

Umweltbericht (nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Unterdarching – Heerder Weg“, Gemeinde Valley, Landkreis Miesbach

27.05.2025

Auftraggeber:

Gemeinde Valley
Pfarrweg 1
83626 Valley

Auftragnehmer:



Steil Landschaftsplanung

Ingenieurbüro für Landschaftsökologie
und Naturschutzfachplanung

www.steil-landschaftsplanung.de

Bearbeitung: Julia Steil M. Sc. Ingenieurökologie und Umweltplanung, Johanna Mettler M. Sc. Ingenieurökologie und Umweltplanung

Inhalt	Seite
1 Einleitung.....	5
2 Beschreibung des Vorhabens	5
2.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	5
2.2 Lage des Plangebietes	6
2.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	7
2.3.1 Gesetzliche Grundlagen	7
2.3.2 Fachplanungen	9
3 Bestands- und Eingriffsbewertung bei Durchführung der Planung (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).....	10
3.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene	10
3.1.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung	10
3.1.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb.....	10
3.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	10
3.1.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen.....	10
3.2 Schutzgut Boden	11
3.2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung	11
3.2.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb.....	11
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	11
3.2.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen.....	12
3.3 Schutzgut Fläche	12
3.3.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung	12
3.3.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb.....	12
3.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	13
3.3.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen.....	13
3.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser.....	13
3.4.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung	13
3.4.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb.....	13
3.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	14
3.4.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen.....	14
3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
3.5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung	14
3.5.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb.....	17
3.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	17
3.5.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen.....	18
3.6 Schutzgut Landschaft	18
3.6.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung	18

3.6.2	Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb.....	18
3.6.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	19
3.6.4	Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen.....	19
3.7	Schutzgut Mensch.....	19
3.7.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	19
3.7.2	Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb.....	19
3.7.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	20
3.7.4	Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen.....	20
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	20
3.8.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	20
3.8.2	Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb.....	20
3.8.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	20
3.8.4	Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen.....	20
4	Kompensationsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen.....	20
4.1	Bestandsaufnahme / Bestandsbewertung.....	21
4.2	Eingriffsschwere.....	21
4.3	Planungsfaktor.....	23
4.4	Eingriffsermittlung.....	23
4.5	Kompensation.....	23
5	Ziele der Grünordnung.....	24
6	Prognose über die Entwicklung des Gebietes bei Nicht-Durchführung der Planung, alternative Planungsmöglichkeiten.....	25
7	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten (technische Lücken, fehlende Kenntnisse).....	25
8	Maßnahmen zur Erfolgskontrolle (Monitoring).....	25
9	Zusammenfassung.....	25
10	Literatur und Quellen.....	28

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (roter Kreis). Quelle: FIS-Natur, bearbeitet.	7
Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebiets (blau umrandet) und Verortung der Bäume mit Habitatstrukturen (rote Nummerierung, s. Text). (Quelle: Luftbild – Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de ; Lizenz: CC BY 4.0 - https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de ; bearbeitet)	15
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Schutzgutkarte Arten und Lebensräume. Dunkelrot – Wertstufe 1, orange – Wertstufe 2. Blaue Umrandung – Plangebiet. (Quellen: LfU 2024e, bearbeitet, Luftbild – Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de ; Lizenz: CC BY 4.0 - https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de ; bearbeitet)	16
Abbildung 4: Bestandsplan (erstellt von Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitekten, ohne Maßstab).	21
Abbildung 5: Eingriffsermittlung (erstellt von Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitekten, ohne Maßstab).	22

Tabellen

Tabelle 1: Flächenbilanz der Bestandsflächen (ohne Straßenfläche)	5
Tabelle 2: Flächenbilanz des Planungszustands (ohne Straßenfläche)	6
Tabelle 3: Bäume im Plangebiet mit Habitatstrukturen. Verortung der Bäume s. Abb. 2.	15
Tabelle 4: Eingriffsermittlung und Kompensation.	23
Tabelle 5: Ausführungen zur Ausgleichsfläche A.1.	24

1 Einleitung

Im Gemeindeteil Unterdarching der Gemeinde Valley, Gemarkung Valley, Landkreis Miesbach ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Unterdarching – Heerder Weg“ geplant. Nordwestlich der bestehenden Scheune sind eine befestigte Lagerfläche für den Bauhof mit Lagerboxen sowie ein Salzsilo geplant.

Grundsätzlich ist für alle Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Prüfung werden die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellten Umweltbelange (im Folgenden Schutzgüter genannt) untersucht. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im vorliegenden Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht stellt die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde dar.

