutztes Grünland. In einem Abstand von 250m befindet sich im Süden der Ortsteil Oberlaindern. Im Norden und Westen begrenzen Waldflächen in einem Abstand von 200-300m die offenen Agrarlandschaft. Auf der westlichen Seite des Geltungsbereiches besteht eine Feldhecke, welche biotopkartiet ist. Ansonsten sind keine Schutzgebiete sind im Geltungsbereich ausgewiesen.

2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei vorgesehener Bebauung

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

2.2.1. Schutzgut Lebensräume und Arten

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

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an Intensivgrünland. Im Norden befinden sich Ackerflächen. Im Osten wird das Plangebiet durch den Waldhausweg abgegrenzt. Östlich davon schließen wieder Ackerflächen an. Im Norden grenzt in ca. 200 m und im Westen in ca. 300 m Entfernung ein Waldgebiet an die Agrarlandschaft.

An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Feldhecke, welche biotopkartiert ist und zu 5 voneinander isolierten Hecken und Hagen gehört, welche in der weithin ausgeräumten und intensiv genutzten Landschaft des Naturraumes der "Münchner Ebene" wichtige Strukturelemente darstellen:

Auszug aus der Biotopkartierung Lkr. Miesbach: Biotop 8136-0020-002
Wahrscheinlich gepflanzte Baumhecke im "Osterläng" nördlich der Bahnlinie bei Oberlaindern. Der Bestand liegt südwestlich eines bäuerlichen Anwesens ("Martinshof") inmitten intensiv genutzter Mähweiden. Die Baumschicht wird von Bergahorn, Sommerlinde, Hainbuche,

Bergulme und geringeren Anteilen von Hängebirke und Stieleiche gebildet und weist mit dieser Artenkombination auf ihren Ursprung durch Pflanzung hin. Diese Vermutung wird durch das gehäufte Vorkommen der naturfremden Schneebeere und der Kornelkirsche unterstützt. Die Strauchschicht ist dicht geschlossen und wird neben den genannten Arten v.a. von Hartriegel, Weißdorn und Heckenkirsche aufgebaut. Aufgrund des dichten Bewuchses mit Gehölzen ist die Krautschicht nur schütter entwickelt und besteht aus nährstoffliebenden Arten wie Kälberkropf, Nelkenwurz, Buntem Hohlzahn und Roter Lichtnelke. Die insgesamt vorhandene Beeinträchtigung durch wuchsortfremde Arten (Fichte, Lärche, Schneebeere) tritt hinter der positiven landschaftsgliedernden Wirkung der Baumhecke innerhalb der strukturarmen Landschaft zurück. (Quelle Biotopkartierung Lkr. Miesbach, www.fisnat.bayern.de)

Beschreibung des Bestandes laut Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung*: Der Martinshof ist ein bäuerliches Anwesen, bestehend aus einem Wohnhaus mit Stall und Tenne, einer großen Lagerhalle und einem Garagengebäude. Es ist ca. 1,5 ha groß. An das Wohnhaus grenzt ein Garten mit einigen sehr jungen Obstbäumen, einer mächtigen Populus alba (Silber-Pappel, Stammdurchmesser > 60 cm) am östlichen Grundstücksrand sowie einer größeren Tilia cordata (Winter-Linde, Stammdurchmesser ca. 55 cm) südwestlich des Wohnhauses an. An der Pappel sind einige Spalten, die möglicherweise Fledermäusen Quartiere bieten. An die Linde schließt sich ein Gebüsch – hauptsächlich Corylus avellana – an. Daran grenzt östlich eine Lagerfläche an. Die Flächen zwischen den Gebäuden sind teilweise gepflastert oder geteert, teilweise mit Kies bzw.wassergebundener Decke oder Intensivrasen (im Bereich des Gartens) bedeckt. Bemerkenswert ist der Nordrand des Plangebietes, an dem sich ein ruderaler, relativ trockener Saum aus Urtica dioica (Brennessel), Jungwuchs von Salix spec. (Weiden), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Acer pseudoplatanus (Bergahorn) und Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) ausgebildet hat.
Die Gehölze im Plangebiet stellen insbesondere für Vögel potentielles Brut- und Nahrungshabitat dar. Für größere Horste sowie Höhlen und Spalten erscheinen sie allerdings zu jung, so dass wir im Gehölzbestand (mit Ausnahme der Pappel) keine Fledermausquartiere oder Brutstätten von größeren Greifvögeln oder Spechten vermuten.
An den Gebäuden könnten sich Brutplätze für gebäudebrütende Vogelarten (im ehemaligen Stall befinden sich z. B. Rauchschwalben-Nester) sowie Quartiere für Fledermäuse befinden.
Die Flächen zwischen den Gebäuden bieten Habitate für Lacerta agilis (Zauneidechse).

Auswirkungen:
Die bereits überbauten und versiegelten Flächen werden wiederum neu überbaut. Die übrigen Grünlandbestände und der Brachestreifen mit Ruderalflur gehen durch die Überbauung verloren.
Die bestehenden Gehölze (Pappel, Linde) können nicht erhalten werden.
Die bestehende biotopkartierte Feldhecke kann und muss erhalten werden und bildet einen gut eingewachsenen Sichtschutz zum neuen Gewerbegebiet.
Im Plangebiet wurden Vorkommen prüfungsrelevanter Arten nachgewiesen oder können nicht ausgeschlossen werden.

Ergebnis:
Die Ergebnisse der Eingriffsregelung werden im Punkt 3.3 erläutert.
Um durch die Gebäudeabbrüche, Gehölzfällungen und Baufeldräumung nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu verstoßen, wurden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen beschlossen (siehe Punkt 3.1 und 3.4.)

* *Um die Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter, planungsrelevanter Arten festzustellen, wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von der Gemeinde Valley in Auftrag gegeben und von Georg Hausladen, M. Sc. Biologie und Julia Steil, M. Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie Kirchheim ausgeführt.*

2.2.2. Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Bestand:
Schutzgut Oberflächengewässer
Im geplanten Baugebiet sind keine Oberflächengewässer gegeben.

Für das nur 100 m weiter westlich gelegene Gebiet im Bebauungsplan Nr.27 mit integriertem Grünordnungsplan Fraunhofer Gesellschaft – Institut für Bauphysik liegen Bodenuntersuchungen und Aufschlussbohrungen vor. Hier wurde ein hoher, intakter Grundwasserflurabstand von ca. 70 bis 80 m festgestellt.
Das Ergebnis ist auf die Flächen im Geltungsbereich übertragbar. Eine gute Filterleistung durch die anstehenden Bodenschichten ist gewährleistet.
Die Versickerungsfähigkeit der schluffig-lehmigen bis lehmigen Böden ist bedingt vorhanden, ggf. sind stauende Schichten zu durchbrechen um Versickerung ausreichend zu ermöglichen.
Wasserschutzgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen:
Die geplante Überbauung und Flächenversiegelung führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.
Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellflächen und Zufahrten gemildert. Die lokale Versickerung der anfallenden Niederschläge über anstehende Bodenschichten wird im B-Plan festgesetzt.

Ergebnis:
Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

2.2.3. Schutzgut Boden

Bestand:
Die Böden im Planungsgebiet sind weitgehend anthropogen überprägt. Ein Großteil des Geltungsbereiches ist bereits bebaut (Martinshof).
Seltene Böden kommen nicht vor.
Die „Standortkundliche Bodenkarte" M 1 : 50.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für den Planungsbereich Parabraunerde und Braunerde aus Hochterrassenschotter und älteren Bodenresten, z.T. mit Lößlehmüberdeckung (<6 dm) auf. Dabei handelt es sich meist um einen sehr tiefgründigen, schluffig-lehmigen bis lehmig-tonigen Schotterverwitterungsboden.
Die Böden werden landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzt.
Die Bodenübersichtskarte 1:25.000 (Bayernatlas) weist für den Geltungsbereich würmeiszeitlichen Schotter (Niederterrasse, Spätglazialterrasse) auf.

Auswirkungen:
Durch die geplante Überbauung geht Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren.

Ergebnis:
Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der bereits vorhandenen Überbauung geringe Auswirkungen zu erwarten.

2.2.4. Schutzgut Klima /Luft

Bestand:
Das Planungsgebiet hat keine nennenswerte Bedeutung für die Entstehung von Frischluft.

Auswirkungen:
Baubedingte Auswirkungen entstehen kurzfristig durch erhöhte Abgasemissionen durch die Bautätigkeit.
Eine Beeinflussung der klimatischen Verhältnisse, des Luftaustausches und sonstiger natürlicher zu sichernder Bedingungen ist langfristig nicht zu befürchten.

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

2.2.5. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:
Durch die großflächige Bebauung mit einem Gewerbegebiet ergibt sich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Das Gebiet ist jedoch durch vorhandene Gewerbeflächen, Autobahn, Staatsstraße und Bahnlinie vorbelastet und aufgrund vorhandener Gehölzstrukturen nur teilweise einsehbar. Nach Osten in Richtung Unterlaindern ist das Baugebiet von offener Agrarlandschaft umgeben und direkt einsehbar.

Auswirkungen:
Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild sind die Auswirkungen der geplanten Bebauung aufgrund der oben beschriebenen Vorbelastungen als gering bis mittel einzustufen.
Hauptsächlich aus östlicher Richtung (Unterlaindern) ist die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Zudem wird über die Bahnlinie hinweg ein bisher unerschlossener Landschaftsraum erschlossen.

Ergebnis:
Für das Schutzgut Landschaftsbild sind insgesamt geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten.
Eine Eingrünung ist nur aus östlicher Richtung erforderlich und wird in der Planung berücksichtigt. Zudem wird der Erhaltung der bestehenden Feldhecke als bereits wirksamer Sichtschutz besondere Bedeutung zugemessen.

2.2.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:
Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet. Aus der Abfrage im Bayernviewer-Denkmal vom 24.08.2015 ergaben sich auch keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Auswirkungen:
Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler betroffen.

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

2.2.7. Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Bestand:
Es sind keine Naherholungsflächen oder besonders für Erholung geeignete Gebiete betroffen.
Ein Lärmschutzgutachten liegt nicht vor.

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

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

Ergebnis:
Für das Schutzgut Mensch sind geringe Auswirkungen zu erwarten.
Durch die Nähe der Bahnlinie Holzkirchen- Schliersee sind bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die resultierenden Immissionsbelastungen, Anforderungen der DB Netz AG und die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen.
Durch geeignete Festsetzungen sollen die einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.

2.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Schutzgut Lebensräume und Arten
Beibehaltung der Grünlandnutzung.
Gewerbliche Nutzung des ehemaligen Martinshofes.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser
Die unversiegelten Grünlandflächen blieben für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erhalten.

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

Schutzgut Klima /Luft
Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild
Der Landschaftsraum nördlich der Bahnlinie bliebe weiterhin unerschlossen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet vorhanden.

Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)
Es wären keine Veränderungen zu erwarten.

3. *Möglichkeiten der Vermeidung und Verringerung der nachhaltigen Auswirkungen und des Ausgleichs*

3.1. *Vermeidungsmaßnahmen*

Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Feldhecke dienen der Vermeidung von weiteren Eingriffen durch den Bebauungsplan.
Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für die Zufahrten und Stellplätze wird ein hoher Versiegelungsgrad vermieden.

Artenschutz:
• Bei Gebäudeabbrüchen, Baufeldräumung und Baumfällungen ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen, um festzulegen, wann mit den Maßnahmen begonnen werden kann. Gebäudeabbrüche und Baumfällungen sind grundsätzlich entweder in den Monaten September/Oktober oder Ende Februar/Anfang März durchgeführt werden (im vorliegenden Fall vor dem Brutbeginn der Feldsperlinge und nach dem Ausflug möglicherweise überwinternder Fledermäuse).
• Für Glasflächen an den neuen Gebäuden ist aus Gründen des Vogelschutzes Vogelschutzglas zu verwenden.

3.2. *Ergänzende grünordnerische Maßnahmen*

Die grünordnerischen Maßnahmen dienen der Vermeidung und Verringerung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Durch Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und eine möglichst geringe Flächenversiegelung bei Erschließungs- und Lagerflächen wird anfallendes Oberflächen- und Dachwasser möglichst gering gehalten werden. Eine weitere Verbesserung wird durch ortsnahe Versickerung bzw. Rückhaltung in Retentionsmulden erreicht.

Es erfolgt eine Begrünung des Baugebietes durch Pflanzung von raumbildenden Einzelbäumen entlang der Verkehrserschließung sowie innerhalb der Parzellen.

3.3. *Ergebnisse der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung*

Die Eingriffsermittlung ist im Plan "Ermittlung des Eingriffs" dokumentiert.

In Überlagerung des Bestandes mit einer Eingriffsschwere vom Typ A aufgrund des hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 (intensiv Grünland, Ackerflächen), 0,6 (Brachflächen <5Jahre) und 0,8 (Siedlungsgehölze überwiegend heimischer Arten). Der bereits bebaute Bereich (Martinshof) und der bestehende Straßenraum des Waldhausweges werden von der Wertung ausgenommen.
Die benötigte Ausgleichsfläche von 2.687 qm wird auf Fl.Nr. 1223, Gemeinde und Gemarkung Valley festgesetzt. Als Aufwertungsmaßnahme wird eine wechselfeuchte, extensiv genutzte Wiese auf der im Eigentum der Gemeinde befindlichen Fläche festgelegt.

Herstellungs- und Pflegemaßnahmen:
Oberbodenabtrag von 5-10 cm mit Anlage von Senken (bis 5 cm tief) Einsaat von Saatgut für wechselfeuchte Standorte (autochthon)

Mahd zweimal / Jahr mit Beseitigung des Mähgutes, erste Mahd nicht vor dem 01.07., zweite Mahd nicht vor dem 01.09., kein Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden (Ausnahme Einzelbekämpfung von Ampfer)

Der Maßnahmenplan (Anhang zum Bebauungsplan) wurde von Huber Planungs-GmbH erstellt.

3.4. CEF – Maßnahmen

Um durch die Gebäudeabbrüche, Gehölzfällungen und Baufeldräumung nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu verstoßen, werden folgende CEF - Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion festgesetzt:

CEF-01:

Als Ersatzhabitate für Fledermäuse sind als CEF-Maßnahme Fledermausbretter an der zu erhaltenden Scheune auf Parzelle 6 anzubringen. Da diese jedoch möglicherweise ebenfalls in den nächsten Jahren abgerissen werden soll, sind möglichst frühzeitig an den neuen Gebäuden Fledermausbretter anzubringen, die den Tieren langfristig Quartiere bieten.

CEF-02:

Um Eingriffe in mögliche Niststätten von Passer montanus (Feldsperling) auszugleichen, sind als CEF-Maßnahme noch im Winter 2015/2016 ca. 15 geeignete Nistkästen an Bäumen in der Baumhecke anzubringen.

CEF-03:

Als Ersatzhabitate für Lacerta agilis (Zauneidechse) sind die zeichnerisch festgesetzten Flächen vorgesehen und bis Mai 2016 herzustellen.

Herstellung:

- Magerrasenflächen (Flächenanteil ca. 50%): Oberboden abschieben, bei Bedarf Auftrag von 5- 10 cm Kies 0/64, Ansaat mit Saatmischung „Mager- und Sandrasen"

- Flächen zur Eiablage: Vertiefung für Sandlinsen (ca. 5% der Fläche) 0,5 m tief, ca. 0,8 m breit ausheben, bodeneben verfüllen mit gewaschenem Sand 0/4, Flächengröße 1-10 qm

- Flächen zur Besonnung, Schutz und Überwinterung(Flächenanteil ca. 15%): Totholzhaufen (Stubben, liegendes Totholz) ca. 0,5m hoch und ca. 1,5 m breit aufschichten sowie ca. 0,6 m eintiefen, ggf. bei Staunässe für die Gründung 10 cm Kies 0/64 einbringen.

- Lockere Gehölzpflanzung mit Altgrassaum(Flächenanteil ca. 30%): lockere Pflanzung von Gehölzen einzeln und in Gruppen gem. Artenliste, Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, Strauchdeckung: ca. 1 Gehölz pro 10m2

- Artenliste für Gehölzpflanzungen

Kleinbäume:
Acer campestre, Feldahorn
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Malus sylvestris, Wildapfel
Pyrus pyraster, Wildbirne

Sträucher:
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn
Lugustrum vulgare, Liguster
Rosa alpina/canina, Wildrose
Corylus avellana, Hasel
Cornus mas, Kornelkirsche
Rubus idaeus, Himbeere
Berberis vulgaris, Berberitze
Sarothamnus scoparius, Besenginster
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
Ribes nirgum, Schwarze Johannisbeere

Erhaltungspflege:

- Gehölzpflege: Sträucher und Gehölze sind alle 3 bis 5 Jahre je nach Beschattungsgrad der Fläche und abschnittsweise auszulichten bzw. auf den Stock zu setzen.

- Mahd der Altgrasflächen: Abschnittsweise Mahd einmal im Jahr, Schnitthöhe mind. 10 cm (besser 15 cm), Mahdzeitpunkt ab dem 1.8.

- Turnusmäßige und abschnittsweise Mahd von Randstrukturen, Übergangsbereichen und Säumen (z. B. die Bereiche um Bäume oder Sträucher und ebenso die dichtere Vegetation auf dem Humusuntergrund) alle zwei Jahre, Mahdzeitpunkt ab dem 1.8.

- Die Mahd ist nur mit Freischneider oder Balkenmäher zum Schutz der Kleintiere zulässig

- Offenhaltung der Sandbereiche durch Abharken der Streuauflage oder abschnittsweises Abschieben bzw. Abplaggen des Oberbodens bei Bedarf.

- Austausch von zersetztem Totholz nach Bedarf.

Allgemein ist für CEF-Maßnahmen folgendes zu beachten:

- Die Funktionsfähigkeit als geeigneter Lebensraum muss vor den Abbruch- und Baumaßnahmen gegeben sein.

- Der Ersatzlebensraum ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

- Der Einsatz von Dünger und Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide) ist untersagt.

- Monitoring: Alle drei Jahre sind die Flächen auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. Maßnahmen zur Verbesserung zu ergreifen. Die UNB ist von den Ergebnissen zu informieren.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Planungsgebiet ist zum größten Teil bereits mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut, die derzeit von der Gemeinde Valley als Gewerbeflächen vermietet sind. Durch die Überplanung der bereits bebauten Flächen mit einem Bauleitplanverfahren wird die geordnete städtebauliche Entwicklung festgesetzt. Für die bereits bebaute Fläche und die geplante Umnutzung gibt es derzeit keine alternative Möglichkeit.

5. Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

5.1. Angewandte Untersuchungsmethoden

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, Luftbilder, Gutachten Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie eine Ortsbesichtigung.
Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der vierstufigen Bewertung war eine vom Planer durchgeführte Nutzungs- und Strukturkartierung.

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:
Im Rahmen der Bauabnahme wird die Gemeinde die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen überprüfen. In einem 5-10jährigen Turnus wird der ordnungsgemäße Zustand der Pflanzen überprüft (Pflege, Ersatzpflanzungen).

7. Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird in einem ersten Schritt die Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen „Martinshof" begonnen.

Das Planungsvorhaben ist mit folgenden Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden.

Bezogen auf das **Schutzgut Lebensraum und Arten** ist davon auszugehen, dass Grünlandbestände mit geringem bis mittlerem Wert als Lebensraum durch die Überbauung verloren gehen und vorhandener Baumbestand nicht erhalten werden kann. Zudem sind mehrere Arten (Fledermäuse, Feldsperling und Zauneidechse) von den Baumaßnahmen betroffen.
Ergebnis: Bereiche mit **geringer bzw. mittlerer** Erheblichkeit der Auswirkungen

Bezogen auf das **Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser** bewirkt die geplante Bebauung und Versiegelung einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss bei Niederschlägen, der jedoch durch lokale Versickerung weitgehend kompensiert werden kann.

Ergebnis: insgesamt **geringe** Erheblichkeit der Auswirkungen

Bezogen auf das **Schutzgut Boden** bedeutet die geplante Bebauung einen Verlust des Schutzgutes Boden in seiner Funktion als Lebensraum, Produktionsfaktor und Filter für Schadstoffe und Sickerwasser. Die bereits bestehende Überbauung des Planungsbereiches reduziert allerdings den Eingriff erheblich.
Ergebnis: insgesamt **geringe** Erheblichkeit der Auswirkungen

Bezogen auf das **Schutzgut Klima/Luft** sind keine Auswirkungen zu erwarten, da das Planungsgebiet keine nennenswerte Bedeutung für die Entstehung von Frischluft hat.
Ergebnis: insgesamt **geringe** Erheblichkeit der Auswirkungen

Das **Schutzgut Landschaftsbild** wird durch die geplante Bebauung durch bestehende Vorbelastungen geringfügig beeinträchtigt. Mittlere Beeinträchtigungen entstehen durch die Erschließung des bisher unerschlossenen Landschaftsraumes nördlich der Bahnlinie.
Ergebnis: insgesamt **geringe bis mittlere** Erheblichkeit der Auswirkungen

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** sind gering.
Ergebnis: insgesamt **geringe** Erheblichkeit der Auswirkungen

Zur Minderung des Eingriffs werden grünordnerische Maßnahmen, wie wasserdurchlässige Beläge, Erhalt bestehender Gehölze und der Feldhecke sowie Neupflanzung von Gehölzen, Versickerung von Niederschlagswasser usw. festgesetzt. Die benötigte Ausgleichsfläche von 2.687 qm wird auf Fl.Nr. 1223, Gemeinde und Gemarkung Valley festgesetzt. Als Aufwertungsmaßnahme wird eine wechselfeuchte, extensiv genutzte Wiese auf der im Eigentum der Gemeinde befindlichen Fläche festgelegt.