Im vorliegenden Fall wurden Grünordnungsplanung und Eingriffsregelung in den Umweltbericht integriert. Die Eingriffsregelung nach §§ 13ff. BNatSchG hat zum Ziel, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auch außerhalb der Schutzgebiete zu erhalten. Zu den häufigsten Eingriffstypen zählen Siedlungs- und Verkehrswegebauten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorrangig zu vermeiden. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Folgenden im Zusammenhang mit dem jeweiligen Schutzgut genannt. Sofern eine Vermeidung nicht möglich ist, sind landschaftspflegerische Maßnahmen zu ergreifen. Der Kompensationsbedarf sowie die daraus folgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in Kapitel 4 dargestellt.

2 Beschreibung des Vorhabens

2.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Unterdarching – Heerder Weg“ umfasst das Flurstück 140 der Gemarkung Valley, die angrenzende Straßenfläche auf den Flurstücken 139/8 und 286, sowie den gegenüberliegenden Randstreifen der Wiesenfläche auf Flurstück 141. Der Bebauungsplan weist die Fläche als Sondergebiet für den Gemeindebauhof aus. Der Großteil der Fläche auf dem Flurstück 140, der u. a. die Bestands Scheune und die bestehende Zufahrt beinhaltet, wird hierfür als Baufenster ausgewiesen. Dabei ist geplant, die Scheune und die Zufahrt zu erhalten und – zum jetzigen Zeitpunkt – um Lagerboxen und ein Salzsilo in Richtung Nordwesten zu ergänzen. Nach Südwesten verbleibt Raum für eine mögliche spätere Erweiterung. Auf den übrigen Flurstücken ist keine Veränderung geplant. Die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,55.

Entlang der Nordwestgrenze des Flurstücks 140 wird eine 5,00 m breite Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen, die die vier dort vorhandenen Bestandsbäume umfasst. Im Anschluss an diese wird eine Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche A 1) festgelegt. An der Nordostgrenze des Flurstücks, die an den Heerder Weg grenzt, werden drei Bestandsbäume zur Erhaltung sowie ergänzende Baumpflanzungen festgesetzt. Entlang der Südwest- und der Südostgrenze ist eine 5,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Eingrünung geplant.

Tabelle 1: Flächenbilanz der Bestandsflächen (ohne Straßenfläche).

Biotopnutzungstyp Bestand	Fläche (m ²)
G11 Intensivgrünland	2 100
K11 Ruderalfläche mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	1 780
V11 Versiegelte Flächen (Asphalt)	600

V12 Teilversiegelte Flächen (Kies, Pflaster)	50
V51 Straßenbegleitgrün	65
X4 Gebäude	365
Baumbestand ¹	625
Gesamt (ohne Baumbestand)	5 280 m²

Tabelle 2: Flächenbilanz des Planungszustands (ohne Straßenfläche).

Zuweisung im Bebauungsplan	Fläche (m ²)
Baufenster – Bauhof Bestand, ohne Eingriff	1 374
Baufenster – Eingriffsfläche	1 593
Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1 544
Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	769
Bäume zu erhalten ²	625
Gesamt (ohne zu erhaltender Baumbestand)	5 280 m²

2.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindeteil Unterdarching der Gemeinde Valley, Gemarkung Valley, Landkreis Miesbach. Es liegt am Heerder Weg am nordwestlichen Ortsausgang (s. Abb. 1). Es schließt sich an das südöstlich gelegene Ortsgebiet an und beinhaltet eine Bestandsscheune. Östlich und nördlich befinden sich Grünlandflächen. Im Süden bzw. Südwesten ist ebenfalls eine Grünlandfläche vorhanden, die nach Südwesten von einer Baumreihe abgegrenzt wird. Das Gelände ist überwiegend flach.

Das Plangebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (Nr. D65 nach Ssymank in FIS-Natur) in der Einheit 051 „Münchener Ebene“ (Meynen/Schmithüsen et al. in FIS-Natur) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region.

¹ Da der Baumbestand andere Biotoptypen überschirmt und vollständig erhalten werden soll, wird die Fläche nicht in die Bilanz eingerechnet.

² Da der vorhandene Baumbestand andere Biotoptypen überschirmt und vollständig erhalten werden soll, wird die Fläche nicht in die Bilanz eingerechnet.