Spezieller Artenschutz: Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung ist, dass im Plangebiet Vorkommen prüfungsrelevanter Arten nachgewiesen wurden oder nicht ausgeschlossen werden können. Um nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu verstoßen, wurden Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen beschlossen:
CEF-01:
Anbringen von Fledermausbrettern
CEF-02:
Anbringen von ca. 15 geeigneten Nistkästen für den Feldsperling in der Baumhecke
CEF-03:
Anlage eines funktionsfähigen Zauneidechsen Habitates auf dafür festgesetzten Flächen im Geltungsbereich.

Architekt

Architekt Gerhard Krogoll Dipl.Ing.Univ.

Architekt und Stadtplaner

Bayrischzeller Str. 3A

83727 Schliersee

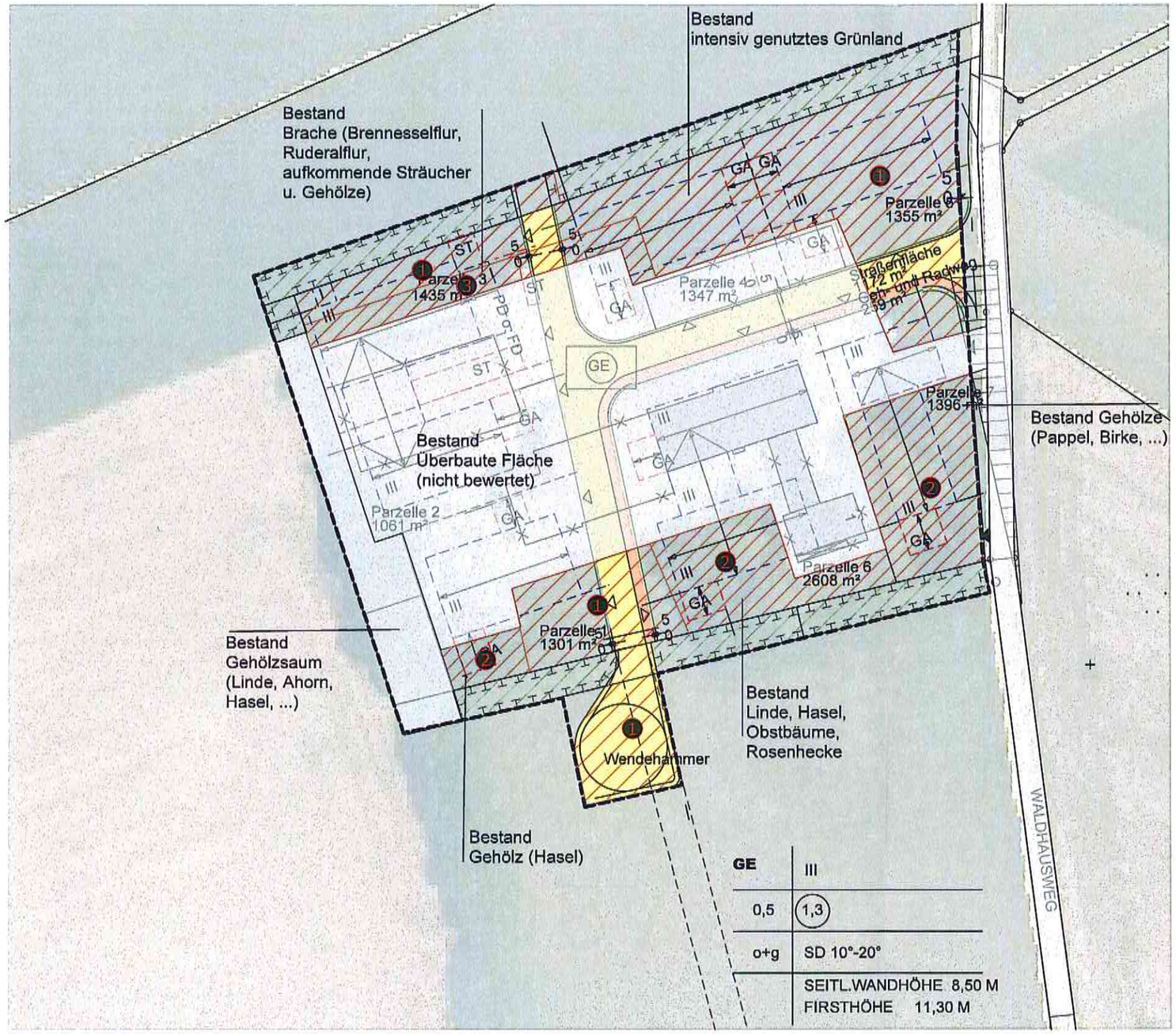
Tel. 08026/7527

Landschaftsarchitekt

Schelle Landschaftsarchitekten
Hirnsberg 34
83093 Bad Endorf
Tel. 0049.08053.518 Fax 0049.08053.1047
info@schelle-hirnsberg.de

Satzungsbeschluss Entwurf Gemeinderat 15.03.16

Die Begründung mit Umweltbericht wird dem Planungsstand laufend fortgeführt und angepasst.



Eingriff 1
Kat. I (Gebiet geringer Bedeutung)
intensiv genutztes Grünland
Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
3.778 qm
Kompensationsfaktor 0,3

Eingriff 2
Kat. II (Gebiet mittlerer Bedeutung)
Siedlungsgehölze überwiegend heimische Arten)
Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
1.650qm
Kompensationsfaktor 0,8

Eingriff 3
Kat. I (Gebiet geringer Bedeutung)
Brachflächen (<5 Jahre)
Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
390qm
Kompensationsfaktor 0,6

Eingriffsfläche

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Habitatsfläche für Zauneidechse (CEF und FCS-Maßnahmen)

Planung Gebäude

Abriss bestehende Gebäude

Flächenermittlung Eingriff			
	Eingriff qm	Faktor	ben. Ausgleich
Geltungsbereich gesamt ca. 15.018 qm			
Eingriff 1	3.778	0,3	1.133 qm
Eingriff 2	1.650	0,8	1.320 qm
Eingriff 3	390	0,6	234 qm
Eingriff gesamt	5.818		
benötigte Ausgleichsfläche gesamt			2.687 qm

Ausgleichsflächen:
Die benötigte Ausgleichsfläche wird gemäß §9 1a BauGB auf Fl.Nr. 1223 Gemarkung und Gemeinde Valley (Ökokonto, Eigentum der Gemeinde) geschaffen.
Aufwertungsmaßnahme: wechselfeuchte, extensiv genutzte Wiese.

SCHELLE HEYSE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR PartG mbB

Gemeinde Valley, Landkreis Miesbach

Bebauungsplan Nr. 30 "Martinshof"
mit integrierter Grünordnung

Ermittlung des Eingriffs

Satzungsbeschluss Gemeinderat Entwurf 15.03.2016

M 1:1.000

Schelle Heyse Landschaftsarchitektur PartG mbB
Hirnsberg 34
D - 83093 Bad Endorf

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 30 „Martinshof“ der Gemeinde Valley, Landkreis Miesbach

11. November 2015

Auftraggeber:
Gemeinde Valley
Pfarrweg 1
83626 Valley

Auftragnehmer:
Georg Hausladen, M. Sc. Biologie
Julia Steil, M. Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie
Hausen 17
85551 Kirchheim

Inhalt

1 Einleitung ... 3
1.1 Anlass und Aufgabenstellung ... 3
1.2 Charakterisierung des Plangebiets und seiner näheren Umgebung ... 3
1.2.1 Lage ... 3
1.2.2 Naturraum, Schutzgebiete, Biotope ... 4
1.2.3 Beschreibung des Plangebietes und der potentiellen Habitate (vgl. Karte im Anhang) ... 4
1.3 Prüfungsablauf der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) gemäß LfU (2014a) ... 5
1.4 Datengrundlagen ... 7
2 Darstellung der Planungsrelevanz der saP-relevanten Arten ... 7
2.1 Säugetiere ... 7
2.2 Vögel ... 11
2.3 Kriechtiere ... 13
3 Zusammenfassung ... 14
4 Literatur ... 15
5 Anhang 1: Prüfungsrelevantes Artenspektrum gemäß LfU für das TK-Blatt 8136 (Holzkirchen) ... 17
6 Anhang 2: Fotodokumentation ... 21
7 Anhang 3: Karte des Plangebietes ... 29
8 Beispiel für ein Fledermausbrett ... 31

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (roter Kreis), Ausschnitt aus der digitalen Ortskarte ... 3
Abbildung 2: Lage des Biotopes (rote Schraffur) (Quelle: FIS-Natur). ... 4
Abbildung 3: Blick von Süden nach Norden auf den Martinshof. ... 21
Abbildung 4: Blick nach Westen in das Plangebiet auf die Lagerhalle. ... 21
Abbildung 5: Blick auf das Garagengebäude. ... 22
Abbildung 6: Blick auf das Wohnhaus. ... 22
Abbildung 7: Blick auf Stall und Tenne. ... 23
Abbildung 8: Blick nach Westen auf die Baumhecke. ... 23
Abbildung 9: Die Ruderalflur am Nordrand des Plangebietes. ... 24
Abbildung 10: Blick nach Osten. Links befindet sich die Tenne. Auf der rechten Seite sieht man das *Corylus avellana*-Gebüsch. ... 24
Abbildung 11: Lagerraum unter der Tenne. Hier befinden sich die Rauchschwalbennester. ... 25
Abbildung 12: Rauchschwalbennest am Dachbalken (roter Pfeil). ... 25
Abbildung 13: Potentielles Spaltenquartier für Fledermäuse an der Westseite der Tenne. ... 26
Abbildung 14: Potentielles Spaltenquartier für Fledermäuse an der Westseite der Tenne (2) ... 27
Abbildung 15: Blick auf die Baumhecke. Auf dem Lagerplatz wurde ein Individuum von *Lacerta agilis* nachgewiesen. ... 27
Abbildung 16: Blick auf die angrenzenden Flächen im Westen. ... 28

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Erläuterungen zum Prüfungsablauf, s. Kap. 1.3) ist der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 30 „Martinshof" der Gemeinde Valley, Landkreis Miesbach. Im Folgenden wird abgeschätzt, ob durch die dafür notwendige Baufeldräumung, Gehölzfällungen, Gebäudeabbrüche und Neubauten 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.[1]

1.2 Charakterisierung des Plangebiets und seiner näheren Umgebung

1.2.1 Lage

Das Plangebiet – der Martinshof – liegt 2,7 km östlich des Ortszentrums Holzkirchen und etwa 250 m nördlich von Oberlaindern und der St 2073 und gehört zur Gemeinde Valley, Gemarkung Holzkirchen, Landkreis Miesbach.

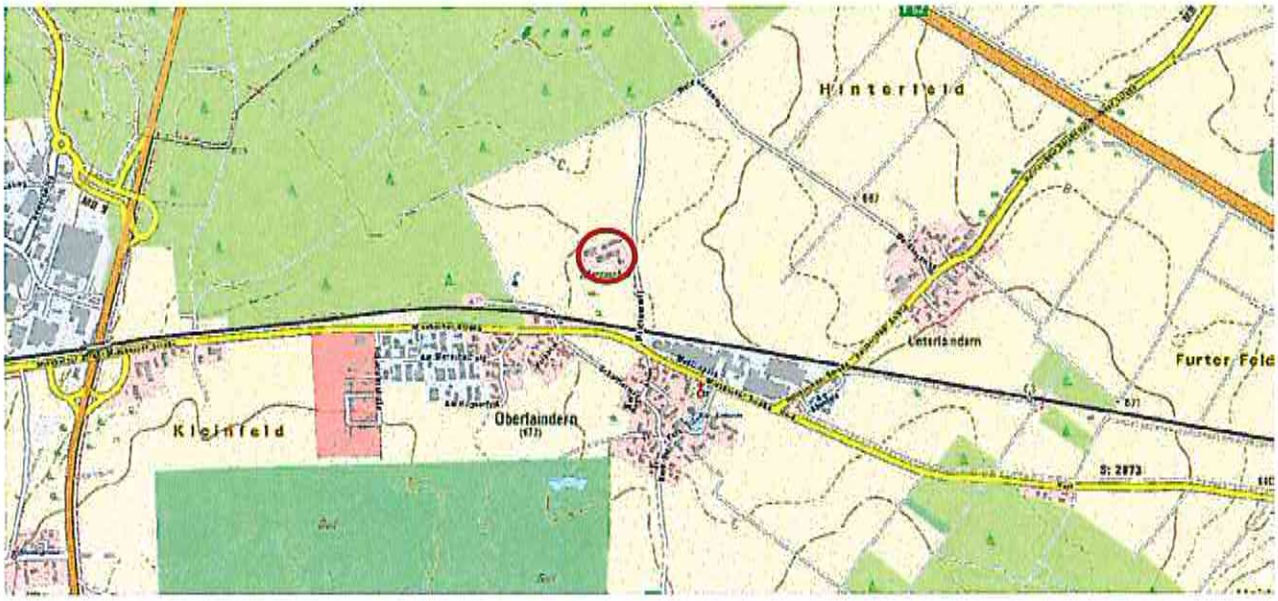


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (roter Kreis), Ausschnitt aus der digitalen Ortskarte (Quelle: FIS-Natur).

[1] Auch die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführten „Verantwortungs"-Arten (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) sind im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen. Jedoch müssen diese Arten erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit bestimmt werden. Erst dann können diese Arten in das prüfungsrelevante Artenspektrum einbezogen werden.

1.2.2 Naturraum, Schutzgebiete, Biotope

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten" (Nr. D65 nach Ssymank und Meynen/Schmithüsen et al. in FIS-Natur) bzw. Tertiärhügelland und voralpine Schotterplatten (T/S) (nach Voith 2003) sowie im Florengebiet Molassehügelland (H) (Botanischer Informationsknoten Bayern 2014) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete betroffen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das Natura-2000-Gebiet 8136-302 „Taubenberg" (FFH- und SPA-Gebiet gemäß Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und Vogelschutz-Richtlinie), das ca. 3,5 km südöstlich beginnt sowie das ca. 3 - 4 km östlich gelegene FFH-Gebiet 8136-371 „Mangfalltal".

Im Plangebiet beginnt eine ca. 170 m lange Baumhecke, die im Süden an der Bahnlinie endet (s. Abbildung 2). Sie gehört zum Biotop (Flachlandbiotopkartierung) Nr. 8136-0020-002 „Heckenbestände um Oberlaindern", und ist nicht gesetzlich geschützt. Gemäß Biotopbeschreibung handelt es sich dabei vermutlich um einen gepflanzten Bestand. Die Baumschicht wird von *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Ulmus glabra* (Berg-Ulme) gebildet. Beigemischt sind *Betula pendula* (Hänge-Birke) und *Quercus robur* (Stiel-Eiche). Die Strauchschicht ist dicht geschlossen und besteht aus *Symphoricarpos albus* (Schneebeere), *Cornus mas* (Kornel-Kirsche) *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel), *Crataegus spec.* (Weißdorn) und *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche). In der Krautschicht dominieren nährstoffliebende Arten wie *Chaerophyllum hirsutum* (Rauhhaariger Kälberkropf), *Geum urbanum* (Gewöhnliche Nelkenwurz), *Galeopsis speciosa* (Bunter Hohlzahn) und *Silene dioica* (Roter Lichtnelke).



Abbildung 2: Lage des Biotopes (rote Schraffur) (Quelle: FIS-Natur).

1.2.3 Beschreibung des Plangebietes und der potentiellen Habitate (vgl. Karte im Anhang)

Der Martinshof ist ein bäuerliches Anwesen, bestehend aus einem Wohnhaus mit Stall und Tenne, einer großen Lagerhalle und einem Garagengebäude. Es ist ca. 1,5 ha groß. An das Wohnhaus grenzt ein Garten mit einigen sehr jungen Obstbäumen, einer mächtigen *Populus alba* (Silber-Pappel, Stammdurchmesser > 60 cm) am östlichen Grundstücksrand sowie einer größeren *Tilia cordata* (Winter-Linde, Stammdurchmesser ca. 55 cm) südwestlich des Wohnhauses an. An der Pappel sind einige Spalten, die möglicherweise Fledermäusen Quartiere bieten. An die Linde schließt sich ein Gebüsch – hauptsächlich *Corylus avellana* – an. Im Westen wächst eine Baumhecke in das Plangebiet hinein, die bereits im vorhergehenden Kapitel beschrieben wurde. Daran grenzt östlich eine Lagerfläche an. Die Flächen zwischen den Gebäuden sind teilweise gepflastert oder geteert, teilweise mit Kies bzw.

wassergebundener Decke oder Intensivrasen (im Bereich des Gartens) bedeckt. Bemerkenswert ist der Nordrand des Plangebietes, an dem sich ein ruderaler, relativ trockener Saum aus *Urtica dioica* (Brennessel), Jungwuchs von *Salix spec.* (Weiden), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn) und *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) ausgebildet hat.

Die Gehölze im Plangebiet stellen insbesondere für Vögel potentielles Brut- und Nahrungshabitat dar. Für größere Horste sowie Höhlen und Spalten erscheinen sie allerdings zu jung, so dass wir im Gehölzbestand (mit Ausnahme der Pappel) keine Fledermausquartiere oder Brutstätten von größeren Greifvögeln oder Spechten vermuten. Wenn, wie geplant, nicht in den Gehölzbestand eingegriffen wird, sind Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote im Hinblick auf in der Baumhecke lebende Tierarten nicht zu erwarten.

An den Gebäuden könnten sich Brutplätze für gebäudebrütende Vogelarten (im ehemaligen Stall befinden sich z. B. Rauchschwalben-Nester) sowie Quartiere für Fledermäuse befinden. Die Flächen zwischen den Gebäuden bieten Habitate für *Lacerta agilis* (Zauneidechse). Die Art wurde bereits dort nachgewiesen (s. u.).

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an Intensivgrünland. Im Norden befinden sich Ackerflächen. Im Osten wird das Plangebiet durch den Waldhausweg abgegrenzt. Östlich davon schließen wieder Ackerflächen an. Im Norden beginnt in ca. 300 m und im Westen in ca. 200 m Entfernung ein größerer Wald („Fichtholz"). Wiesenbrüter sind auf den angrenzenden Flächen aufgrund der intensiven Nutzung sowie der Nähe zum Wald und zu den benachbarten Siedlungen nicht zu erwarten.

1.3 Prüfungsablauf der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) gemäß LfU (2014a)

1. Schritt: Relevanzprüfung

Zunächst wird geprüft, welche in Bayern vorkommenden saP-relevanten Arten vom Vorhaben betroffen sein können. Grundsätzlich sind für die saP in Bayern 167 Vogelarten sowie alle 94 Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie relevant. Dieses Artenspektrum kann wie folgt projektspezifisch eingegrenzt (= abgeschichtet) werden.

(A) Mittels der Online-Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) kann das *prüfungsrelevante Artenspektrum* nach Naturraum, Landkreis oder TK25-Blatt abgefragt werden. Im vorliegenden Gutachten wurde die Artenliste für das TK25-Blatt 8136 (Holzkirchen) herangezogen. (Die vollständige Liste der prüfungsrelevanten Arten findet sich im Anhang.)

(B) Im nächsten Schritt werden alle Arten ausgeschlossen, für die im Untersuchungsgebiet *keine geeigneten Existenzbedingungen* gegeben sind (Kriterium L = Lebensraum). Eine Art wird grundsätzlich als prüfungsrelevant erachtet, wenn sich das Untersuchungsgebiet als *faktisches* (Kriterium NW = Art wurde nachgewiesen) oder *potentielles* (Kriterium PO = Existenzbedingungen sind gegeben) Habitat (Kriterium F/R: Fortpflanzung-/Ruhestätte; Kriterium N/J: Nahrungs-/Jagdhabitat:) erweist. Zudem werden Arten berücksichtigt, die aufgrund direkter biotischer Interaktionen oder indirekter Wechselwirkungen für die Existenz der zu prüfenden Arten wesentlich sind.

(C) In einem dritten Schritt werden die Arten ausgeschlossen, bei denen keine *Empfindlichkeit* gegenüber den (bau-, anlage- und/oder betriebsbedingten) *Wirkungen* der Vorhabens anzunehmen ist (Kriterium E = Empfindlichkeit). „Empfindlichkeit" ist gegeben, wenn durch die Realisierung des Vorhabens Verbotstatbestände (Schädigung, Tötung, Störung, s. u.) ausgelöst werden.

Das Endergebnis dieses Abschichtungsprozesses ist eine Artenliste, die nur noch die Arten enthält, die grundsätzlich im Planungsraum vorkommen können und gegenüber Wirkungen des Vorhabens empfindlich reagieren können: die *saP-relevanten Arten*.

Wenn sich nach diesem Arbeitsschritt zeigt, dass entsprechend der einzelnen Prüfschritte nicht mit saP-relevanten Arten zu rechnen ist, ist die weitergehende Erarbeitung einer saP entbehrlich. Kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Art empfindlich auf das Vorhaben reagiert, sind

Bestandserhebungen notwendig. In einem solchen Fall wird mit den im Folgenden beschriebenen Prüfschritten 2. und 3. fortgefahren.

2. Schritt: Bestandserfassung am Eingriffsort

Für die im Rahmen der Relevanzprüfung (1. Schritt) bestimmten Arten muss untersucht werden, ob sie im Wirkungsbereich des Vorhabens tatsächlich vorkommen und in welchem Umfang sie betroffen sind. Lassen sich gewisse Unsicherheiten aufgrund verbleibender (methodisch bedingter) Erkenntnislücken nicht ausschließen, können im Zweifelsfall *Worst-Case*-Betrachtungen angestellt werden, sofern sie konkret und geeignet sind, den Sachverhalt angemessen zu berücksichtigen (vgl. BVerwG a. a. O.). Für den Fall, dass im Rahmen der Bestandserfassung zusätzliche saP-relevante Arten nachgewiesen werden, ist die im 1. Schritt gewonnene Artenliste entsprechend zu ergänzen.

Nach diesen Schritten verbleiben die durch das Vorhaben betroffenen Arten, die der Prüfung der Verbotstatbestände zugrunde gelegt werden.

3. Schritt: Prüfung der Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

Für die in den ersten beiden Schritten als saP-relevant erkannten Arten erfolgt die Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Dabei ist für jede Art zu prüfen, ob durch das Vorhaben gegen die folgenden Verbote verstoßen wird:

1. Es ist verboten wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) („Tötungs- und Verletzungsverbot")

2. Es ist verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Zustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) („Störungsverbot")

3. Es ist verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten zählen z. B. Balz-, Paarungs-, Schlaf-, Mauser- und Rasthabitate. („Schädigungsverbot")

4. Es ist verboten wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) („Schädigungsverbot")

Ein Verstoß gegen 3. und 4. liegt vor, wenn die *ökologische Funktion* der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (der Tiere) bzw. Standorte (der Pflanzen) im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt wird. Neben dem Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (von Tieren) bzw. Standorten (von Pflanzen) kann auch die Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten sowie anderer wesentlicher biotischer wie abiotischer Wechselwirkungen, z. B. Interaktionen mit Bestäubern oder Schaffung bestimmter Habitate (z. B. von Bruthöhlen für Eulen durch Spechte) zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote führen, wenn diese für die Art existenznotwendig sind. (vgl. EU KOMMISSION 2007)

Mithilfe geeigneter Maßnahmen können in manchen Fällen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote abgewendet werden. Neben herkömmlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z. B. Änderungen bei der Projektgestaltung, Bauzeitenbeschränkung), gestattet § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG darüber hinaus die Durchführung von sogenannten "vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen" (CEF-Maßnahmen, *continuous ecological functionality measures*). CEF-Maßnahmen können zur Sicherung der ökologischen Funktionen betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren bzw. Standorte von Pflanzen (§ 44 Abs. 5 Satz 2, Satz 4 BNatSchG) festgesetzt werden.

Ist *schließlich* ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG unvermeidbar, *kann* eine Ausnahme von Verboten bei der Höheren Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) beantragt werden. Zur Bewilligung der Ausnahme müssen (nach § 45 Abs. 7 BNatSchG) folgende Bedingungen erfüllt sein: (A) Es liegen zwingende Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses vor. (B) Eine zumutbare Alternative ist nicht gegeben. (C) Der Zustand der Population der betroffenen Art verschlechtert sich nicht.

1.4 Datengrundlagen

Folgende Datengrundlagen wurden zur Erarbeitung des Gutachtens verwendet:

- Internet-Arbeitshilfe (LfU 2014): Arteninformationen zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - relevanten Arten – online-Abfrage
- Daten der Artenschutzkartierung (ASK) im Umkreis von 4 km um das Plangebiet. Die Daten wurden vom LfU zur Verfügung gestellt. Es wurden keine Nachweise aus den Jahren vor 1990 berücksichtigt.
- Bayerische Stadt-Biotopkartierung (FIS-Natur)
- Rote Listen gefährdeter Tierarten Bayerns
- Gebietsbegehung der Gutachter am 01.09.2015, 08.10.2015.

2 Darstellung der Planungsrelevanz der saP-relevanten Arten

Im Folgenden werden die Arten, die im oben beschriebenen Abschichtungsprozess als planungsrelevant bestimmt wurden, dargestellt. Jede der genannten Arten könnte, wenn sie im Plangebiet vorkäme auf das Vorhaben „empfindlich" reagieren (s. o.). Die vollständige Liste der gemäß LfU prüfungsrelevanten Arten findet sich im Anhang. Die Daten zur Ökologie der einzelnen Arten stammen u. a. von Meschede & Rudolph (2004) und LfU (2014). Die im Folgenden verwendeten Abkürzungen sind am Ende des Anhang 1 (Erläuterungen zur Tabelle) erklärt.

2.1 Säugetiere

Fledertiere (Chiroptera)

Die Gebäude im Plangebiet wurden am 08.10.2015 außen und innen auf Spuren einer Besiedelung durch Fledermäuse (insbesondere Kot, Totfunde, Verfärbungen an Einschlupföffnungen) sowie hinsichtlich ihrer Quartier-Eignung untersucht. An und in den Gebäuden gab es größtenteils keine Hinweise auf eine Besiedelung. Der Speicher des Wohnhauses ist durch die Dachfenster zu hell. An den Fassaden gibt es keine Spalten oder ähnliche Quartiermöglichkeiten. Lediglich die Westseite des Hauses ist verkleidet. Aber auch dort gab es weder geeignete Einflüge noch Spuren einer Besiedelung. Die übrigen Gebäude sind größtenteils entweder zu zugig, weil sie nur aus Holzbrettern bestehen (wie die große Halle, der Speicher von Tenne und Stall und der westliche Teil des Garagengebäudes) oder verschlossen (wie die östliche Hälfte des Garagengebäudes). In der Mitte des Garagengebäudes auf einem eingezogenen Dachboden in der Nähe des Kamins wurden allerdings (zwischen Mäusekot) einige Körnchen Fledermauskot gefunden. Auszuschließen sind Vorkommen ebenfalls nicht an der Westfassade der Tenne, da es dort potentielle Spaltenquartiere gibt.

Gattung *Eptesicus* (Breitflügelfledermäuse)

***Eptesicus nilsonii* (Nordfledermaus)** **Rote Liste BY: 3; Rote Liste D: G; Rote Liste T/S: 2; EZK: u**			
		Beschreibung	**relevant**
Allgemein	**Habitattyp**	Mittelgebirge, Alpen, auch Städte	ja
Fortpflanzungs- und Ruhestätten	**Wochenstuben**	künstliche Spalten an Fassaden, Kaminen und anderen Stellen im Dachbereich. Wochenstuben häufig in der Dachschräge von Gebäuden zwischen Ziegelauflage und Holzverschalung; hinter Holzverkleidungen oder unter der Eternitverkleidung an Hochhäusern; sehr selten in Bayern in Baumhöhlen.	ja
	Männchen, Einzeltiere		
	Winterquartier	Höhlen, Stollen, vermutlich auch in tiefen, frostfreien Gesteinsspalten, auch im Bodengeröll (Schotter, Geröllhalden) und vermutlich in Gebäudespalten.	ja
Nahrungshabitat	**Jagdhabitat**	ausgedehnte Waldgebiete mit Nadel- und Laubbäumen sowie Gewässer, die nicht unbedingt in der Nähe der Wochenstuben liegen müssen. Jagen häufig in einer Höhe zwischen fünf und 20 Metern, oft über Seen und Bächen, aber auch über freien Flächen in Wäldern oder Siedlungen; In Ortschaften häufig in den Lichtkegeln von Straßenlaternen.	ja
Bekannte Nachweise	**Artenschutzkartierung (ASK)**	-	

Gattung *Myotis* (Mausohrfledermäuse)

***Myotis mystacinus* (Kleine Bartfledermaus)** **Rote Liste D: V; EZK: g**			
		Beschreibung	**relevant**
Allgemein	**Habitattyp**	Dorf- und Siedlungsfledermaus: ländliche Gegenden, Randbereich von Städten; Wald, Waldnähe	ja
Fortpflanzungs- und Ruhestätten	**Wochenstuben**	Spalten: Gebäuden (Wohnhäuser, Garagen, Scheunen u. ä.), Fledermaus- und Vogelnistkästen, Spechthöhlen, abstehende Rinde, Baumspalten	ja
	Männchen, Einzeltiere		
	Winterquartier	unterirdisch in Kellern, Höhlen und Stollen	nein
Nahrungshabitat	**Jagdhabitat**	Wälder, Landschaften mit Gehölzen, Hecken, Obstgärten, an Gewässern mit Ufergehölzen, Siedlungen	ja
Bekannte Nachweise	**Artenschutzkartierung (ASK)**	3,7 km nordöstlich wurde 2009 eine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus/brandtii*) nachgewiesen.	

Gattung *Nyctalus* (Abendsegler)

***Nyctalus noctula* (Großer Abendsegler)** **Rote Liste BY: 3; Rote Liste D: V; Rote Liste T/S: 3; EZK: u**			
		Beschreibung	**relevant**
Allgemein	**Habitattyp**	Auwäldern, Laub- und Mischwälder, Parkanlagen.	ja
Fortpflanzungs- und Ruhestätten	**Wochenstuben**	Baumhöhlen (meist Spechthöhlen in Laubbäumen), Vogelnist- oder Fledermauskästen, Außenverkleidungen und Spalten an hohen Gebäuden, vereinzelt Felsspalten. Fortpflanzungsnachweise sind in Bayern selten.	(ja)
	Männchen, Einzeltiere		
	Winterquartier	Gebäude, Bäume	ja
Nahrungshabitat	**Jagdhabitat**	Freier Luftraum in 15 bis 50 m Höhe, bevorzugt an Gewässern, über Wald, und je nach Nahrungsangebot auch im besiedelten Bereich in Parkanlagen oder über beleuchteten Flächen.	ja
Bekannte Nachweise	**Artenschutzkartierung (ASK)**	-	

Gattung Pipistrellus (Zwergfledermäuse)

***Pipistrellus pipistrellus* (Zwergfledermaus)** **EZK: g**			
		Beschreibung	**relevant**
Allgemein	**Habitattyp**	Dörfer, Großstädte	Ja
Fortpflanzungs- und Ruhestätten	**Wochenstuben**	fast ausschließlich in/an Gebäudespalten; Vogel- oder Fledermauskästen; Vereinzelt Einzelquartiere in Baumhöhlen.	Ja
	Männchen, Einzeltiere		
	Winterquartier	Mauerspalten, in Ritzen zwischen Dachgebälk, hinter Fassadenverkleidungen, in Kasematten, Eingangsbereiche von Höhlen	ja
Nahrungshabitat	**Jagdhabitat**	Siedlungen, Wälder, Parks; lineare Gehölzstrukturen als Jagdhabitat und Orientierungshilfe.	ja
Bekannte Nachweise	**Artenschutzkartierung (ASK)**	4 km südwestlich wurde in Sufferloh in einem Flachkasten 1997 eine Zwergfledermaus nachgewiesen, 2002 war der Kasten nicht besetzt. 2,9 km südwestlich des Plangebietes wurden 1996 und 2008 jeweils eine Zwergfledermaus (Einzelfund) an einem Gebäude in Holzkirchen nachgewiesen.	

Gattung Plecotus (Langohrfledermäuse)

Plecotus auritus (Braunes Langohr) Rote Liste D: V; EZK: u			
		Beschreibung	**relevant**
Allgemein	**Habitattyp**	Wald; Siedlungen	ja
Fort-pflanzungs- und Ruhe-stätten	**Wochen-stuben**	Gebäude, Baumhöhlen, Vogel - und Fledermauskästen.	ja
	Männchen, Einzeltiere	Einzeltiere, z. B. einzelne Männchen, nutzen im Sommer sowohl Dachböden als auch Verstecke hinter Außenverkleidungen (Fensterläden) oder Baumhöhlen und Kästen.	Ja
	Winter-quartier	Höhlen, Stollen, Kasematten, große Keller, auch kleinräumige Lagerkeller in Spalten und geschützten Ecken und frei an den Wänden.	ja
Nahrungs-habitat	**Jagdhabitat**	u. a. Gehölze in Ortschaften	ja
Bekannte Nachweise	**Artenschutz kartierung (ASK)**	4 km südwestlich wurden in Sufferloh in einem Flachkasten 1997 ein Braunes Langohr nachgewiesen, 2002 war der Kasten nicht besetzt.	

Des Weiteren gab es einige ASK-Nachweise von Fledermäusen, die nicht bestimmt wurden:

- 3,7 km östlich wurden 2010 an einem Gebäude in der Roggersdorfstraße in Holzkirchen drei unbestimmte Fledermäuse nachgewiesen.
- 2,6 km wurde 2010 an einer Kirche in Holzkirchen eine unbestimmte Fledermaus nachgewiesen.
- Im Jahr 2010 wurde in der Kirche in Föching ca. 2,3 km nordwestlich des Plangebietes eine unbestimmte Fledermaus nachgewiesen.
- Im Jahr 2001 wurden an der Holzverkleidung des ehemaligen Rathauses in Föching ca. 2,4 km nordwestlich des Plangebietes fünf unbestimmte Fledermäuse nachgewiesen.
- 2010 wurden an einem Gebäude in Föching ca. 2,4 km nordwestlich des Plangebietes 20 unbestimmte Fledermäuse nachgewiesen.
- Ca. 2,8 km nordöstlich des Plangebietes wurden in einer Kirche in Unterdarching 1991 zwei unbestimmte Fledermäuse und drei Große Mausohren (*Myotis myotis*)[2] nachgewiesen. 2010 wurde dort eine unbestimmte Fledermaus nachgewiesen.
- Ca. 3,9 km südöstlich des Plangebietes wurden 1995 an der Brücke der A8 über die Mangfall zehn unbestimmte Fledermäuse und zwei Große Mausohren nachgewiesen.
- 2,9 km südöstlich wurden 1991 und 2010 in der Kirche von Mitterdarching jeweils eine unbestimmte Fledermaus nachgewiesen.

In Absprache mit Herrn Josef Faas (UNB Miesbach) wurde bei einem Ortstermin am 05.11.2015 folgendes Vorgehen besprochen: Da eine Untersuchung der Gebäude auf Fledermäuse im Frühjahr/Sommer 2016 nicht mehr möglich ist, sollten als vorbeugende Maßnahme Ersatzquartiere an den neuen Gebäuden geschaffen werden. Nach Aussage von Herrn Andreas Zahn (Koordinationsstelle Fledermausschutz Südbayern) sind Fledermäuse wenig lärmempfindlich. Wichtig sei es, ein relativ großes Quartierangebot zu schaffen, das die Tiere auch finden. Da nicht bekannt ist, welche Art im Plangebiet vorkommt, sollte die Spaltenbreite innen variabel sein. (Ein entsprechendes Beispiel von Herrn Zahn wurde diesem Gutachten als Anhang angefügt.) Um für die Übergangszeit Quartiere anzubieten, sollten bereits vor März 2016

[2] Vorkommen von *Myotis myotis* schließen wir im Plangebiet aufgrund mangelnder Habitat-Eignung (keine geeigneten Wochenstuben-, oder Winterquartiere und fehlendes Jagdhabitat) aus.

zusätzlich an der zu erhaltenden Scheune Fledermausbretter befestigt werden. Insbesondere das Garagengebäude sollte erst dann abgerissen werden, wenn möglicherweise überwinternde Tiere die Möglichkeit hatten, zu erwachen und auszufliegen. Selbiges gilt für die Fällung der Silber-Pappel. Je nach Dauer des Winters ist das ca. Anfang März. Der genaue Termin sollte nach Möglichkeit kurzfristig mit Frau Steil abgesprochen werden.

2.2 Vögel

***Asio otus* (Waldohreule)** **Rote Liste BY: V; Rote Liste T/S: V; EZK: B:u**
A. otus brütet u. a. in Feldgehölzen, an Waldrändern, in Baumgruppen, selten in Einzelbäumen (vor allem in dichten Koniferen) fast ausschließlich in alten Elstern- oder Krähennestern, selten in denen von Greifvögeln, Graureihern oder Ringeltauben. Sie jagt vorwiegend in der offenen bis halboffenen Kulturlandschaft mit niedrigem Pflanzenwuchs. Im Winter ist sie häufig in der Nähe menschlicher Siedlungen zu beobachten (Friedhöfe, Parkanlagen, Gärten), wo sich Schlafgemeinschaften von mehreren Vögeln bilden können. Sie könnte die Baumhecke im Plangebiet als Brut- oder Winterrastplatz nutzen. Wenn dort nicht eingegriffen wird, ist eine Beeinträchtigung der Art durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
***Corvus corax* (Kolkrabe)** **EZK: B:g**
C. corax brütet außerhalb der Alpen in Wäldern und größeren Gehölzen, in geeigneten Gebieten an Felsen, sonst bis an den Alpenrand auf Bäumen, auch Bruten in offeneren Landschaften auf Gittermasten sind bekannt. Nahrung suchen die Vögel im Offenland. In den Alpen kommen sie bis in die Alpinstufe und nutzen dort auch touristische Nahrungsquellen. Im Agrarland oder in Talweitungen suchen sie auch in der Nähe von Siedlungen und an Mülldeponien nach Nahrung. Im Rahmen der Artenschutzkartierung wurden in einem Hangwald an der Moosbachmündung im Mangfalltal ca. 4 km nordöstlich des Plangebietes zwei Individuen (Status C: sicher brütend) nachgewiesen. Der Kolkrabe ist als spärlicher Brutvogel im Plangebiet nicht unbedingt zu erwarten. Ein Brutplatz in der Baumhecke kann aber nicht ausgeschlossen werden. Wenn dort nicht eingegriffen wird, ist eine Beeinträchtigung der Art durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
***Cuculus canorus* (Kuckuck)** **Rote Liste BY: V; Rote Liste D: V; Rote Liste T/S: V; EZK: B:g**
C. canorus ist in Bayern u. a. auf die Wirtsarten Bachstelze, Teichrohrsänger, Rotkehlchen, Zaunkönig, Bergpieper, Haus- und Gartenrotschwanz angewiesen. Daraus lässt sich ableiten, dass vor allem offene und halboffene Landschaften mit Büschen und Hecken bis hin zu lichten Wäldern zu den bevorzugten Habitaten zählen. Es sind dies z. B. Verlandungszonen stehender Gewässer, Riedgebiete und Moore ebenso wie nicht zu dichte Nadel-, Misch- und Laubwälder (vor allem Auwälder), reich gegliederte Kulturlandschaften mit hohem Angebot an Hecken und/oder Feldgehölzen, aber auch große Parkanlagen, die Umgebung ländlicher Siedlungen, sowie freie Flächen in der subalpinen und alpinen Stufe. Ein Brutplatz in der Baumhecke oder dem Haselgebüsch kann aber nicht ausgeschlossen werden. Wenn dort nicht eingegriffen wird, ist eine Beeinträchtigung der Art durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

***Emberiza citrinella* (Goldammer)** **Rote Liste BY: V; Rote Liste T/S: V; EZK: B:g**
E. citrinella brütet in der offenen, aber reich strukturierten Kulturlandschaft. Ihre Hauptverbreitung hat sie in Wiesen- und Ackerlandschaften, die reich mit Hecken, Büschen und kleinen Feldgehölzen durchsetzt sind, sowie an Waldrändern gegen die Feldflur. Ebenso findet man sie an Grabenböschungen und Ufern mit vereinzelten Büschen, auf Sukzessionsflächen in Sand- und Kiesabbaugebieten und selbst in Straßenrandpflanzungen. Im Rahmen der Artenschutzkartierung wurden 1996 drei Individuen (Status A: möglicherweise brütend) auf einer Kahlschlagfläche südöstlich von Sufferloh nachgewiesen. Im Jahr 2012 gab es einen Nachweis am Bahngelände östlich von Föching (1 Individuum; Status A), 2,3 km nördlich des Plangebietes und 4 km südlich an der Bahnlinie Holzkirchen – Bad Tölz (1 Individuum; Status A). Brutplätze an den Rändern des Plangebietes können nicht ausgeschlossen werden. Allerdings gehen wir davon aus, dass durch die Anlage der Grünflächen als Zauneidechsenhabitat (s. u.) ebenso wieder Bruthabitate entstehen werden.
***Falco tinnunculus* (Turmfalke)** **EZK: B:g**
F. tinnunculus brütet u. a. auf Bäumen auch in Siedlungen. Als Nahrungshabitat sucht er offene Flächen auf. Im Rahmen der Artenschutzkartierung wurden 1,6 km südlich des Plangebietes im Jahr 1990 auf einem Magerrasen zwei Individuen (Status A) nachgewiesen. Ein Brutplatz in der Baumhecke kann nicht ausgeschlossen werden. Wenn dort nicht eingegriffen wird, ist eine Beeinträchtigung der Art durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
***Hippolais icterina* (Gelbspötter)** **EZK: B:u**
H. icterina brüten in lockeren, sonnigen Laubbeständen mit einzelnen hohen Bäumen und vielen höheren Büschen als Unterwuchs, auch in kleinen Baumgruppen. Dichte Feldgehölze, kleine Wäldchen oder sonnige Waldränder, Parkanlagen, Friedhöfe und Gärten werden nur dann regelmäßig besiedelt, wenn einzelne hohe Bäume und ausreichend dichtes Gebüsch vorhanden sind. Ein Brutplatz in der Baumhecke oder dem Haselgebüsch kann nicht ausgeschlossen werden. Der Verlust des Hasel-Gebüsches und der beiden Bäume im Plangebiet wird langfristig durch Baum- und Strauchpflanzungen ausgeglichen. Da es sich um einen relativ kleinflächigen Eingriff handelt und in die Baumhecke nicht eingegriffen wird, gehen wir nicht davon aus, dass der Zeitverlust zwischen Fällung und Neupflanzung (bzw. Entwicklung der neu gepflanzten Gehölze) zu einem Funktionsverlust einer Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang (Verstoß gegen das Schädigungsverbot s. o.) führt.
***Passer montanus* (Feldsperling)** **Rote Liste BY: V; Rote Liste D: V Rote Liste T/S: V; EZK: B:g**
P. montanus ist in Bayern Brutvogel in offenen Kulturlandschaften mit Feldgehölzen, Hecken und bis 50 ha großen Wäldern mit älteren Bäumen, in Streuobstwiesen und alten Obstgärten. Künstliche Nisthöhlen werden häufig angenommen, auch Hohlräume von Beton- und Stahlmasten u.ä. Der Feldsperling wurde bei der Begehung des Plangebietes am 08.10.2015 bei der Nahrungssuche beobachtet. Es ist davon auszugehen, dass er im Plangebiet brütet.
***Phoenicurus phoenicurus* (Gartenrotschwanz)** **Rote Liste BY: 3; Rote Liste T/S: 3; EZK: B:u**
P. phoenicurus brütet überwiegend in Parkanlagen und Grünzonen von Siedlungen, sowohl in Höhlen als auch frei am Baum. Brutvorkommen der Art können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Der Verlust des Hasel-Gebüsches und der beiden Bäume im Plangebiet wird langfristig durch Baum- und Strauchpflanzungen ausgeglichen. Da es sich um einen relativ kleinflächigen Eingriff handelt und in die Baumhecke nicht eingegriffen wird, gehen wir nicht davon aus, dass der Zeitverlust zwischen Fällung und Neupflanzung (bzw. Entwicklung der neu gepflanzten Gehölze) zu einem Funktionsverlust einer Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang (Verstoß gegen das Schädigungsverbot s. o.) führt.