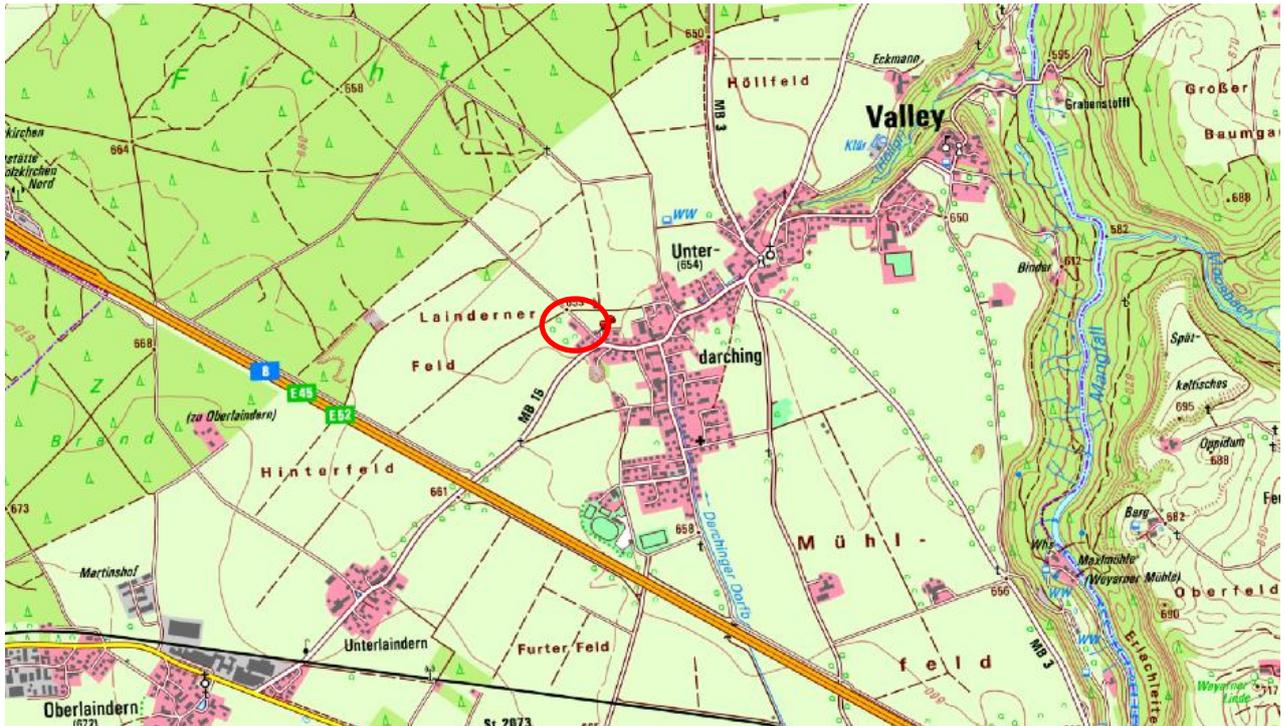


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (roter Kreis). Quelle: FIS-Natur, bearbeitet.

2.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

2.3.1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes, sind im vorliegenden Fall

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen von Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbauggebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 / Nr. 394),

- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Zu berücksichtigen sind außerdem die Belange der Freizeit und Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB).

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden, die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnnutzungen genutzte Flächen dürfen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen (BImSchV), Verwaltungsvorschriften (VwV) und Technischen Anleitungen (TA)

Im BImSchG ist der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen geregelt. Dabei sind im Rahmen der vorliegenden Planung insbesondere folgende Verordnungen und Verwaltungsvorschriften relevant:

- TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft),
- TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm),
- 1. BImSchV (Verordnung über kleinere und mittlere Feuerungsanlagen) sowie VwV zur 1. BImSchV,
- 2. BImSchV (Emissionsbegrenzung von leicht flüchtigen halogenierten organischen Verbindungen),
- 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung),
- 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung),
- 22. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft),
- 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung).

Im Zusammenhang mit dem Lärmschutz sind ferner die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) relevant.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz Bayern (BayNatSchG)

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (§ 1 BNatSchG).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodeneinwirkungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Bayern (WG)

Gewässer (inklusive des Grundwassers) sind als Bestandteil des Naturhaushalts zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

2.3.2 Fachplanungen

Landesentwicklungsprogramm (LEP, Stand 2023)

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

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

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

Regionalplan (Stand 2022)

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

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Valley mit Ausnahme der Bestandsscheune als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen. Ein gesonderter Landschaftsplan liegt uns nicht vor.