Sylvia curruca (Klappergrasmücke) **Rote Liste BY: V; Rote Liste T/S: 3; EZK: B:?**
S. curruca brütet in Parks, Friedhöfen und Gärten mit dichten, vorzugsweise niedrigen Büschen, aber auch in Feldhecken und Feldgehölzen oder Buschreihen und dichten Einzelbüsche an Dämmen in Siedlungen und im offenen Kulturland. Brutvorkommen können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Allerdings gehen wir davon aus, dass durch die Anlage der Grünflächen als Zauneidechsenhabitat (s. u.) ebenso wieder Bruthabitate entstehen werden.

Da kein Eingriff in die Baumhecke geplant ist, können Beeinträchtigungen möglicher Vorkommen von Greifvögeln, Höhlenbrütern (Gartenrotschwanz), der Waldohreule, und des Kolkraben vermieden werden. In Absprache mit Herrn Josef Faas (UNB Miesbach) wurde bei einem Ortstermin am 05.11.2015 im Hinblick auf Gebäudebrüter folgendes Vorgehen besprochen: Da die Gebäude bereits im Frühjahr abgerissen werden sollen, ist eine Untersuchung derselben auf mögliche Brutvögel nicht mehr möglich. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Rauchschwalben-Nester noch bebrütet werden, da im Stall keine Nutztiere mehr gehalten werden. Das konnte auch durch Aussagen der Pächter bestätigt werden. Um hinsichtlich der Feldsperlinge nicht gegen das Schädigungsverbot zu verstoßen, sollten in der Baumhecke ca. 15 Nistkästen angebracht werden. Diese können z. B. unter http://www.lausitzer-werkstaetten.de/produktkatalog/holzarbeiten/nisthilfen/nistkasten-fuer-feldsperlinge.html bestellt werden. Es ist wichtig, den Abrisszeitpunkt so zu wählen, dass die Sperlinge keine Möglichkeit mehr haben, mit einer Brut am Gebäude zu beginnen, möglicherweise überwinternde Fledermäuse aber noch ausfliegen können. Je nach Dauer des Winters ist das ca. Anfang März. Der genaue Termin sollte nach Möglichkeit kurzfristig mit Frau Steil abgesprochen werden.

2.3 Kriechtiere

Lacerta agilis (Zauneidechse) **Rote Liste BY: 2; Rote Liste D: 2, Rote Liste T/S: V; EZK: u**
Wesentlich für die Existenz der Zauneidechse ist ein möglichst kleinräumiges und vielfältiges Mosaik aus verschiedenen Habitatstruktur-Elementen sowie Grenzbereichen zwischen diesen. Um alle Existenzbedingungen zu gewährleisten, müssen in enger räumlicher Verzahnung exponierte Sonnenplätze (z. B. Totholz) und schattige Stellen zur Thermoregulation sowie Jagdhabitate (z. B. Altgrasbestände), Eiablageplätze (z. B. sandige Bereiche) und Rückzugsquartiere (z. B. Gebüsch, Totholz, Kleinsäugerbauten) vorhanden sein. Im Plangebiet wurde am 01.02.2015 ein Individuum nachgewiesen. Ein weiteres Vorkommen (neun Individuen) wurde im Rahmen der Artenschutzkartierung im Jahr 2012 auf der Bahnböschung östlich von Föching ca. 2,3 km nördlich des Plangebietes festgestellt. Aufgrund des Nachweises im Plangebiet muss davon ausgegangen werden, dass alle Flächen im Plangebiet, die geeignete Habitat-Elemente aufweisen, besiedelt sind. Dabei handelt es sich um eine Fläche von ca. 2 000 m².

In Absprache mit Herrn Josef Faas (UNB Miesbach) wurde bei einem Ortstermin am 05.11.2015 im Hinblick auf Gebäudebrüter folgendes Vorgehen besprochen: Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurde bereits erarbeitet, dass sich das Ersatzhabitat in das Plangebiet integrieren lässt. Alle Beteiligten sind damit einverstanden, dass die Grünflächen im Plangebiet entsprechend den Habitat-Anforderungen der Zauneidechse gestaltet werden sollen (Wechsel aus besonnten und schattigen Flächen, Sandlinsen, Totholz etc.). Die Pflege der Flächen (Mahd, Gehölzschnitt, Offenhaltung der Flächen) müsste von der Gemeinde übernommen werden. Da es sich hierbei um eine CEF-Maßnahme handelt, ist die Fläche möglichst zeitnah im Winter/Frühjahr 2016 herzustellen. Eingriffe in mögliche Winterquartiere sind erst im Frühjahr (je nach Witterung Februar/März) durchzuführen, um eine Tötung von überwinternden Tieren zu vermeiden. Das sind insbesondere die Ränder des Plangebiets im Übergang zur Baumhecke und die Ruderalfläche im Norden des Gebietes. Diese Flächen sind bei einem Abbruch der Lagerhalle im Winter zu schützen. Das Material auf der Lagerfläche kann aber bereits im Winter abgeräumt werden. Wir gehen nicht davon aus, dass dadurch Tiere getötet werden.

3 Zusammenfassung

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 30 „Martinshof" der Gemeinde Valley, Landkreis Miesbach. Im Folgenden wird abgeschätzt, ob durch die dafür notwendige Baufeldräumung, Gehölzfällungen, Gebäudeabbrüche und Neubauten 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.

Das Plangebiet liegt 2,7 km östlich des Ortszentrums Holzkirchen und etwa 250 m nördlich von Oberlaindern und der St 2073 und gehört zur Gemeinde Valley, Gemarkung Holzkirchen, Landkreis Miesbach. Der Martinshof ist ein bäuerliches Anwesen, bestehend aus einem Wohnhaus mit Stall und Tenne, einer großen Lagerhalle und einem Garagengebäude. Das Plangebiet ist ca. 1,5 ha groß.

Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung ist, dass im Plangebiet Vorkommen prüfungsrelevanter Arten nachgewiesen wurden oder nicht ausgeschlossen werden können. Um durch die Gebäudeabbrüche, Gehölzfällungen und Baufeldräumung nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu verstoßen, wurde folgendes Vorgehen beschlossen:

- Um für Fledermäuse Ersatzhabitate zu schaffen, sollen (1) als CEF-Maßnahme Fledermausbretter an der zu erhaltenden Scheune angebracht werden. Da diese jedoch möglicherweise ebenfalls in den nächsten Jahren abgerissen werden soll, sind (2) möglichst frühzeitig an den neuen Gebäuden Fledermausbretter anzubringen, die den Tieren langfristig Quartiere bieten.
- Als CEF-Maßnahme für *Lacerta agilis* (Zauneidechse) sollen die Grünflächen des Plangebietes (ca. 1 500 – 2 000 m²) möglichst bereits im Winter 2015/2016 entsprechend den Habitat-Bedingungen der Zauneidechse angelegt werden.
- Um Eingriffe in mögliche Niststätten von *Passer montanus* (Feldsperling) auszugleichen, sind als CEF-Maßnahme noch im Winter 2015/2016 ca. 15 geeignete Nistkästen an Bäumen in der Baumhecke anzubringen.
- Wir empfehlen, eine ökologische Baubegleitung der Gebäudeabbrüche und Baumfällungen durchführen zu lassen, für den Fall, dass sich noch Fledermäuse an den Gebäuden oder im Baum befinden sollten.

Zeitplan:

- Sofort möglich: Abräumen der Lagerflächen. Abbruch der westlichen Lagerhalle und des Wohnhauses.
- Möglichst frühzeitig: Anlegen des Zauneidechsen-Habiates.
- Möglichst frühzeitig vor Februar 2016: Aufhängen von ca. 15 Nistkästen für den Feldsperling und Anbringen von Fledermausbrettern an der zu erhaltenden Scheune.
- Anfang März (abhängig von der Dauer des Winters): Abbruch der Garage und der Tenne/Stall und Fällung der Silberpappel.
- Ab Anfang März (abhängig von der Dauer des Winters): Eingriffe in mögliche Winterquartiere der Zauneidechsen (Baufeldräumung).
- Planung der Fledermausquartiere für die neuen Gebäude, sobald Baupläne vorliegen.

4 Literatur

Bauer H.-G., Bezzel E., Fiedler W. (1993): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas – Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz, Passeriformes – Sperlingsvögel, AULA-Verlag, Wiesbaden, 622 S.

Bauer H.-G., Bezzel E., Fiedler W. (1993): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas – Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz, Nonpasseriformes – Nichtsperlingsvögel, AULA-Verlag, Wiesbaden, 808 S.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2003): Rote Liste der Gefäßpflanzen Bayerns.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2011): Biotopkartierung Bayern.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2014): Internet-Arbeitshilfe für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/suche?nummer=8037&typ=tkblatt (abgerufen am 25.08.2015).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2014a): Prüfungsablauf und Berücksichtigung von sonstigen Artenschutzbelangen; www.lfu.bayern.de/natur/sap/pruefungsablauf (abgerufen am 11.05.2014)

Beutler A. & Rudolph B.-U. (2003): Rote Liste gefährdeter Lurche (Amphibien) Bayerns, http://www.lfu.bayern.de/natur/rote_liste_tiere_daten/index.htm (abgerufen am 11.05.2014).

Beutler A. & Rudolph B.-U. (2003a): Rote Liste gefährdeter Kriechtiere (Reptilia) Bayerns, http://www.lfu.bayern.de/natur/rote_liste_tiere_daten/index.htm (abgerufen am 11.05.2014).

Blanke I. & Völkl W: (2015): Zauneidechsen — 500 m und andere Legenden. Zeitschrift für Feldherpetologie 22 (1): 115 - 124.

Bolz R. & Geyer A. (2003): Rote Liste gefährdeter Tagfalter (Lepidoptera: Rhopalocera) Bayerns, http://www.lfu.bayern.de/natur/rote_liste_tiere_daten/index.htm (abgerufen am 11.05.2014).

Botanischer Informationsknoten Bayern (2015): Rote Liste der Gefäßpflanzen Bayerns, Arbeitsgemeinschaft Flora von Bayern (Hrsg.), http://www.bayernflora.de/ (abgerufen am 27.09.2015).

Fis-Natur – Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Online-Viewer): http://gisportal-umwelt2.de/finweb/risgen?template=StdTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&askbio=on (abgerufen am 25.08.2014).

Fünfstück H.-J., Lossow G. v., Schöpf H. (2003): Rote Liste gefährdeter Brutvögel (Aves) Bayerns, http://www.lfu.bayern.de/natur/rote_liste_tiere_daten/index.htm (abgerufen am 11.06.2012).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBL. I S. 2542), in Kraft seit 01.03.2010.

Kuhn K. & Burbach K. (1998): Libellen in Bayern, Verlag Eugen Ulmer GmbH & Co, Stuttgart, 333 S.

Liegl A., Rudolph B.-U., Kraft R. (2003): Rote Liste gefährdeter Säugetiere (Mammalia) Bayerns, http://www.lfu.bayern.de/natur/rote_liste_tiere_daten/index.htm (abgerufen am 11.06.2012).

Meschede A. & Rudolph B.-U. (2004): Fledermäuse in Bayern, Verlag Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart, 411 S.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren: Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP) (Fassung vom 24.03.2011; Az. IIZ7-4022.2- 001/05).

Schneeweis N, Blanke I, Kluge E, Hastedt U & Baier R. (2014): Zauneidechsen im Vorhabensgebiet – was ist bei Eingriffen und Vorhaben zu tun? – Rechtslage, Erfahrungen und Schlussfolgerungen aus der aktuellen Vollzugspraxis in Brandenburg. Naturschutz und Landschaftsplanung in Brandenburg 23 (1) 2014: 4 - 23.

Voith J. (2003): Grundlagen und Bilanzen zur Roten Liste gefährdeter Tiere Bayerns, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), http://www.lfu.bayern.de/natur/rote_liste_tiere_daten/doc/allgemein/grundlagen.pdf (abgerufen am 11.06.2012).

5 Anhang 1: Prüfungsrelevantes Artenspektrum gemäß LfU für das TK-Blatt 8136 (Holzkirchen)

In den folgenden Tabellen sind die Arten **fett** markiert, bei denen die Empfindlichkeit gegenüber den Wirkungen des Vorhabens geprüft werden muss, da das Untersuchungsgebiet ein faktisches oder potentielles Fortpflanzungs-, Rast- und/oder essentielles Jagd- bzw. Nahrungshabitat darstellt.

Säugetiere

L		Art		Rote Liste			EZK	Habitat	
NW	PO	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	B	D	T/S		F/R	J/N
0	**X**	***Eptesicus nilsonii***	**Nordfledermaus**	**3**	**G**	**2**	**u**	**X**	**X**
0	0	*Myotis daubentonii*	Wasserfledermaus				g	0	0
0	0	*Myotis myotis*	Großes Mausohr	V	V	3	g	0	0
0	**X**	***Myotis mystacinus***	**Kleine Bartfledermaus**		**V**		**g**	**X**	**X**
0	**X**	***Nyctalus noctula***	**Großer Abendsegler**	**3**	**V**	**3**	**u**	**X**	**X**
0	**X**	***Pipistrellus pipistrellus***	**Zwergfledermaus**				**g**	**X**	**X**
0	**X**	***Plecotus auritus***	**Braunes Langohr**		**V**		**u**	**X**	**X**

Vögel

L		Art		Rote Liste			EZK	Habitat	
NW	PO	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	B	D	T/S		F/R	J/N
0	0	*Accipiter gentilis*	Habicht	3		3	B:u	0	0
0	0	*Accipiter nisus*	Sperber				B:g R:g	0	0
0	0	*Aegolius funereus*	Raufußkauz	V		3	B:g	0	0
0	0	*Alauda arvensis*	Feldlerche	3	3	V	B:s	0	0
0	0	*Alcedo atthis*	Eisvogel	V		3	B:g	0	0
0	0	*Anas crecca*	Krickente	2	3	2	B:s	0	0
0	0	*Anthus pratensis*	Wiesenpieper	V	V	2	B:u	0	0
0	0	*Anthus trivialis*	Baumpieper	3	V	2	B:s	0	0
0	0	*Apus apus*	Mauersegler	V		V	B:u	0	0
0	0	*Ardea cinerea*	Graureiher	V		V	B:g W:g	0	0
0	**X**	***Asio otus***	**Waldohreule**	**V**		**V**	**B:u**	**X**	**X**
0	0	*Bonasa bonasia*	Haselhuhn	V	2	0	B:u	0	0
0	0	*Bubo bubo*	Uhu	3		1	B:s	0	0
0	0	*Buteo buteo*	Mäusebussard				B:g R:g	0	0
0	0	*Ciconia nigra*	Schwarzstorch	3		1	B:g R:?	0	0
0	0	*Cinclus cinclus*	Wasseramsel				B:g	0	0
0	0	*Circus aeruginosus*	Rohrweihe	3		3	B:g	0	0
0	0	*Coloeus monedula*	Dohle	V		V	B:s	0	0
0	0	*Columba oenas*	Hohltaube	V		3	B:g	0	0

L		Art		Rote Liste			EZK	Habitat	
NW	PO	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	B	D	T/S		F/R	J/N
0	**X**	***Corvus corax***	**Kolkrabe**				**B:g**	**X**	**X**
0	0	*Coturnix coturnix*	Wachtel	V		V	B:u	0	0
0	**X**	***Cuculus canorus***	**Kuckuck**	**V**	**V**	**V**	**B:g**	**X**	**X**
0	0	*Delichon urbicum*	Mehlschwalbe	V	V	V	B:u	0	0
0	0	*Dryobates minor*	Kleinspecht	V	V	V	B:u	0	0
0	0	*Dryocopus martius*	Schwarzspecht	V		V	B:u	0	0
0	**X**	***Emberiza citrinella***	**Goldammer**	**V**		**V**	**B:g**	**X**	**X**
0	0	*Emberiza hortulana*	Ortolan	2	3	II	B:s	0	0
0	**X**	***Falco tinnunculus***	**Turmfalke**				**B:g**	**X**	**X**
0	0	*Ficedula albicollis*	Halsbandschnäpper	V	3	V	B:u	0	0
0	0	*Gallinago gallinago*	Bekassine	1	1	1	B:s R:u	0	0
0	0	*Gallinula chloropus*	Teichhuhn	V	V	V	B:u	0	0
0	0	*Glaucidium passerinum*	Sperlingskauz	V		2	B:g	0	0
0	**X**	***Hippolais icterina***	**Gelbspötter**				**B:u**	**X**	**X**
0	0	*Hirundo rustica*	Rauchschwalbe	V	V	V	B:u	0	0
0	0	*Lanius collurio*	Neuntöter				B:g	0	0
0	0	*Locustella naevia*	Feldschwirl		V		B:g	0	0
0	0	*Mergus merganser*	Gänsesäger	2	2	2	B:u W:g	0	0
0	0	*Milvus migrans*	Schwarzmilan	3		2	B:g R:g	0	0
0	0	*Milvus milvus*	Rotmilan	2		2	B:u R:g	0	0
0	0	*Oenanthe oenanthe*	Steinschmätzer	1	1	1	B:s	0	0
X	**X**	***Passer montanus***	**Feldsperling**	**V**	**V**	**V**	**B:g**	**X**	**X**
0	**X**	***Phoenicurus phoenicurus***	**Gartenrotschwanz**	**3**		**3**	**B:u**	**X**	**X**
0	0	*Phylloscopus bonelli*	Berglaubsänger				B:g	0	0
0	0	*Picoides tridactylus*	Dreizehenspecht	2	2	-	B:g	0	0
0	0	*Picus canus*	Grauspecht	3	2	2	B:s	0	0
0	0	*Picus viridis*	Grünspecht	V		3	B:u	0	0
0	0	*Remiz pendulinus*	Beutelmeise	3		3	B:g	0	0
0	0	*Saxicola rubetra*	Braunkehlchen	2	3	1	B:s	0	0
0	0	*Scolopax rusticola*	Waldschnepfe	V	V	V	X	0	0
0	0	*Spinus spinus*	Erlenzeisig				W:g R:g B:g	0	0
0	0	*Strix aluco*	Waldkauz				B:g	0	0
0	**X**	***Sylvia curruca***	**Klappergrasmücke**	**V**		**3**	**B:?**	**X**	**X**
0	0	*Tetrao urogallus*	Auerhuhn	1	1	0	B:s	0	0
0	0	*Upupa epops*	Wiedehopf	1	2	0	B:s	0	0
0	0	*Vanellus vanellus*	Kiebitz	2	2	2	B:s R:u	0	0

Reptilien

L		Art		Rote Liste			EZK	Habitat	
NW	PO	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	B	D	T/S		F/R	N/J
0	0	*Emys orbicularis*	Sumpfschildkröte	1	1	1	s	0	0
X	X	***Lacerta agilis***	**Zauneidechse**	V	V	V	u	X	X

Amphibien

L		Art		Rote Liste			EZK	Habitat	
NW	PO	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	B	D	T/S		F/R	J/N
0	0	*Bombina variegata*	Gelbbauchunke	2	2	2	s	0	0
0	0	*Hyla arborea*	Laubfrosch	2	3	2	u	0	0
0	0	*Pelophylax lessonae*	Kleiner Wasserfrosch	D	G	3	g	0	0
0	0	*Rana dalmatina*	Springfrosch	3		2	g	0	0

Schmetterlinge

L		Art		Rote Liste			EZK	Habitat	
NW	PO	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	B	D	T/S		F/R	J/N
0	0	*Coenonympha hero*	Wald-Wiesenvögelein	2	2	1	s	0	0
0	0	*Maculinea arion*	Quendel-Ameisenbläuling	3	3	0	s	0	0
0	0	*Maculinea nausithous*	Schwarzblauer Wiesenknopfameisen-bläuling	3	V	3	u	0	0
0	0	*Maculinea teleius*	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	2	2	1	u	0	0

Gefäßpflanzen

L		Art		Rote Liste			EZK
NW	PO	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	B	D	H	
0	0	*Heloscíadium repens*	Kriechender Sellerie	2	1	2	u
0	0	*Cypripedium calceolus*	Europäischer Frauenschuh	3	3	2	u

Erläuterungen zur Tabelle

L = Lebensraum
NW = Nachweis der Art im Untersuchungsgebiet
ASK = Nachweis durch die Artenschutzkartierung im Plangebiet
(ASK) = Nachweis durch die Artenschutzkartierung in weniger als 1 km Entfernung
PO = Potentielles Vorkommen der Art im Untersuchungsgebiet aufgrund der Habitat-Bedingungen möglich
Rote Liste
B = Bayern
D = Deutschland
Regionale Rote Liste Naturraum T/S = Tertiärhügelland und voralpine Schotterplatten für Tiere (LfU 2011)
Regionale Rote Liste Naturraum H = Molassehügelland für Pflanzen (Botanischer Informationsknoten Bayern 2015)
0 ausgestorben oder verschollen
1 vom Aussterben bedroht
2 stark gefährdet
3 gefährdet
G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R extrem seltene Art mit geographischer Restriktion
V Arten der Vorwarnliste
D Daten defizitär
? unbekannt
II kein regelmäßiger Brutvogel
- kein Vorkommen
EZK = Erhaltungszustand kontinentale Biogeographische Region (LfU 2011)
g = günstig
u = ungünstig/unzureichend
s = ungünstig/schlecht
Für Vögel:
B = Brutvorkommen
R = Rastvorkommen
D = Durchzügler
S = Sommervorkommen
W = Wintervorkommen
Habitat (bezogen auf die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Habitate)
F/R = Fortpflanzungs- und Ruhestätte
J/N = Jagd bzw. Nahrungshabitat

6 Anhang 2: Fotodokumentation



Abbildung 3: Blick von Süden nach Norden auf den Martinshof.



Abbildung 4: Blick nach Westen in das Plangebiet auf die Lagerhalle. Links befinden sich Stall und Tenne, rechts das Garagengebäude.



Abbildung 5: Blick auf das Garagengebäude.



Abbildung 6: Blick auf das Wohnhaus.



Abbildung 7: Blick auf Stall und Tenne.



Abbildung 8: Blick nach Westen auf die Baumhecke.



Abbildung 9: Die Ruderalflur am Nordrand des Plangebietes.



Abbildung 10: Blick nach Osten. Links befindet sich die Tenne. Auf der rechten Seite sieht man das *Corylus avellana*-Gebüsch.



Abbildung 11: Lagerraum unter der Tenne. Hier befinden sich die Rauchschwalbennester.



Abbildung 12: Rauchschwalbennest am Dachbalken (roter Pfeil).



Abbildung 13: Potentielles Spaltenquartier für Fledermäuse an der Westseite der Tenne.



Abbildung 14: Potentielles Spaltenquartier für Fledermäuse an der Westseite der Tenne (2).

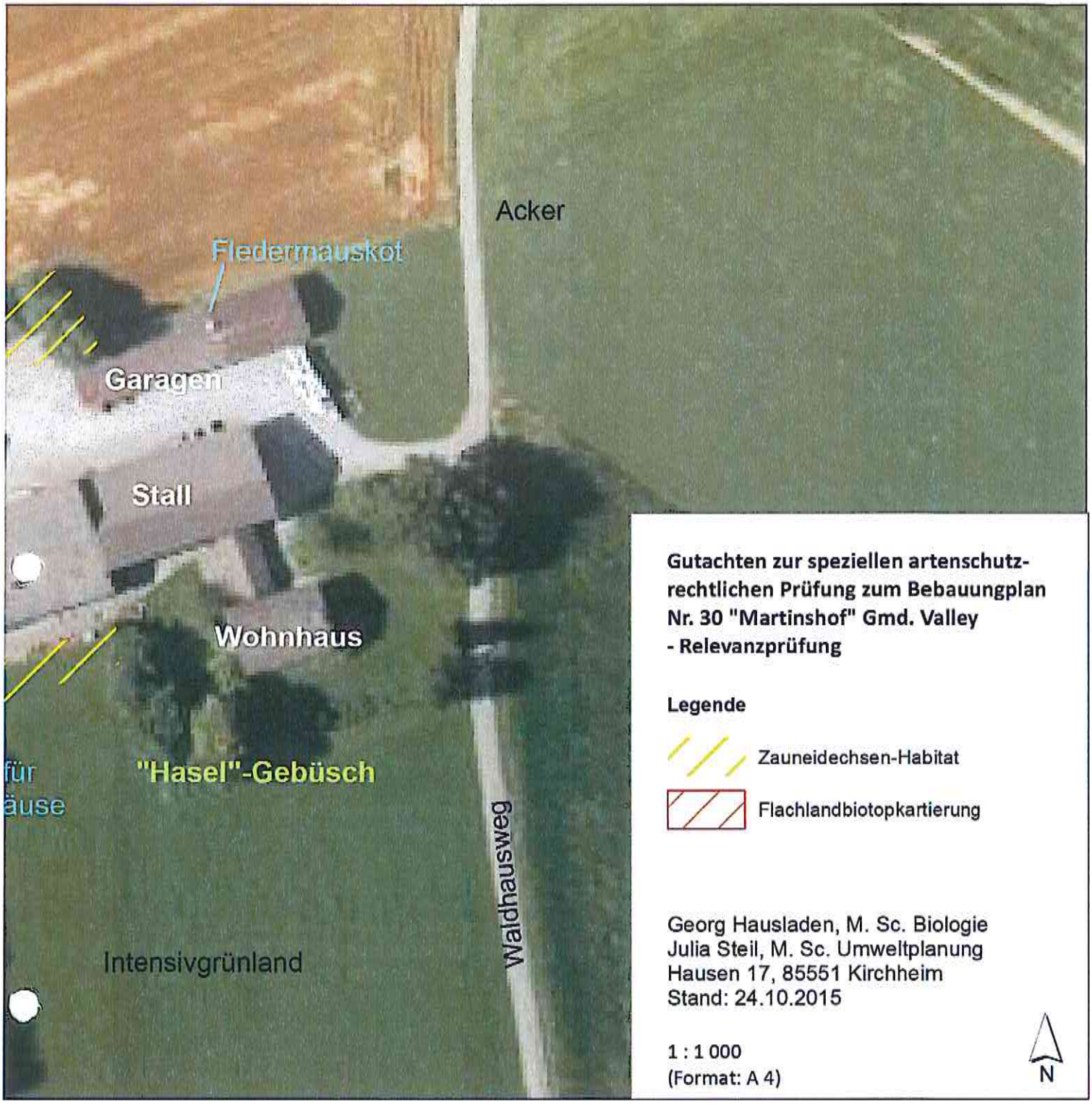


Abbildung 15: Blick auf die Baumhecke. Auf dem Lagerplatz wurde ein Individuum von *Lacerta agilis* nachgewiesen.



Abbildung 16: Blick auf die angrenzenden Flächen im Westen.

7 Anhang 3: Karte des Plangebietes



Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungplan Nr. 30 "Martinshof" Gmd. Valley
- Relevanzprüfung

Legende

Zauneidechsen-Habitat

Flachlandbiotopkartierung

Georg Hausladen, M. Sc. Biologie
Julia Steil, M. Sc. Umweltplanung
Hausen 17, 85551 Kirchheim
Stand: 24.10.2015

1 : 1 000
(Format: A 4)

N

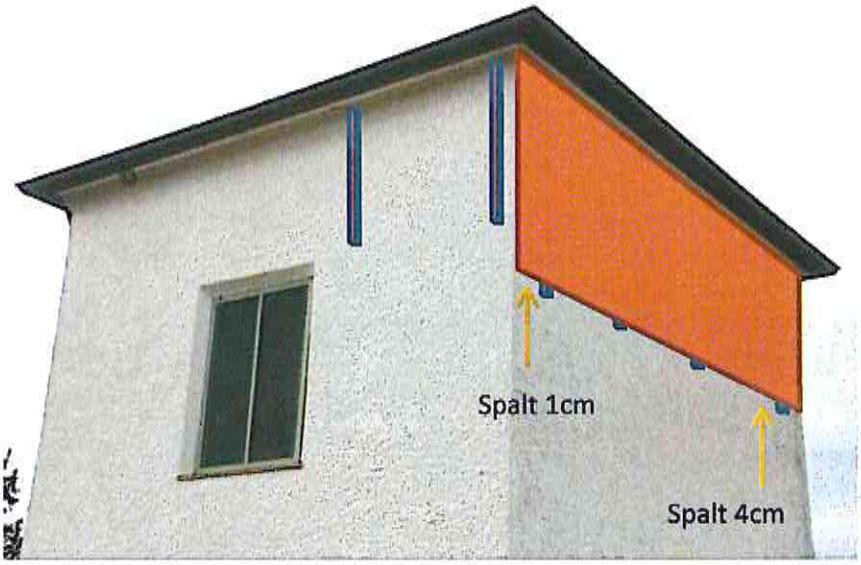
8 Beispiel für ein Fledermausbrett

Koordinationsstelle für Fledermausschutz Südbayern

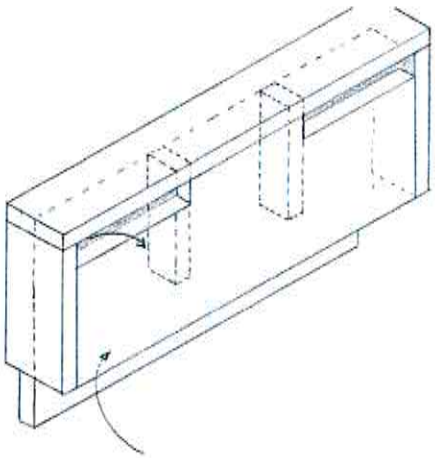
Department Biologie II an der LMU

Dr. Andreas Zahn
H.-Löns-Str. 4
84478 Waldkraiburg
Tel. 08638/ 86117
Andreas.Zahn@iiv.de

Beispiel für ein Fledermausbrett



- Breite des Spalts durch unterschiedlich Breite der senkrechten Latten variieren (ca. 1cm-4cm Spaltenbreite).
- Abstand zwischen den senkrechten Latten ca. 50-70 cm
- Oben: Etwa die Hälfte der Abteile dicht schließen, die andere Hälfte offen lassen (2cm Abstand zum Dachvorstand), so dass die Tiere unten und oben einfliegen können.
- Oben geschlossene und offene Abteile sollen sich abwechseln.
- Diese Fledermausbretter sollten rund um das Gebäude angebracht werden, damit die Tiere je nach Witterung verschieden temperierte Hangplätze aufsuchen können.
- Bei glattem Putz sollte eine Rückwand aus ungehobelten Brettern angebracht werden, die unten als Anflugbrett ca. 20cm vorsteht. Der dann allseitig geschlossene Kasten kann etwa so aussehen:



Rupert Schelle, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur
Schelle Landschaftsarchitekten
83093 Bad Endorf

Julia Steil, M. Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie
Steil Landschaftsplanung
85551 Kirchheim

Bebauungsplan Martinshof, Gemeinde Valley, Landkreis Miesbach

Ortstermin am 05.11.2015, 09.30 Uhr

Themen: Weiteres Vorgehen, Umweltbericht (Ausgleichsfaktor), artenschutzrechtliches Gutachten

Anwesende:
Herr Josef Faas, Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Miesbach
Herr Andreas Hallmannsecker, 1. Bürgermeister Gmd. Valley
Herr Anton Huber, 2. Bürgermeister Gmd. Valley
Herr Phillip Krogoll, Architekt
Herr Rupert Schelle, Landschaftsarchitekt
Frau Julia Steil, Landschaftsplanerin

Ergebnisse

1. Zauneidechse:
   Frau Steil und Herr Schelle erklären, dass wegen des Nachweises der Zauneidechse im Plangebiet, ein Ersatzhabitat von ca. 1 500 bis 2 000 m² angelegt werden muss. Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurde bereits erarbeitet, dass sich dieses in das Plangebiet integrieren lässt. Alle Beteiligten sind damit einverstanden, dass die Grünflächen im Plangebiet entsprechend den Habitat-Anforderungen der Zauneidechse gestaltet werden sollen (Wechsel aus besonnten und schattigen Flächen, Sandlinsen, Totholz etc.). Die Pflege der Flächen (Mahd, Gehölzschnitt, Offenhaltung der Flächen) müsste von der Gemeinde übernommen werden. Da es sich hierbei um eine CEF-Maßnahme handelt, ist die Fläche möglichst zeitnah im Winter/Frühjahr 2016 herzustellen. Eingriffe in mögliche Winterquartiere sind erst im Frühjahr (je nach Witterung Februar/März) durchzuführen, um eine Tötung von überwinternden Tieren zu vermeiden. Das sind insbesondere die Ränder des Plangebiets im Übergang zur Baumhecke und die Ruderalfläche im Norden des Gebietes. Diese Flächen sind bei einem Abbruch der Lagerhalle im Winter zu schützen. Das Material auf der Lagerfläche kann aber bereits im Winter abgeräumt werden. Wir gehen nicht davon aus, dass dadurch Tiere getötet werden.

2. Brutvögel:
   Da die Gebäude bereits im Frühjahr abgerissen werden sollen, ist eine Untersuchung derselben auf mögliche Brutvögel (oder Fledermausvorkommen) nicht mehr möglich. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Rauchschwalben-Nester noch bebrütet werden, da im Stall keine Nutztiere mehr gehalten werden. Das konnte auch durch Aussagen der Pächter bestätigt werden. Um hinsichtlich der Feldsperlinge nicht gegen das Schädigungsverbot zu verstoßen, sollten in der Baumhecke ca. 15 Nistkästen angebracht werden. Diese können z. B. unter http://www.lausitzer-werkstaetten.de/produktkatalog/holzarbeiten/nisthilfen/nistkasten-fuer-feldsperlinge.html bestellt werden. Es ist wichtig, den Abrisszeitpunkt so zu wählen, dass die Sperlinge keine Möglichkeit mehr haben, mit einer Brut am Gebäude zu beginnen, möglicherweise überwinternde Fledermäuse aber noch ausfliegen können. Je nach Dauer des Winters ist das ca. Anfang März. Der genaue Termin sollte nach Möglichkeit kurzfristig mit Frau Steil abgesprochen werden.

3. Fledermäuse:
   Da eine Untersuchung der Gebäude auf Fledermäuse im Frühjahr/Sommer 2016 nicht mehr möglich ist, sollten als vorbeugende Maßnahme Ersatzquartiere an den neuen Gebäuden geschaffen werden. Nach Aussage von Herrn Andreas Zahn (Koordinationsstelle Fledermausschutz Südbayern) sind Fledermäuse wenig lärmempfindlich. Wichtig sei es, ein relativ großes Quartierangebot zu schaffen, das die Tiere auch finden. Da nicht bekannt ist, welche Art im Plangebiet vorkommt, sollte die Spaltenbreite innen variabel sein. (Ein

entsprechendes Beispiel von Herrn Zahn wurde dieser Notiz angefügt.) Um für die Übergangszeit Quartiere anzubieten, sollten bereits vor März 2016 zusätzlich an der zu erhaltenden Scheune Fledermausbretter befestigt werden. Insbesondere das Garagengebäude sollte erst dann abgerissen werden, wenn möglicherweise überwinternde Tiere die Möglichkeit hatten, zu erwachen und auszufliegen (ca. März, s. o.).

4. Die Silberpappel muss aus Gründen der Verkehrssicherung entfernt werden. Um möglicherweise dort überwinternde Fledermäuse nicht zu töten, sollte die Fällung ebenfalls ca. Anfang März stattfinden (der genaue Zeitpunkt sollte mit Frau Steil abgestimmt werden). Um den Eingriff in das Landschaftsbild durch die Neubebauung und den Entfall der Großbäume auf der Ostseite des Baugebietes zu kompensieren, ist eine Baumreihe entlang der Straße geplant. Das Planungsbüro Schelle stimmt die Baumstandorte mit dem Planungsbüro Krogoll hinsichtlich der Grundstückserschließungen ab. Das Planungsbüro Krogoll übernimmt die auf das Baugebiet zutreffenden Baumstandorte in den Bebauungsplan. Alle Baumstandorte sollten bereits beim Ausbau des Waldhausweges vorgesehen werden.
5. Die Eingriffsermittlung wurde vom Planungsbüro Schelle erstellt. Der Bestand wurde mit unterschiedlichen Faktoren bewertet und mit Herrn Faas abgestimmt.

Zeitplan:

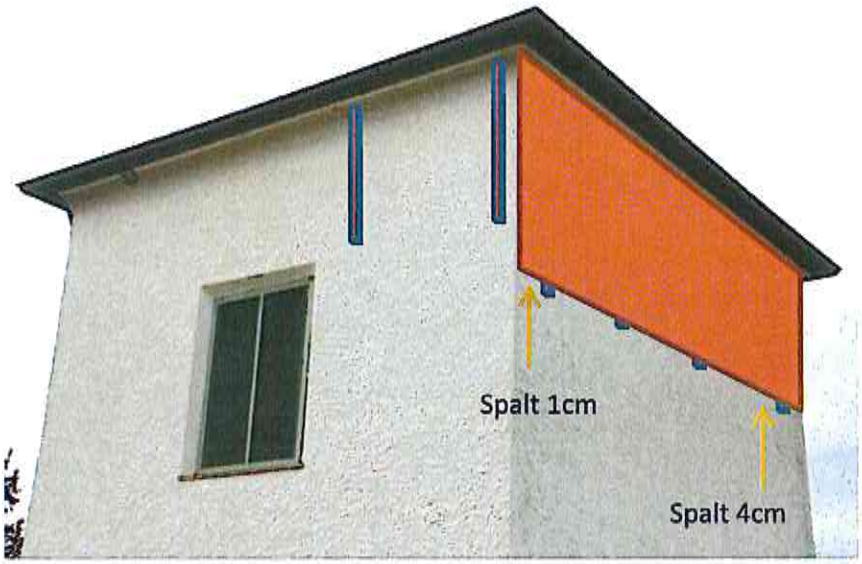
- Sofort möglich: Abräumen der Lagerflächen. Abbruch der westlichen Lagerhalle und des Wohnhauses.
- Möglichst frühzeitig: Anlegen des Zauneidechsen-Habiates.
- Möglichst frühzeitig vor Februar 2016: Aufhängen von ca. 15 Nistkästen für den Feldsperling und Anbringen von Fledermausbrettern an der zu erhaltenden Scheune.
- Anfang März (abhängig von der Dauer des Winters): Abbruch der Garage und der Tenne/Stall und Fällung der Silberpappel. (Bitte um Absprache des Termins mit Frau Steil). Zu empfehlen ist eine ökologische Baubegleitung der Abbruch- und Fällungsarbeiten, für den Fall, dass sich noch Fledermäuse an den Gebäuden oder im Baum befinden sollten.
- Ab Anfang März (abhängig von der Dauer des Winters): Eingriffe in mögliche Winterquartiere der Zauneidechsen (Baufeldräumung).
- Planung der Fledermausquartiere für die neuen Gebäude, sobald Baupläne vorliegen.

Koordinationsstelle für Fledermausschutz Südbayern

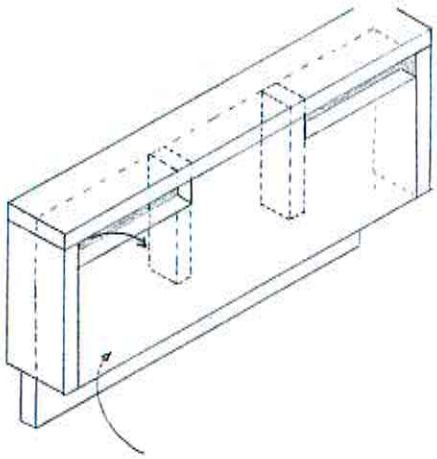
Department Biologie II an der LMU

Dr. Andreas Zahn
H.-Löns-Str. 4
84478 Waldkraiburg
Tel. 08638/ 86117
Andreas.Zahn@iiv.de

Beispiel für ein Fledermausbrett



- Breite des Spalts durch unterschiedlich Breite der senkrechten Latten variieren (ca. 1cm-4cm Spaltenbreite).
- Abstand zwischen den senkrechten Latten ca. 50-70 cm
- Oben: Etwa die Hälfte der Abteile dicht schließen, die andere Hälfte offen lassen (2cm Abstand zum Dachvorstand), so dass die Tiere unten und oben einfliegen können.
- Oben geschlossene und offene Abteile sollen sich abwechseln.
- Diese Fledermausbretter sollten rund um das Gebäude angebracht werden, damit die Tiere je nach Witterung verschieden temperierte Hangplätze aufsuchen können.
- Bei glattem Putz sollte eine Rückwand aus ungehobelten Brettern angebracht werden, die unten als Anflugbrett ca. 20cm vorsteht. Der dann allseitig geschlossene Kasten kann etwa so aussehen:



Bebauungsplan Nr. 30 „Martinshof"
mit integriertem Grünordnungsplan
Festsetzungen durch Text:
Satzungsbeschluss
Gemeinderat 15.03.2016

PRÄAMBEL
Die Gemeinde Valley erlässt aufgrund § 2 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. Bebauung

1.1. Art der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet im Geltungsbereich ist festgesetzt als:

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO:
Zusätzlich sind zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Mitarbeiter, Betriebsinhaber, Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Je festgesetzter Grundstücksparzelle sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Nicht zulässig sind: Tankstellen, Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche Zwecke.
Das Verhältnis Gewerbe/Wohnen wird pro Parzelle berechnet und zwar darf der Anteil der Wohnfläche höchstens 30%, der Anteil der Gewerbefläche muss mindestens 70% der gesamten Nettonutzfläche von bebauten Flächen in allen Vollgeschossen haben. Gewerblich zulässige Kellerräume können mitgerechnet werden, maximal bis 50% der gesamten Kellernutzfläche. Gemeinschaftsflächen werden je zur Hälfte gerechnet. Balkone und Terrassen werden nicht gerechnet.

1.2. Maß der baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet :
- Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO=0,50,
- Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO=1,30,
- Zahl der Vollgeschosse: III,
- Seitliche Wandhöhe maximal 8,50 m
- Firsthöhe maximal 11,30 m

Zur Ermittlung der Grundfläche (Grundflächenzahl) sind abweichend von § 19 BauNVO nur die Grundflächen von Gebäuden und Garagen zu berechnen.
Die maximal zulässige Größe der Baukörper ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen, wobei die maximale GRZ von 0,50 nicht überschritten werden darf. Die festgesetzte Grundflächenzahl gibt einen maximalen Richtwert für die Überbauung des gesamten Planungsbereiches.
Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz und müssen bei Realisierung von Neubauten auf der jeweiligen Parzelle in Absprache mit der Gemeinde Valley abgebrochen werden.
Tiefgaragen und Tiefgaragenabfahrten dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen.