3 Bestands- und Eingriffsbewertung bei Durchführung der Planung (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

3.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

3.1.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Klimatische Situation

Das Vorhabensgebiet liegt am südlichen Rand der Klimaregion „Südbayerisches Hügelland“. Diese weist im Bezugszeitraum 1971 – 2000 eine Jahresmitteltemperatur von 8,2°C und einen Jahresniederschlag von 999 mm auf. Die Region ist klimatisch von der Nähe der Alpen beeinflusst, was sich insbesondere durch die Stauwirkung der Alpenkette und typische Föhnwinde äußert. Dementsprechend nimmt mit zunehmender Entfernung von den Alpen von Süd nach Nord die Gesamtniederschlagsmenge pro Jahr etwas ab. (LfU 2021a)

Produktion von Kalt- und Frischluft

Laut landesweiter Klimaanalysekarte (Bestandssituation) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Flächen, die eine mittlere Menge an Kaltluft produzieren (Kaltluftvolumenstromdichte 30 bis < 50 m³/(s*m)). (LfU 2021b) Die Frischluftproduktion ist aufgrund des geringen Anteils an Gehölzen nur von geringer Bedeutung.

3.1.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb

Durch Bau und Anlage der geplanten Lagerflächen gehen Kaltluftproduktionsflächen in geringem Umfang verloren. Die Baumreihe an der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird erhalten und durch weitere Baumpflanzungen umlaufend um das Plangebiet ergänzt. Deshalb wird weder durch Bau, Anlage oder Betrieb der Lagerflächen mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima gerechnet.

3.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung für das Schutzgut Klima und Lufthygiene erforderlich.

3.1.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen

Wechselwirkungen können grundsätzlich mit dem Schutzgut Mensch auftreten. Veränderungen mesoklimatischer Prozesse (Kaltluftentstehung und -abfluss) haben Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Menschen. Im vorliegenden Fall ist jedoch nicht mit Beeinträchtigungen der beiden Schutzgüter zu rechnen.

3.2 Schutzgut Boden

3.2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Geologie

Im Plangebiet herrscht die geologische Einheit „Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse 1°2)“ vor. Hierbei handelt es sich um Kies, der wechselnd sandig und steinig, z. T. auch schwach schluffig ist. (StMFH 2025)

Bodenart

Das Plangebiet liegt im Bereich der bodenkundlichen Einheit „22b: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“. Es handelt sich um Böden mit einer mittleren natürlichen Ertragsfähigkeit und einem hohen Wasserretentionsvermögen. Zum Standortpotenzial für die natürliche Vegetation liegen keine Informationen vor. (LfU 2025b, StMFH 2025)

Im Bereich des Plangebiets befinden sich keine eingetragenen Geotope oder Moorböden, sowie keine Bodendenkmäler. (StMFH 2025, FIS-Natur 2025)

3.2.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb

Baubedingt können Flächen durch Befahren, Lagerung von Material oder abgestellte Maschinen beeinträchtigt werden (Verdichtung, Schadstoffe). Durch die Anlage der Lagerboxen und des Salzsilos werden Flächen in geringem Umfang neu versiegelt. Die restlichen Bauflächen befinden sich auf bereits versiegeltem Boden. Eine vollständige Versiegelung von Boden führt zu einem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Entlang der Plangebietsgrenzen werden Grünflächen entstehen. Auf solchen unversiegelten Flächen bleiben die Bodenfunktionen im Wesentlichen erhalten. Möglich sind jedoch auch hier baubedingte Beeinträchtigungen durch Befahren (Verdichtung) sowie Bodenablagerungen und Bodenauf- und -abtrag. Durch den Betrieb der Lagerflächen und des Salzsilos wird das Schutzgut nicht belastet, da Stoffeinträge aus den Lagerflächen durch die Versiegelung derselben ausgeschlossen sind.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden so flächensparend und nachhaltig wie möglich umzugehen. Durch den Ausbau vorhandener Lagerflächen und die Angliederung an bereits versiegelte Flächen wird die Versiegelung minimiert.

Folgendes ist dabei zu beachten:

M-B1: Im Boden lagernde, nicht standortgerechte Materialien sind vollständig zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

M-B2: Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Zulässig sind Pflasterbeläge mit offenen Fugen, Pflasterbeläge mit Rasenfugen, wassergebundenes Mineralgemisch und Schotterrasen. Der Einbau wasserdurchlässiger Beläge mindert die Auswirkungen des Eingriffs, da dadurch einige auf die Versickerung von Niederschlagswasser bezogene Funktionen der Böden teilweise erhalten werden können.

M-B3: Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen (DIN 19731). Grundsätzlich ist abgetragenes Bodenmaterial sachgerecht zu gewinnen, zu lagern und ggf. wiederzuverwenden.