Balkone (auch breiter als 1/3 der Gebäudefront) über EG mit einer Auskragung bis 1,35m werden nicht zur Grundfläche gerechnet und sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Als Firsthöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der gedachten senkrechten durch den First mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

1.3. Bauweise, Baugestaltung:

Gewerbegebiet :

- Es gilt offene und geschlossene Bauweise.
- Die Abstandsflächen nach BayBO auf den einzelnen Grundstücksparzellen sind einzuhalten. Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen oder dem von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen.
- Grenzbebauung von Hauptgebäuden ist nur mit Zustimmung der beteiligten Nachbarn möglich.
- Die Dachneigung der Hauptgebäude muss gleich sein. Bei zu Hauptgebäuden untergeordneten Gebäudeteilen können ausnahmsweise andere Dachformen und Firstrichtungen zugelassen werden.
- Die Oberkante von Tiefgaragendecken, welche nicht überbaut werden, ist um mind. 0,50 Meter unter das genehmigte Geländeniveau abzusenken.
- Die Oberbodenschicht ist einzugrünen.
- Außentreppen: Das Kellergeschoss kann zusätzlich über eine Außentreppe erschlossen werden. Die Fläche hierfür darf die zulässigen Baugrenzen überschreiten.
- Abböschungen zur natürlichen Belichtung von Kellergeschossen sind an einer Gebäudeseite zulässig, ausschließlich zur gewerblichen Nutzung der zugehörigen Räume. Die Wandhöhe in diesem Bereich darf das zulässige Maß überschreiten. Maßnahmen gegen das Eindringen von Oberflächenwasser (u.a. bei Sturzfluten) sind vorzunehmen.

Dachgestaltung:
Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten:

- Hauptgebäude: Am Giebel 1,2 m, an der Traufe 0,8 m
- Nebengebäude: Am Giebel 0,6 m, an der Traufe 0,6 m.
- Bei Balkonen muss der Dachüberstand so groß sein, dass die Balkonkonstruktion bzw. -tiefe mind. 0,2 m vom Dachüberstand überdeckt wird.
- Dachgauben , Dachaufbauten(außer für Aufzugsüberfahrten) und Dacheinschnitte sind unzulässig,
- Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten sind zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
- Dachdeckung: Farbe naturrot mit Ton- oder Betondachziegel. Blechdächer sind in naturroter Farbe zugelassen, bei Ausführung in anderen Farben ist die Zustimmung des Gemeinderates einzuholen.
- Quergiebel und Querbauten sind zulässig. Die Gesamtbreite darf max. 1/4 der Gebäudelänge (ohne Vordächer), max. 8,0 m betragen. An dieser Fassadenseite dürfen sich keine weiteren Vorbauten befinden (Wintergärten, Erker o.ä.), Balkone sind zulässig. Der Quergiebel oder Querbau muss senkrecht zum Hauptfirst verlaufen. Die Trauflinie/Dachrinne muss höhengleich mit der des Hauptgebäudes sein.
- Firstoberlichter sind nach Festlegung durch Gemeinderat zulässig.
- Dachflächenfenster mit einer Gesamtfläche von 2,5 m² (Glasfläche) pro 100 m² Dachfläche sind zulässig.
- Garagen müssen einen Dachüberstand von mind. 0,6 m haben.
- Die Außenwand von Garagen muss einen Grenzabstand von mind. 0,6 m haben. Ausnahme bei gemeinsamer Grenzgarage.
- Zwischen Garage und öffentl. Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mind. 5,50 m vorhanden sein.

2. Verkehrsflächen / Ruhender Verkehr

2.1. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Betriebswohnungen sind pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze. Ansonsten gilt für die sonstigen gewerblichen Nutzungen die Stellplatzverordnung nach BayBO.

2.2. Zwischen Garage und Straße ist ein Stauraum von mind. 5,5 m einzuhalten.

2.3. Für Oberirdische Garagen gilt BayBO. Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksteil geplant werden, außer innerhalb privater Grünflächen. Die Verschiebung der Baugrenzen für Garagen wird vom Gemeinderat beschlossen. Hierfür ist keine Bebauungsplanänderung notwendig.

2.4. Parkfläche und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasengefuge). Diese Flächen sind durch einen Pflanzstreifen von mind. 0,5 m Breite vom Gebäude abzusetzen.

2.5. Öffentliche Geh- und Radwege sind mit wassergebundener Decke auszuführen.

2.6. Das Fahrbahnband ist maximal auf einer Breite von 6,50 m zu asphaltieren.

2.7. Innerhalb der in den Bauleitplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

2.8. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können

3. Immissionsschutz

3.1. Von dem gewöhnlichen Bahnbetrieb der Eisenbahnstrecke Nr. 5660 Holzkirchen-Schliersee ausgehende Immissionen, wie beispielsweise Lärm, Erschütterungen oder aus Erschütterungen resultierende Sekundärschallbelastungen sind als „Bestand" hinzunehmen

3.2. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke werden als Acker- und Grünland genutzt. Für diese landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung ungestört möglich sein. Die davon ausgehenden Geräusch-, Geruchs- und Staubemissionen müssen von den Betreibern toleriert werden.

3.3. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:
Emissionskontingente LEK tags und nachts in dB(A)/m²
Teilfläche Fläche [m²] LEK, tags LEK, nachts
TF 1 (Parzelle 1, 2 und 3) 3.626 64 49
TF 2 (Parzelle 4 und 5) 2.527 65 50
TF 3 (Parzelle 6 und 7) 3.848 64 49
Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente
LEK um folgende Zusatzkontingente:
Möhler + Partner Ingenieure AG Bericht 700-4963 Seite 18 von 22
Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A)
Richtungssektor Zusatzkontingent Tag [dB(A)] Zusatzkontingent Nacht [dB(A)]
A + 6 + 6
B + 10 + 10
C + 12 + 12
Der Bezugspunkt (GKK: R = 4480362 m, H = 5304489 m) und die Lage der Richtungssektoren ergeben sich aus der Planzeichnung. Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist zulässig, d. h. ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der

Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.

4. Grünordnung

4.1. Schutz von Baumbestand

Die als zu erhaltend gekennzeichneten Vegetationsbestände, insbesondere die biotopkartierte Feldhecke, sind auf Dauer zu erhalten, die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind regelmäßig durchzuführen. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend der in der Grünordnung festgesetzten Artenliste vorzunehmen. Zu erhaltender Baum- und sonstiger Vegetationsbestand ist vor Beginn von Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) zu schützen. Dabei sind zum Schutz vorhandener Bäume die Baumaßnahmen so durchzuführen, dass die Gehölze weder ober- noch unterirdisch Schaden erleiden, die DIN 18920 ist zu beachten. Das Befahren mit Baufahrzeugen und das Ablagern von Baumaterial im Bereich der Kronentraufe vorhandener Bäume sind zu unterlassen.

4.2. Schutz des Oberbodens

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.

4.3. Pflanzpflicht

Anzahl und Standort für Baum- und Strauchpflanzungen sind durch Planzeichen festgesetzt. Abweichungen von der Plandarstellung bis max. 1,5 m sind zum Schutz unterirdischer oder oberirdischer Leitungstrassen zulässig. Baumpflanzungen dürfen den Bau und die Unterhaltung von Kabeltrassen nicht behindern.
Die im gesamten Plangebiet als zu pflanzend festgesetzten Bäume sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten, auf die Pflanzung folgenden Herbst-Pflanzperiode nach zu pflanzen.

4.4. Straßenbegleitende Pflanzungen

Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen werden die Arten nachfolgender Artenliste dieser Satzung festgesetzt.
Das Lichtraumprofil der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,5 m freizuhalten durch Pflanzung von Alleebäumen mit entsprechender Stammhöhe oder rechtzeitiges Aufasten.

4.5. Pflanzungen in den Parzellen

Pro Parzelle ist zusätzlich zu den zeichnerisch dargestellten Pflanzungen an geeignetem Standort mind. 1 Baum aus der Artenliste zu pflanzen.

4.6. Grünelemente im Bereich von befestigten Flächen

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume und Bäume in befestigten Flächen sind so auszubilden, dass jedem Baum mindestens 8 qm offene Vegetationsfläche gesichert sind. Nur in Ausnahmefällen können die Baumscheiben mit wasser- und luftdurchlässigem Oberflächenmaterial ausgebildet werden.
Der durchwurzelte Bereich von Bäumen ist unter befestigten Flächen mit durchwurzelungsfähigem Straßenbaumsubstrat gem. ZTVT-STB und ZTV-Vegtra-Mü auszuführen.

4.7. Fassadenbegrünung

Geeignete Teile der Wandflächen der Gebäude sind mit Klettergehölzen oder Spalieren zu begrünen.

4.8. Dachbegrünung

Geeignete Dachflächen von Nebengebäuden und Anbauten sind zu mindestens 80% mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm zu begrünen.
Die Begrünung hat durch Ansaat einer Gras-Kräuter- oder Sedum-Sprossen-Saat auf einer für extensive Dachbegrünung geeigneten Substratschicht zu erfolgen.

4.9. Artenliste

Sind Bäume oder Sträucher nachzupflanzen oder erstmalig anzupflanzen, so sind ausschließlich folgende Baum- und Straucharten zu verwenden:

für straßenbegleitende Pflanzungen:
Baumarten:
Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 14/16cm oder Heister 2xv. 150-200 cm
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides 'Allershausen' (Spitzahorn)
Alnus x spaethii, (Purpurerle)
Carpinus betulus, (Hainbuche)
Quercus cerris (Zerr-Eiche)
Quercus robur „Fastigiata" (Pyramiden-Eiche)
Tilia cordata 'Greenspire' (Amerikanische Stadtlinde)
Tilia tomentosa 'Brabant' (Brabanter Silberlinde)

Zusätzlich für sonstige Baumstandorte innerhalb der Parzellen:
Baumarten:
Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 12/14cm oder Heister 2xv. 150-200 cm
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Siel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Juglans regia (Walnuß)

Straucharten:
Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, Höhe 100 cm - 150 cm:
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Ergänzend können standortgerechte Obstbäume verwendet werden.

Kletterpflanzen und Spalierpflanzen:
Neben für Spaliere geeigneten Obstarten, wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden,
Pflanzqualität: v.Str./Tb/Co nach Art, z.B.:
Hedera helix (Efeu)
Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)
Clematis vitalba (Waldrebe)
Rosa spec. (Kletterrose)

Ergänzend können standortgerechte Zierpflanzen im Bereich der Spaliere und Fassadenbegrünung verwendet werden,
Pflanzqualität: v.Str./Tb/Co nach Art, z.B.:
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
Akebia quinata (Akebie)
Clematis Sorten
Lonicera henryi (Immergünes Geißblatt)
Pathenocissus tricuspidata (Wilder Wein)
Wisteria sinensis (Blauregen)

Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der oben angegebenen Artenauswahl freigestellt. Soweit möglich soll autochthones, d.h. gebietsheimisches Pflanzmaterial bzw. Saatgut verwendet werden.

5. Eingriffsregelung

5.1. Die Eingriffsregelung wurde gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" durchgeführt. Die benötigte Ausgleichsfläche beträgt 2.687 qm.
Die benötigte Ausgleichsfläche von 2.687 qm wird auf Fl.Nr. 1223, Gemeinde und Gemarkung Valley festgesetzt. Als Aufwertungsmaßnahme wird eine wechselfeuchte, extensiv genutzte Wiese auf der im Eigentum der Gemeinde befindlichen Fläche festgelegt.
Herstellungs- und Pflegemaßnahmen: Oberbodenabtrag von 5-10 cm mit Anlage von Senken (bis 5 cm tief) Einsaat von Saatgut für wechselfeuchte Standorte (autochthon)
Mahd zweimal / Jahr mit Beseitigung des Mähgutes, erste Mahd nicht vor dem 01.07., zweite Mahd nicht vor dem 01.09., kein Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden (Ausnahme Einzelbekämpfung von Ampfer)

Der Maßnahmenplan (Anhang zum Bebauungsplan) wurde von Huber Planungs-GmbH erstellt.

6. Maßnahmen zum Artenschutz:

6.1. Vermeidungsmaßnahmen:
- Bei Gebäudeabbrüchen, Baufeldräumung und Baumfällungen ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen, um festzulegen, wann mit den Maßnahmen begonnen werden kann. Gebäudeabbrüche und Baumfällungen sind grundsätzlich entweder in den Monaten September/Oktober oder Ende Februar/Anfang März durchzuführen (im vorliegenden Fall vor dem Brutbeginn der Feldsperlinge und nach dem Ausflug möglicherweise überwinternder Fledermäuse).
- Für Glasflächen an den neuen Gebäuden ist aus Gründen des Vogelschutzes Vogelschutzglas zu verwenden.

6.2. CEF-Maßnahmen (Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion)

Allgemein gilt für alle CEF-Maßnahmen:
- Die Funktionsfähigkeit als geeigneter Lebensraum muss vor den Baumaßnahmen gegeben sein.
- Der Ersatzlebensraum ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- Der Einsatz von Dünger und Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide) ist untersagt.
- Monitoring: Alle drei Jahre sind die Flächen auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. Maßnahmen zur Verbesserung zu ergreifen. Die UNB ist von den Ergebnissen zu informieren.

CEF-01:
Als Ersatzhabitate für Fledermäuse sind als CEF-Maßnahme Fledermausbretter an der zu erhaltenden Scheune auf Parzelle 6 anzubringen. Da diese jedoch möglicherweise ebenfalls in den nächsten Jahren abgerissen werden soll, sind möglichst frühzeitig an den neuen Gebäuden Fledermausbretter anzubringen, die den Tieren langfristig Quartiere bieten.

CEF-02:
Um Eingriffe in mögliche Niststätten von Passer montanus (Feldsperling) auszugleichen, sind als CEF-Maßnahme noch im Winter 2015/2016 ca. 15 geeignete Nistkästen an Bäumen in der Baumhecke anzubringen.
CEF-03:
Als Ersatzhabitate für Lacerta agilis (Zauneidechse) sind die zeichnerisch festgesetzten Flächen vorgesehen und bis Mai 2016 herzustellen.

Herstellung:

- Magerrasenflächen (Flächenanteil ca. 50%): Oberboden abschieben, bei Bedarf Auftrag von 5- 10 cm Kies 0/64, Ansaat mit Saatmischung „Mager- und Sandrasen"
- Vertiefung für Sandlinsen (Flächenanteil ca. 5%) 0,5 m tief, ca. 0,8 m breit ausheben, bodeneben verfüllen mit gewaschenem Sand 0/4, Flächengröße 1- 10 qm
- Vertiefung für Totholzhaufen (Flächenanteil ca. 15%) 0,6 m tief, ca. 1,5 m breit ausheben, ggf. bei Staunässe für die Gründung 10 cm Kies 0/64 einbringen, Totholzhaufen (Stubben, liegendes Totholz) ca. 0,5m hoch aufschichten
- Lockere Gehölzpflanzung mit Altgrassaum(Flächenanteil ca. 30%): Pflanzung von Gehölzen einzeln und in Gruppen gem. Artenliste, Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, Strauchdeckung: ca. 1 Gehölz pro 10m2
- Artenliste für Gehölzpflanzungen

Kleinbäume:
Acer campestre, Feldahorn
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Malus sylvestris, Wildapfel
Pyrus pyraster, Wildbirne

Sträucher:
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn
Lugustrum vulgare, Liguster
Rosa alpina/canina, Wildrose
Corylus avellana, Hasel
Cornus mas, Kornelkirsche
Rubus idaeus, Himbeere
Berberis vulgaris, Berberitze
Sarothamnus scoparius, Besenginster
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
Ribes nirgum, Schwarze Johannisbeere

Erhaltungspflege:

- Gehölzpflege: Sträucher und Gehölze sind alle 3 bis 5 Jahre je nach Beschattungsgrad der Fläche abschnittsweise auszulichten bzw. auf den Stock zu setzen.
- Mahd der Altgrasflächen: Abschnittsweise Mahd einmal im Jahr, Schnitthöhe mind. 10 cm, Mahdzeitpunkt ab dem 1.8.
- Turnusmäßige und abschnittsweise Mahd von Randstrukturen, Übergangsbereichen und Säumen der Bereiche um Bäume oder Sträucher alle zwei Jahre, Mahdzeitpunkt ab dem 1.8.
- Die Mahd ist nur mit Freischneider oder Balkenmäher zum Schutz der Kleintiere zulässig
- Offenhaltung der Sandbereiche durch Abharken der Streuauflage oder abschnittsweises Abschieben bzw. Abplaggen des Oberbodens
- Austausch von zersetztem Totholz

7. Niederschlagswasser/Versickerung

7.1. Unverschmutztes Niederschlagwasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberflächenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung)

genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

7.2. Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauches (§25Abs.1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr bzw. sein Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.

7.3. Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ist über Straßeneinläufe zu fassen und kanalisiert, ortsnah über Rigolen mit evtl. notwendigen Absetzbecken zu versickern.

8. Farbgestaltung

8.1. Die Farbgestaltung ist mit der Gemeinde abzustimmen.

9. Einfriedungen

9.1. Einfriedungen sind an der öffentlichen Straße mindestens 0,50 Meter von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

9.2. Einfriedungen als hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit Stahlsäulen und einer maximalen Höhe von 1,80 Meter sind zulässig.

9.3. Mauern, Sockel und Pfeiler im Zaunverlauf sind nicht zulässig. Bei Einfriedungen ist allgemein ein durchgängiger Abstand zwischen Boden und Unterkante des Zaunes von 0,10 m einzuhalten.

10. Werbeanlagen:

10.1. An der Zufahrt von der ST 2073 zum Gewerbegebiet können gemeinsame Hinweistafeln der ansässigen Betriebe aufgestellt werden. Maximale Grösse 1,50/0,40 Meter (Breite/Höhe) je Betrieb. Die Werbefläche auf dem Grundstück darf 1,5qm nicht überschreiten, bei einer maximalen Schrifthöhe von 0,40 Meter. 2 Fahnenmasten je Betrieb sind zulässig.

11. Löschwasserversorgung:

11.1. Die Löschwassergrundversorgung (96 cbm/pro Stunde) muss durch Oberflurhydranten gesichert sein. Der Löschwasserbedarf soll durch das Arbeitsblatt W 405 des DVGW erstellt werden.

11.2. Die Feuerwehrzufahrt und die Feuerwehraufstellflächen müssen nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen. Das Hydrantennetz ist nach den einschlägigen Bedingungen auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

12. Brandschutz:

12.1. Der notwendige Brandschutznachweis ist bei den Bauanträgen zu erbringen.

13. Telekom:

13.1. In Zusammenhang mit der Straßenplanung erfolgt Abstimmung mit Telekom. Die best. Leitung im Bereich Martinshof sollte in Abstimmung mit der Gemeinde in den neuen Straßenverlauf integriert werden.

14. Hinweise:

Umweltfreundliche Heizungsanlagen (z.B. Brauchwassererwärmung durch Sonnenkollektoren, Brennwerttechnik)sowie Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen sollen gewählt werden. Der private Bau einer Nahwärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energien(Hackschnitzel/Pellets) wird unterstützt

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind in Zäune zu integrieren und einzugrünen.

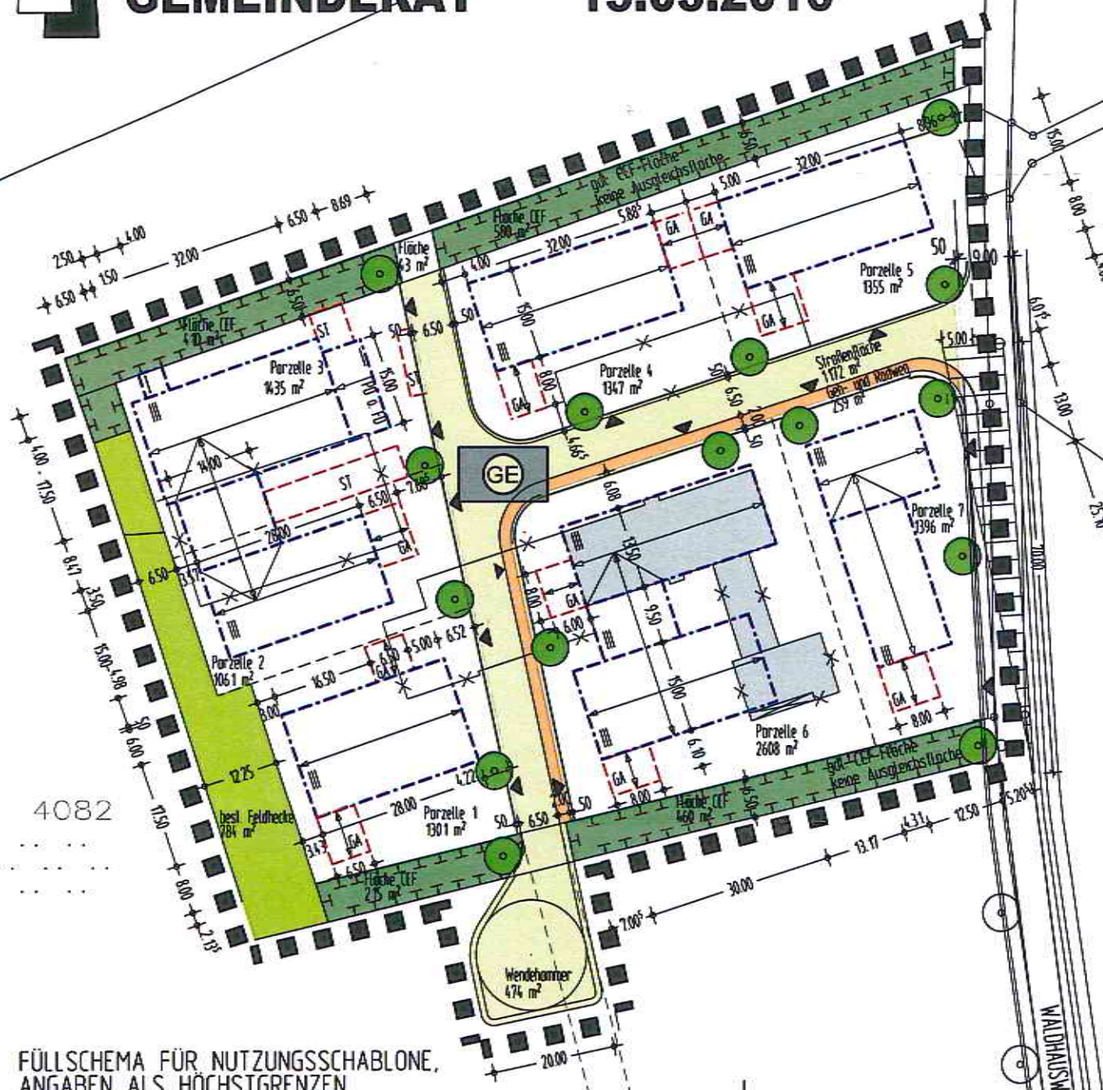
Müllsammelbehälter sind möglichst straßennah entweder im Einfriedungsbereich anzuordnen oder in baulichen Anlagen unauffälliger Art und Farbgebung unterzustellen. Freistehende Behälter sind auf mindestens drei Seiten einzupflanzen.

Mindestsichtfelder sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass es nach Art. 39 Abs. 5 BNatSchG verboten ist, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen vorzunehmen oder Hecken bzw. Büsche zu beseitigen. Entsprechende Maßnahmen müssen stets außerhalb der Schutzzeiten erfolgen. Schonende Form- und Pflegeschnitte sind ganzjährig zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 BayDSchG archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben sind. Aufgefundene Gegenstände und deren Fundort 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.

GEMEINDE VALLEY
BEBAUUNGSPLAN NR. 30
"MARTINSHOF"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
ZEICHNERISCHER TEIL M = 1:1000
SATZUNGSBESCHLUSS
GEMEINDERAT 15.03.2016



FÜLLSCHEMA FÜR NUTZUNGSSCHABLONE,
ANGABEN ALS HÖCHSTGRENZEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM/DACHNEIGUNG
	WANDHÖHE/FIRSTHÖHE

GE	III
0,5	(1,3)
o+g	SD 10°-20°
	SEITL.WANDHÖHE 8,50 M FIRSTHÖHE 11,30 M

PLANUNG: GERHARD KROGOLL DIPLING.UNIV.
ARCHITEKT + STADTPLANER
BAYRISCHZELLERSTRASSE 3 A
83727 SCHLIERSEE / NEUHAUS
TELEFON: 08026/7527 FAX: 08026/7771
E-MAIL: architekt@krogoll.de

SCHLIERSEE, 03.03.2016

A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — GEWERBEGEBIET (§ 8 BAUNVO)

2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,5 — MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ).

(1,3) — MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

3) BAUWEISE, BAULINE, BAUGRENZE

o — OFFENE BAUWEISE

g — GESCHLOSSENE BAUWEISE

BAULINIE

BAUGRENZE

FIRSTRICHTUNG, ZWINGEND

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN

BEST. GEBÄUDE MIT BESTANDSSCHUTZ
BEI NEUBAU ABZUBRECHEN

4) VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

LW — LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG

G+R — GEH- UND RADWEG

ST — STELLFLÄCHE

ZUFAHRT

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE
(SICHTDREIECK)

5) GRÜNFLÄCHEN

BAUM ZU PFLANZEN (GEMÄß ARTENLISTE)

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
HIER: HABITATSFLÄCHE FÜR ZAUNEIDECHSE (CEF-MAßNAHMEN)

ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZSTRUKTUR (BIOTOP 8136-0020-002)

HINWEIS

BAUM ZU PFLANZEN AUßERHALB GELTUNGSBEREICH (PLANUNG WALDHAUSWEG)

6) SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER UNTERSCHIEDLICHEN MASSES DER NUTZUNG

12.00 — MASSENANGABE IN METERN, Z.B. 6,0M

B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

AUFZULÖSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

4022/12 — FLURSTÜCKSNUMMER, Z.B. 4022/11

VORSCHLAG BAUMPFLANZUNG PRIVATBEREICH

1-8 — FORTLAUFENDE NUMMERIERUNG DER VORGESCHLAGENEN PARZELLIERUNG

1.290 — CA. GRÖSSE DER PARZELLEN IN QM

Bebauungsplan Nr. 30 "Martinshof"

Flächenzusammenstellung

Satzungsbeschluss Gemeinderat 15.03.2016

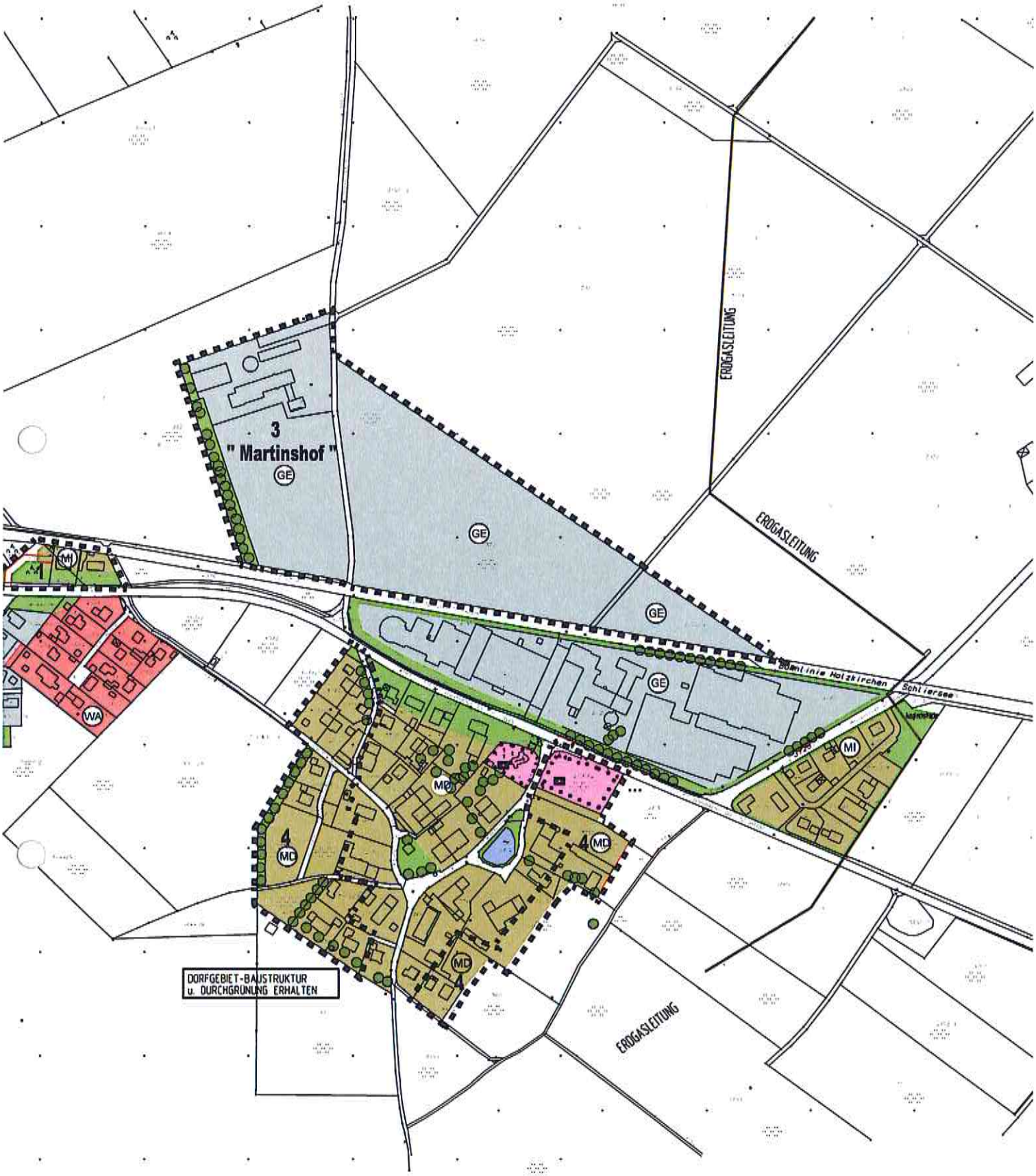
Stand 15.03.2016		Überbaut		
	Grundstück	Hauptgeb.	Nebengeb.	
Gewerbeflächen	m²	m²	m²	GRZ
Parzelle 1	1301	490	81	0,439
Parzelle 2	1061	454	58,5	0,483
Parzelle 3	1435	776,5	16	0,552
Parzelle 4	1347	480	94	0,426
Parzelle 5	1355	480	105	0,432
Parzelle 6	2608	1013	97	0,426
Parzelle 7	1396	553	61	0,440

Die Baugrenzen auf Parzelle 3 ergeben eine GRZ von 0,552, die im Bauantrag zu überbauende Fläche darf eine GRZ von 0,5 nicht überschreiten.

Verkehrsflächen		
Straßenfläche	1172	
Wendehammer	474	
Geh- und Radweg	259	
Fläche	43	
Grünflächen		
CEF-Fläche Nord	410	
CEF-Fläche Nord	580	
CEF-Fläche Süd	215	
CEF-Fläche Süd	460	
best. Feldhecke	784	
Sonstige	41	
Fläche Bebauungsplangebiet	14941	14941

Die Flächen können sich durch die Straßenplanung geringfügig ändern, durch erforderliche größere Krümmungsradien und Fahrbahnbreiten.

ARCHITEKTURBURO GERHARD KROGOLL DIPL. ING. UNIV.83727 SCHLIERSEE - BAYRISCHZELLERSTR. 3A
12.04.2016 Valley BPL Nr. 30 Martinshof für Gemeinderat 15.03.2016 Satzungsbeschluß
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Valley M=1 : 5000



GEMEINDE VALLEY LANDKREIS MIESBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 30
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„MARTINSHOF “
ORTSTEIL OBERLAINDERN

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Satzungsbeschluss: 15.03.2016

TRÄGER: GEMEINDE VALLEY
PFARRWEG 1
83626 VALLEY

PLANUNG: GERHARD KROGOLL, DIPL.ING.UNIV.
ARCHITEKT UND STADTPLANER
BAYRISCHZELLER STR. 3A
83727 SCHLIERSEE
TEL: 08026/7527
FAX:08026/7771
E-MAIL:architekt@krogoll.de

Schelle Heyse Landschaftsarchitektur
Hirnsberg 34
83093 Bad Endorf
Tel. 08053/518

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

1.1. Umweltbericht

Für die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.
Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen durch das Planungsvorhaben auf die Schutzgüter wie folgt beschrieben:

Bezogen auf das Schutzgut Lebensraum und Arten ist davon auszugehen, dass Grünlandbestände mit geringem bis mittlerem Wert als Lebensraum durch die Überbauung verloren gehen und vorhandener Baumbestand nicht erhalten werden kann. Zudem sind mehrere Arten (Fledermäuse, Feldsperling und Zauneidechse) von den Baumaßnahmen betroffen.
Ergebnis: Bereiche mit geringer bzw. mittlerer Erheblichkeit der Auswirkungen

Bezogen auf das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser bewirkt die geplante Bebauung und Versiegelung einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss bei Niederschlägen, der jedoch durch lokale Versickerung weitgehend kompensiert werden kann.
Ergebnis: insgesamt geringe Erheblichkeit der Auswirkungen

Bezogen auf das Schutzgut Boden bedeutet die geplante Bebauung einen Verlust des Schutzgutes Boden in seiner Funktion als Lebensraum, Produktionsfaktor und Filter für Schadstoffe und Sickerwasser. Die bereits bestehende Überbauung des Planungsbereiches reduziert allerdings den Eingriff erheblich.
Ergebnis: insgesamt geringe Erheblichkeit der Auswirkungen

Bezogen auf das Schutzgut Klima/Luft sind keine Auswirkungen zu erwarten, da das Planungsgebiet keine nennenswerte Bedeutung für die Entstehung von Frischluft hat.
Ergebnis: insgesamt geringe Erheblichkeit der Auswirkungen

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung durch bestehende Vorbelastungen geringfügig beeinträchtigt. Mittlere Beeinträchtigungen entstehen durch die Erschließung des bisher unerschlossenen Landschaftsraumes nördlich der Bahnlinie.
Ergebnis: insgesamt geringe bis mittlere Erheblichkeit der Auswirkungen

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind gering.

Ergebnis: insgesamt geringe Erheblichkeit der Auswirkungen

1.2. Eingriffsregelung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (§ 1a Abs. 3 BauGB) wurden überprüft und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Die Eingriffsermittlung erfolgte nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung".
Zur Minderung des Eingriffs werden grünordnerische Maßnahmen, wie wasserdurchlässige Beläge, Erhalt bestehender Gehölze und der Feldhecke sowie Neupflanzung von Gehölzen, Versickerung von Niederschlagswasser usw. festgesetzt.

Die benötigte Ausgleichsfläche von 2.687 qm wird auf Fl.Nr. 1223, Gemeinde und Gemarkung Valley festgesetzt. Als Aufwertungsmaßnahme wird eine wechselfeuchte, extensiv genutzte Wiese auf der im Eigentum der Gemeinde befindlichen Fläche festgelegt.

1.3. Spezieller Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des speziellen Artenschutzes wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Georg Hausladen M. Sc. Biologie und Julia Steil M. Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie, Kirchheim durchgeführt.
Das Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung ist, dass im Plangebiet Vorkommen prüfungsrelevanter Arten nachgewiesen wurden oder nicht ausgeschlossen werden können.
Um nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu verstoßen, wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen beschlossen:
CEF-01:
Anbringen von Fledermausbrettern
CEF-02:
Anbringen von ca. 15 geeigneten Nistkästen für den Feldsperling in der Baumhecke
CEF-03:
Anlage eines funktionsfähigen Zauneidechsen Habitates auf dafür festgesetzten Flächen im Geltungsbereich.

2. Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Hinweis: Einwendungen und Anregungen gleichen Inhalts von verschiedenen Behörden/Trägern werden nur bei der erstgenannten Behörde dargestellt und behandelt.
Aufgeführt sind nur Einwendungen und Anregungen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Planung.

2.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs.1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

2.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs.1 BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs.1 BauGB

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB;

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.10.2015 bis 16.11.2015. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 06.10.2015 am 06.10.2015 durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen.

Stellungnahmen und Abwägungen:

2.2.1. Regierung von Oberbayern, Landesplanungsbehörde

2.2.1.1. Einzelhandel-wohnortnahe Versorgung
Der Anregung „ auf Grund der abgesetzten Lage des Gewerbegebiets sind Einzelhandelsvorhaben in den Festsetzungen des Bebauungsplans auszuschließen" wurde im Gemeinderat nicht gefolgt und

Abwägung:
Einzelhandelsvorhaben werden als Art der baul. Nutzung nicht grundlegend ausgeschlossen.

2.2.1.2. Orts- und Landschaftsbild

Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 BayLplG soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und
Schönheit bewahrt werden. Gem. RP 17 II 1.4 (Z) soll die Siedlungstätigkeit auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden.
Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (RP 17 II 1.6 (Z)). Auf Grund der abgesetzten Lage des geplanten Gewerbegebiets kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung der neuen Gebäude eine besonders hohe Bedeutung zu. Die Gebäude sind dabei landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Abwägung:
Im zeichnerischen Teil sind langestreckte Baukörper mit Satteldach vorgesehen, die der traditionellen landwirtschaftlichen Siedlungsstruktur entsprechen. Durch entsprechende Festsetzungen im Text unter 1.3. Bauweise, Baugestaltung fügen sich die Gebäude in das Landschaftsbild ein (u.a. Dachüberstände, Dachdeckung, Balkone.

2.2.1.3. Natur und Landschaft
Im Westen des Planungsgebiets befindet sich das Biotop „Heckenbestände um Oberlaindern". Inwieweit die geplanten Gebäude mit den Schutzzwecken des Biotops vereinbar sind, ist mit der unteren Naturschutzbehörde zu klären.

Abwägung:
Die Planung ist ausreichend mit der UNB abgestimmt.

2.2.1.4. Erneuerbare Energien
Die Empfehlung wird ergänzend unter Hinweise in den BPL Nr. 30 aufgenommen.

2.2.2. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Abwägung:
Empfehlungen des WWA ergänzend in die textl. Festsetzungen des BPL Nr. 30 aufzunehmen.

2.2.3. Staatliches Bauamt Rosenheim, Hochbau, Straßenbau
Die Stellungnahme bezieht sich hauptsächlich auf den Ausbau des Waldhausweges , der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Die hierzu notwendigen Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Gemeinde Valley, den beteiligten Behörden und Fachplanern getroffen.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird dem Straßenplaner mitgeteilt und die Planung im Bebauungsplangebiet wird zwischen Straßenplaner und Arch. Krogoll abgestimmt, insbesondere Kurvenradien, Sichtdreiecke, Entwässerung, sowie zusätzlicher Geh-und Radweg zu treffen.
Die Freihaltung des Sichtdreiecks wird in den textl. Festsetzungen aufgenommen.
Hinweis im Gemeinderat, es handelt sich um ein notwendiges Sichtdreieck innerhalb geschlossener Ortschaft (50 km/h).

2.2.4. Deutsche Telekom Technik GmbH
Abwägung:
Im Zusammenhang mit der Straßenplanung erfolgt Abstimmung mit Telekom.
Die best. Leitung im Bereich Martinshof sollte in Abstimmung mit der Gemeinde in den neuen Straßenverlauf integriert werden.

2.2.5. Kreisbrandrat Landkreis Miesbach

Abwägung:

Die textl. Festsetzungen und die Begründung
des BPL Nr. 30 sind entsprechend der Stellungnahme zu ergänzen.

2.2.6. Eisenbahn-Bundesamt, München

2.2.6.1. Bahnübergang bei km 3,482 der Strecke 5620 Holzkirchen-Schliersee:

Abwägung:
Der Bahnübergang befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt Abstimmung der Gemeinde mit Straßenplaner und zuständigem DB-Unternehmen durch Ortstermine und entsprechende Planung.

2.2.6.2. Immissionen:
Von dem gewöhnlichen Bahnbetrieb der Eisenbahnstrecke Nr. 5620 Holzkirchen-Schliersee ausgehende
Immissionen, wie beispielsweise Lärm, Erschütterungen oder aus Erschütterungen resultierende Sekundärschallbelastungen sind als „Bestand" hinzunehmen bzw. im Bebauungsplan entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Abwägung:
die textlichen Festsetzungen des BPL Nr. 30 werden entsprechend ergänzt.

2.2.7. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Miesbach

„..... Wir bitten jedoch um Berücksichtigung zusätzlicher freiwilliger Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des „Naturschutzes an Gebäuden" z. B. Nistmöglichkeiten für Vögel (Mauersegler & Fledermäuse) und den Einbau von Vogelschutzglas an Fassaden."

Abwägung:
Diese Anregungen sind in der saP-Relevanzprüfung berücksichtigt.

2.2.8. Landratsamt Miesbach, Architektur Städtebau Denkmalschutz

2.2.8.1. Wenn schon Blechdächer zugelassen werden sollen - Warum eigentlich? dann aber nicht „naturrot" sondern in einem matten grauton.

Abwägung:
Blechdächer werden zugelassen. Als Farbe der Blechdächer wird naturrot bestimmt.

2.2.8.2. Die Festsetzungen zu Dachfenstern, Oberlichtern und zur Farbgestaltung – „Nach Rücksprache mit Gemeinde" – sind unbestimmt und deshalb unzulässig.

Abwägung:
Zu den Festsetzungen der Dachfenster beschließt der Gemeinderat einstimmig die Anzahl vorzugeben, wie in der Gemeinde schon ähnlich praktiziert z.B. auf eine Fläche von 100 qm 1 Dachfenster, im Bpl. Nr. 30 wird auf 2,5 m² Glasfläche / 100 m² Dachfläche festgesetzt. Außerdem bleibt die Festsetzung zu den Oberlichtern im Text bestehen. Auch die Farbgestaltung ist mit der Gemeinde abzustimmen.

2.2.9. Landratsamt Miesbach, Immissionsschutzbehörde

Die in der Abwägung festgestellten Abstände zu Wohngebieten wurden von der Immissionsschutzbehörde akzeptiert, es wurde jedoch angeregt, im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten zu erstellen.

2.2.10. Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan,

gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
Am 05.11.2015 fand ein Termin vor Ort mit der Gemeinde und dem beauftragten Planungsbüro statt (vgl.
Aktenvermerk in der Anlage). Dabei wurden alle wesentlichen naturschutzfachlichen und –rechtlichen
Sachverhalte besprochen und einvernehmlich geklärt.
Mit dem Inhalt des Aktenvermerkes besteht naturschutzfachlich Einverständnis.
Wir gehen davon aus, dass die besprochenen Maßnahmen und Festsetzungen in den Bebauungsplan
integriert werden.
Anlage Aktenvermerk:
Bebauungsplan Martinshof, Gemeinde Valley, Landkreis Miesbach
Ortstermin am 05.11.2015, 9.30 Uhr
Themen: Weiteres Vorgehen, Umweltbericht (Ausgleichsfaktor), artenschutzrechtliches
Gutachten
Anwesende:
Herr Josef Faas, Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Miesbach
Herr Andreas Hallmannsecker, 1. Bürgermeister Gmd. Valley
Herr Anton Huber, 2. Bürgermeister Gmd. Valley
Herr Phillip Krogoll, Architekt
Herr Rupert Schelle, Landschaftsarchitekt
Frau Julia Steil, Landschaftsplanerin
Ergebnisse:
1. Zauneidechse:
Frau Steil und Herr Schelle erklärten, dass wegen des Nachweises der Zauneidechse im Plangebiet, ein Ersatzhabitat von ca. 1 500 bis 2 000 m² angelegt werden muß. Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurde bereits erarbeitet, dass sich dieses in das Plangebiet integrieren lässt. Alle Beteiligten sind damit einverstanden, dass die Grünflächen im Plangebiet entsprechend den Habitat-Anforderungen der Zauneidechse gestaltet werden sollen (Wechsel aus besonnten und schattigen Flächen, Sandlinsen, Totholz etc.).
Die Pflege der Flächen (Mahd, Gehölzschnitt, Offenhaltung der Flächen) müsste von der Gemeinde über-nommen werden. Da es sich hierbei um eine CEF-Maßnahme handelt, ist die Fläche möglichst zeitnah im Winter/Frühjahr 2016 herzustellen.
Eingriffe in mögliche Winterquartiere sind erst im Frühjahr (je nach Witterung Februar/März) durchzuführen, um eine Tötung von überwinternden Tieren zu vermeiden. Das
sind insbesondere die Ränder des Plangebiets im Übergang zur Baumhecke und die Ruderalfläche im
Norden des Gebietes. Diese Flächen sind bei einem Abbruch der Lagerhalle im Winter zu schützen. Das Material auf der Lagerfläche kann aber bereits im Winter abgeräumt werden. Wir gehen nicht davon aus,
dass dadurch Tiere getötet werden.
2. Brutvögel:
Da die Gebäude bereits im Frühjahr abgerissen werden sollen, ist eine Untersuchung derselben auf mögliche Brutvögel (oder Fledermausvorkommen) nicht mehr möglich.
Es ist nicht davon auszugehen, dass die Rauchschwalben-Nester noch bebrütet werden, da im Stall keine Nutztiere mehr gehalten werden.
Das konnte auch durch Aussagen der Pächter bestätigt werden. Um hinsichtlich der Feldsperlinge nicht gegen das Schädigungsverbot zu verstoßen, sollten in der Baumhecke ca. 15 Nistkästen angebracht werden.
Diese können z. B. unter
http://www.lausitzer-werkstaetten.de/produktkatalog/holzarbeiten/nisthilfen/nistkasten-fuer-
feldsperlinge.html bestellt werden. Es ist wichtig, den Abrisszeitpunkt so zu wählen, dass die Sperlinge keine Möglichkeit mehr haben, mit einer Brut am Gebäude zu beginnen, möglicherweise überwinternde Fledermäuse aber noch ausfliegen können.
Je nach Dauer des Winters ist das ca. Anfang März. Der genaue Termin sollte nach Möglichkeit kurzfristig mit Frau Steil abgesprochen werden.
3. Fledermäuse:

Da eine Untersuchung der Gebäude auf Fledermäuse im Frühjahr/Sommer 2016 nicht mehr möglich ist, sollten als vorbeugende Maßnahme Ersatzquartiere an den neuen Gebäuden geschaffen werden. Nach Aussage von Herrn Andreas Zahn (Koordinationsstelle Fledermausschutz Südbayern) sind Fledermäuse wenig lärmempfindlich. Wichtig sei es, ein relativ großes Quartierangebot zu schaffen, das die Tiere auch finden. Da nicht bekannt ist, welche Art im Plangebiet vorkommt, sollte die Spaltenbreite innen variabel sein. (Ein entsprechendes Beispiel von Herrn Zahn wurde dieser Notiz angefügt.) Um für die Übergangszeit Quartiere anzubieten, sollten bereits vor März 2016 zusätzlich an der zu erhaltenden Scheune Fledermaus-bretter befestigt werden. Insbesondere das Garagengebäude sollte erst dann abgerissen werden, wenn möglicherweise überwinternde Tiere die Möglichkeit hatten, zu erwachen und auszufliegen (ca. März, s. o.).
4. Die Silberpappel
muss aus Gründen der Verkehrssicherung entfernt werden. Um möglicherweise dort überwinternde Fledermäuse nicht zu töten, sollte die Fällung ebenfalls ca. Anfang März stattfinden (der genaue Zeitpunkt sollte mit Frau Steil abgestimmt werden). Um den Eingriff in das Landschaftsbild durch die Neubebauung und den Entfall der Großbäume auf der Ostseite des Baugebietes zu kompensieren, ist eine Baumreihe entlang der Straße geplant. Das Planungsbüro Schelle stimmt die Baumstandorte mit dem Planungsbüro Krogoll hinsichtlich der Grundstückserschließungen ab. Das Planungsbüro Krogoll übernimmt die auf das Baugebiet zutreffenden Baumstandorte in den Bebauungsplan. Alle Baumstandorte sollten bereits beim Ausbau des Waldhausweges vorgesehen werden.
5. Die Eingriffsermittlung wurde vom Planungsbüro Schelle erstellt. Der Bestand wurde mit unterschiedlichen Faktoren bewertet und mit Herrn Faas abgestimmt.

Zeitplan:

- Sofort möglich: Abräumen der Lagerflächen, Abbruch der westlichen Lagerhalle und des Wohnhauses

- Möglichst frühzeitig: Anlegen des Zauneidechsen-Habiates

- Möglichst frühzeitig vor Februar 2016: Aufhängen von ca. 15 Nistkästen für den Feldsperling und Anbringen von Fledermausbrettern an der zu erhaltenden Scheune.

- Anfang März (abhängig von der Dauer des Winters): Abbruch der Garage und der Tenne/Stall und Fällung der Silberpappel. (Bitte um Absprache des Termins mit Frau Steil). Zu empfehlen ist eine ökologische Baubegleitung der Abbruch- und Fällungsarbeiten, für den Fall, dass sich noch Fledermäuse an den Gebäuden oder im Baum befinden sollten.

- Ab Anfang März (abhängig von der Dauer des Winters): Eingriffe in mögliche Winterquartiere der Zauneidechsen (Baufeldräumung).

- Planung der Fledermausquartiere für die neuen Gebäude, sobald Baupläne vorliegen.

Abwägung:
Die durch die saP-Relevanzprüfung und Untersuchungen ermittelten Ergebnisse wurden in den textlichen Festsetzungen unter 6. Artenschutz aufgenommen.

2.2.11. Regierung von Oberbayern, -Brandschutz

Abwägung:
folgende Ergänzung in den textl. Festsetzungen: „Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. sind mit dem Straßenplaner abzustimmen."

2.3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf § 4 Abs.2 BauGB und öffentliche Auslegung des Entwurfs § 3 Abs. 2 BauGB

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Grundstückseigentümer, der Grundstücksnachbarn und der Bürger) aufgrund der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 16.12.2015 bis 19.01.2016. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 08.12.2015 am 08.12.2015 durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen.

Stellungnahmen und Abwägungen zu den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

2.3.1. Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde
Auf die Stellungnahme zum Immissionsschutz vom 19.10.2015 wird im Grundsatz verwiesen. Die von der Gemeinde im Rahmen der Abwägung vorgebrachten Argumente gegen eine Festsetzung zur
Lärmkontingentierung für diese Teilfläche der in der 12. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Gewerbeflächen nördlich der Staatsstraße, werden akzeptiert. Tatsächlich ist bei einer gewerbegebietstypischen Nutzung der relativ kleinen Gewerbefläche bei den vorliegenden Abständen zu den nächsten Immissionsorten in den Wohnbereichen südlich der Staatsstraße kein sehr hoher Beitrag zur Gesamtlärmbelastung durch Gewerbelärm zu erwarten, d.h. die vorliegende Planung kann auch ohne schalltechnische Begutachtung für die im Bebauungsplan Nr. 30 ausgewiesene Gewerbefläche weiter vorangetrieben werden. Wie zwischen der Gemeinde und der Unteren Immissionsschutzbehörde bereits vorbesprochen, soll aber in nächster Zeit eine sachgerechte Lärmkontingentierung der gesamten im Flächennutzungsplan (12.Änderung) dargestellten Gewerbegebietsflächen durch eine schalltechnische Begutachtung als Basis für weitere Gebietsausweisungen durchgeführt werden.

Abwägung:
Das beauftragte Schallgutachten wird bei Vorliegen der Immissionsschutzbehörde zur Kenntnis gebracht.

2.3.2. Staatliches Bauamt Rosenheim, Hochbau, Straßenbau
„.....Aufgrund eines redaktionellen Fehlers in der Stellungnahme vom 30.10.2015, sind die Schenkellängen der Sichtdreiecke nicht für eine Geschwindigkeit von 60 km/h sondern von 50 km/h freizuhalten. Diese haben eine Schenkellänge von 70 m anstatt 85 m. Dies sollte bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden.
Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Abwägung:
Die Schenkellänge des Sichtdreiecks für 50 km/h wurde bereits in die Planung aufgenommen.

2.3.3. Eisenbahn-Bundesamt, München

Abwägung:
Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes München wird zur Kenntnis genommen.
Das Eisenbahn-Bundesamt wird an den vorgesehenen Ortsterminen beteiligt.

2.3.4. Regierung von Oberbayern, Landesplanungsbehörde
Ergebnis der letzten Stellungnahme
„.....
Abwägung durch die Gemeinde
Laut Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde vom 01.12.2015 will die Gemeinde Einzelhandelsvorhaben im Gewerbegebiet nicht grundsätzlich ausschließen.
Bzgl. der geplanten Baugestaltung hat sich die untere Bauaufsichtsbehörde nicht negativ geäußert. Die Planung wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, die entsprechende Hinweise gegeben hat. Hinweise zur Nutzung regenerativer Energien wurden im Bebauungsplan aufgenommen.

Bewertung
Auf Grund der abgesetzten Lage des Gewerbegebiets und im Sinne einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung empfehlen wir im Sinne von Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG weiterhin, Einzelhandelsvorhaben in den Festsetzungen des Bebauungsplans auszuschließen.
V.a. in Hinblick auf das Ziel B IV 4.4 des Regionalplans Oberland, wonach die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht zu einer Schwächung der Ortszentren führen soll, sollten zumindest innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.
Ergebnis
Bei Berücksichtigung des genannten Punkts steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen."

Abwägung:
Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Landesplanungsbehörde zur Kenntnis.
Der Gemeinderat will ausdrücklich Einzelhandelsvorhaben nicht ausschließen, er will weiterhin Einzelhandelsvorhaben ermöglichen.(Auch innenstadtrelevante Sortimente werden in ländlichen Gewerbebetrieben produziert und angeboten.)

2.3.5. Landratsamt Miesbach, Architektur/Städtebau/Denkmalschutz
„Auf einer unzulässigen – weil zu unbestimmt – Festsetzung zu bestehen, verwundert schon sehr."

Abwägung:
Der Gemeinderat beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

2.3.6. Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde

Mit dem Bebauungsplan, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und den vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen besteht naturschutzfachlich Einverständnis.
Naturschutzfachliche Bedenken bestehen allerdings gegen die vorgeschlagene Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1223, Gmkg. Valley bei Haid. Auf diesem Grundstück wurde zunächst im Rahmen einer Radwegeplanung der Gemeinde Valley eine Ausgleichsfläche vorgesehen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Staatsstraße wurde diese schon damals aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch gesehen, konnte aber aus pragmatischen Gründen (Nähe zum Eingriffsort) in diesem Fall
noch mitgetragen werden. Inzwischen sind noch zwei kleinere Teilflächen im Rahmen der Änderung einer Satzung und eines Bebauungsplanes hinzugekommen.
Umgesetzt wurden die Ausgleichsmaßnahmen nach unserem Kenntnisstand bisher nicht, obwohl zumindest bereits der Radweg seit längerem fertiggestellt ist.
Wir halten eine nochmalige Erweiterung der Ausgleichsfläche an dieser grundsätzlich wenig geeigneten Stelle an der Staatstraße nicht für besonders glücklich, zumal auch das Ausgleichsflächenkonzept zu hinterfragen wäre. Das Abschieben großer Flächenanteile wird vom Naturschutz im Landkreis Miesbach nicht favorisiert. Die Schaffung von feuchten Senken und Tümpeln direkt an einer Staatsstraße stellt eine Gefährdungsquelle für Amphibien dar.
Wir raten der Gemeinde deshalb, die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 30 an einer anderen geeigneteren Stelle zu realisieren.
Die von dem telefonisch bereits unterrichteten Planer, alternativ vorgeschlagene Heckenpflanzung an der Staatsstraße birgt wiederum die Gefahr, dass es dort zu hohen Verlusten für die heimische Vogelwelt durch den Straßenverkehr kommt (Wald auf der gegenüberliegenden Straßenseite).
Für Rückfragen stehen wir jederzeit zur Verfügung.

Abwägung:
Der Gemeinderat beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

2.3.7. VIVO Kommunalunternehmen, Valleyer Str. 60, 83627 Warngau

Bitte beachten Sie bei der Anlage von Wendeanlagen, Wendekreisen evtl. die Angaben zum Mindestdurchmesser (siehe auch BG1 5104) sowie das Fahrverbot für Müllfahrzeuge ohne Wendeanlagen.
Abwägung:
Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass der Wendedurchmesser von 18,00 m auch für ein Feuerwehrfahrzeug ausreichend ist.

Stellungnahmen und Abwägungen zu den Bürgeranregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs § 3 Abs. 2 BauGB :

2.3.8.1. Peter Waitzenbäck, Holzkirchner Str. 40, Unterlaindern, 83626 Valley

Bezüglich des Bebauungsplans Martinshof kann man davon ausgehen, dass der Verkehr in diesem Gebiet nicht weniger wird. Auch die bekannten Emissionen werden zunehmen.
Als „Entschädigung" und zur Verbesserung der Infrastruktur bitte ich die Gemeinde doch wenigstens den geteerten Feldweg von Unterlaindern in Richtung Wald-Martinshof endlich zu sanieren. Dieser Weg ist ein beliebter Fahrradweg und Spaziergangweg der ansässigen Firmen. Ausserdem sind auf dem Weg regelmäßig die Fahrzeuge der Firma Vivo unterwegs.

Abwägung:
Der Gemeinderat beschließt, die Anregung des Herrn Peter Waitzenbäck zur Kenntnis zu nehmen. Der Unterhalt dieses öffentlichen Feld- und Waldweges liegt bei der Gemeinde Valley.
Der Gemeinderat hat für den Ausbau des öffentlichen Feld-und Waldwegs von Unterlaindern zum Martinshof bereits eine Prioritätsstufe festgesetzt.
(Die in der Anregung vorgebrachten Flächen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans)

2.3.8.1. Holzdesign Hagn, Bernhard Hagn

Bezüglich der Planung unserer Werkstatt bitten wir um Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes (BPL Nr. 30 „Martinshof").

Folgende Änderungswünsche tragen wir hiermit vor:

- Für die optimale Planung der Fertigungshalle benötigen wir eine Breite von 20 m.
- Für unser Lieferfahrzeug benötigen wir keine Garage, diese kann an der Nordseite Platz finden oder wird im Einfahrtsbereich zum Plattenlager untergestellt.
- Anstelle der Garage möchten wir ein 1-stöckiges Eingangsgebäude für Empfangsbereich und/oder Sozialräume errichten.

Wir bitten um Befreiung der derzeit gezeichneten Baugrenze.
Vielen Dank im Voraus

Abwägung:
Der Gemeinderat beschließt, die von Holzdesign Hagn, Herrn Bernhard Hagn, gewünschten Änderungen in den BPL Nr. 30 aufzunehmen und die entsprechenden textlichen Änderung vorzunehmen.
Die Stellplätze sind nach BayBO durch den Bauwerber selbst nachzuweisen.

Durch die geänderte Planung des BPL Nr. 30 in der Fassung vom 02.02.2016 ist das Landratsamt Miesbach im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB(§ 4 a Abs.3 Bau GB)
erneut zu beteiligen.

Der Gemeinderat beschließt, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (a§ 4 a Abs.3 Bau GB) aufzunehmen und dem Landratsamt Miesbach die geänderte Planung vorzulegen.

2.4. Erneute öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 4 a Abs.3 Bau GB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (beschränkt)

Nochmalige Behördenbeteiligung im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V.m. § 4 a BauGB; Behandlung der Stellungnahmen des Landratsamtes Miesbach; Satzungsbeschluss

2.4.1. Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde

Auf unsere Stellungnahme vom 23.12.2015 wird verwiesen. Die Änderung im vorliegenden
Entwurf führen zu keiner neuen Beurteilung der Sach- und Rechtslage.

Email vom 25.02.2016 (Schallgutachten):
Mit der Vorgehensweise des Gutachters und den Ergebnissen besteht von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde Einverständnis. Wir empfehlen, die gut und sachgerecht ausformulierten Festsetzungsvorschläge und auch den vom Gutachter vorgeschlagenen Begründungstext jeweils in die Bebauungspläne Nr. 30 und 31 aufzunehmen.

Abwägung:
Der Gemeinderat beschließt , die Ergebnisse des Schallgutachtens in die Begründung und die textl. Festsetzungen aufzunehmen.

2.4.2. Landratsamt Miesbach, Architektur/Städtebau/Denkmalschutz
Werden in einem Bauleitplanverfahren „Fachl. Informationen und Empfehlungen" vorgetragen,
dann müssen diese von der Gemeinde nachvollziehbar abgewogen werden.
Ein Einfaches „Zur Kenntnis nehmen" reicht nicht!

Die vorliegende Änderung, zwei westlich geplante Gewerbeeinheiten mit einer Breite von 17,50 m
statt 15,00 m zu ermöglichen, wird aus ortsplanerischer Sicht hingenommen.

Abwägung:
Der Gemeinderat beschließt folgende Abwägung zur Dach- und Fassadengestaltung:
„Im Rahmen der Bauleitplanung wird neben Art und Maß der baulichen Nutzung auch eine harmonische Einbindung der Bauvorhaben in die Kulturlandschaft der Gemeinde Valley festgesetzt.
Durch den Wandel der Bedürfnisse, Notwendigkeit der Förderung des heimischen Handwerks und die Nähe zu München wird die Ortsentwicklung der Gemeinde Valley auch durch die Ausweisung von Gewerbegebieten geprägt. Dies hat Auswirkung auf die Gestaltung der Bauten.
Der Gemeinderat Valley achtet verantwortungsvoll darauf, dass sich die Bauvorhaben harmonisch in die Landschaft einfügen, was vor allem die Farbgebung der Fassaden und Dachgestaltung betrifft.
Zur Vermeidung von grellen und unpassenden Farbtönen an Fassaden und auf Dächern wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Rahmen des jeweiligen Bauantrages die Farbgebung mit dem Gemeinderat abzustimmen ist, falls von Festsetzungen abgewichen wird."

2.4.3. Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde
Einwendungen:
(a) Es ist naturschutzrechtlicher Sicht nicht ausreichend, in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan lediglich auf eine externe Ausgleichsfläche hinzuweisen. Um den Bebauungsplan rechtssicher zu machen, müsste entweder die externe Ausgleichsfläche mit Aufwertungsmaßnahmen explizit festgesetzt werden oder

ein eindeutiger Verweis auf einen bereits vorliegenden Ausgleichsflächenplan erfolgen. Dieser Hinweis fehlt leider, somit ist die externe Ausgleichsfläche nicht eindeutig zugeordnet. Die Eigentumsverhältnisse sind anzugeben.
Ausführungen zum Inhalt dieses Ausgleichsflächenplanes (s.u.).

(b) Fachliche Informationen und Empfehlungen:
Die untere Naturschutzbehörde hat in Ihrer Stellungnahme vom 14.01.2016 Bedenken gegenüber der fachlichen Eignung der gewählten externen Ausgleichsfläche geäußert. In der Behandlung der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wird nicht eingegangen. Wir bitten die Gemeinde Valley darum näher zu erläutern, warum den Ausführungen des Fachlichen Naturschutzes in diesem Fall nicht Rechnung getragen wird.

Abwägung:
a)
Der Gemeinderat beschließt zu den Festsetzungen zur Ausgleichsfläche: Die Festsetzung unter Punkt Eingriffsregelung, d.h. der Verweis auf den Ausgleichs Maßnahmenplan von Huber Planungs- GmbH wird mit Angabe über Eigentumsverhältnisse, Flurnummer und Aufwertungsmaßnahmen der Ausgleichsfläche ergänzt.

b)
Da bereits drei Teilflächen der Fl. Nr. 1223 als Ausgleichsflächen ausgewiesen und vom LRA genehmigt wurden (Geh- und Radweg, 2.Änd. Satzung Grub, 3.Änd. BPL23), ist aus Sicht der Gemeinde auch der weitere Teil des Grundstücks als Ausgleichsfläche geeignet.

3. Planungsalternativen

Das Planungsgebiet war zum größten Teil bereits mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut, die von der Gemeinde Valley als Gewerbeflächen vermietet werden. Durch die Überplanung der bereits bebauten Flächen mit einem Bauleitplanverfahren wird die geordnete städtebauliche Entwicklung festgesetzt. Für die bereits bebaute Fläche und die geplante Umnutzung gibt es derzeit keine alternative Möglichkeit. Alternative Standorte wurden nicht in Betracht gezogen.

Valley , den .....

.....

1. Bürgermeister Andreas Hallmannsecker

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat Valley hat in der Sitzung vom.....die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 mit integriertem Grünordnungsplan „Martinshof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 30 mit integriertem Grünordnungsplan „Martinshof" in der Fassung vom..... hat in der Zeit vom.....bis.....stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 30 mit integriertem Grünordnungsplan „Martinshof" in der Fassung vom .....hat in der Zeit vom.....bis.....stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 mit integriertem Grünordnungsplan „Martinshof" in der Fassung vom.....wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis.....beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 mit integriertem Grünordnungsplan „Martinshof" in der Fassung vom.....wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis.....öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Valley hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplans Nr. 30 mit integriertem Grünordnungsplan „Martinshof" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom.....als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Miesbach hat den Bebauungsplans Nr. 30 mit integriertem Grünordnungsplan „Martinshof" mit Bescheid vom .....Nr.....gemäß § 6 BauGB/§ 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Valley,den.....

.....
Andreas Hallmannsecker 1. Bgm.

Ausgefertigt

Valley,den.....

.....
Andreas Hallmannsecker 1. Bgm.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplans Nr. 30 mit integriertem Grünordnungsplan „Martinshof" 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