- M-B4: Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Bei Arbeiten in Grünflächen ist der Oberboden auf den Flächen für die Bauzeit abzuschieben und fachgerecht zu lagern. Baubedingte Bodenverdichtungen sollten nach Beendigung der Baumaßnahme zur Rekultivierung bis in eine Tiefe von 10 cm mechanisch gelockert werden. Anschließend ist der Oberboden wieder einzubringen und die Fläche entsprechend der Planung wieder anzusäen. Beim Bearbeiten des Bodens ist auf trockene Wetterverhältnisse und ebenso auf eine optimale Bodenfeuchte (nicht zu nass, für die Ansaat auch nicht zu trocken) zu achten.
- M-B5: Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z. B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase ist sicherzustellen. Durch einen sachgerechten Umgang mit Gefahrenstoffen und technischen Anlagen sind Schadstoffeinträge in den Boden zu vermeiden.
- M-B6: Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“. Die Bauabwicklung (z. B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager, Maschinenbewegungen) hat ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen, oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, zu erfolgen. Flächen außerhalb des Plangebietes dürfen nicht in Anspruch genommen werden. Auch nur kurzfristige Ablagerungen von Schnittgut, Aushub oder anderen Stoffen in angrenzenden Flächen müssen vollständig vermieden werden.

3.2.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen

Durch die Neuversiegelung kommt es zu dauerhaften Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Auch auf die Grundwasserneubildung hat dies Auswirkungen (Schutzgut Wasser). Ferner führt die Versiegelung zu einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme und einem dauerhaften Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna (Schutzgüter Fläche, Tiere und Pflanzen). Allerdings muss angemerkt werden, dass es sich im vorliegenden Fall um einen Eingriff in Flächen handelt, die bereits heute als Lagerflächen für verschiedene Materialien verwendet werden. Zudem wird durch den Ausbau vorhandener Lagerflächen und den Anschluss an bereits versiegelte Flächen flächensparend gebaut. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind somit nicht zu erwarten.

3.3 Schutzgut Fläche

3.3.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet beinhaltet eine Scheune, sowie versiegelte Flächen und Lagerflächen auf bisher unversiegelten bzw. teilversiegelten Flächen. Zudem befinden sich im Plangebiet Wiesenflächen und mehrere Einzelbäume. Das Gebiet ist von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Der Teil des Plangebiets nordwestlich der Bestands Scheune liegt in einem *unzerschnittenen verkehrsarmen Raum* < 50 km² (Kategorie E, kleinste von fünf Raumkategorien). Unzerschnittene verkehrsarme Räume sind definiert als Landschaften, „die nicht durch Straßen mit mehr als 1 000 Kfz oder Bahnlinien zerschnitten werden, keine größeren Siedlungen aufweisen und größer als 100 km² sind“. (FIS-Natur 2025, LfU 2025h)

3.3.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb

Durch Bau und Anlage der Lagerboxen und des Salzsilos werden Flächen in geringem Umfang neu versiegelt. Die restlichen Bauflächen befinden sich auf bereits versiegelten Flächen. Durch den Betrieb der Lagerflächen und des Salzsilos wird das Schutzgut nicht belastet.

3.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden so flächensparend und nachhaltig wie möglich umzugehen. Durch den Ausbau vorhandener Lagerflächen und die Angliederung an bereits versiegelte Flächen wird die Versiegelung minimiert.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung für das Schutzgut Fläche entsprechen weitgehend den Maßnahmen für das Schutzgut Boden (s. Kap. 3.2.3).

3.3.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen

Durch die Neuversiegelung kommt es zu einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme. Auch auf die Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung hat dies Auswirkungen (Schutzgüter Boden, Wasser). Ferner führt die Versiegelung zu einem dauerhaften Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna (Schutzgut Tiere und Pflanzen). Allerdings handelt es sich im vorliegenden Fall um einen Eingriff in Flächen, die bereits heute als Lagerflächen für verschiedene Materialien verwendet werden. Zudem wird durch den Ausbau vorhandener Lagerflächen und den Anschluss an bereits versiegelte Flächen flächensparend gebaut. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind somit nicht zu erwarten.

3.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

3.4.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Hydrogeologie

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit Talschotter. Hier liegen im Untergrund (schluffig-) sandige Kiese bis kiesige Sande, die karbonatreich, gut sortiert und geschichtet sind und teilweise schluffige bis sandige Einschaltungen besitzen. Teilweise sind sie auch steinig bis blockig. Die Talschotter sind ein lokal bis überregional bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit und mittlerer bis hoher Ergiebigkeit. Das Filtervermögen ist gering bis mäßig. (LfU 2025c)

Oberflächengewässer und Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Heilquellenschutzgebiete. Ca. 730 m südöstlich beginnt das Trinkwasserschutzgebiet 2210813600053 „Valley“. (FIS-Natur 2025)

3.4.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb

Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete sowie Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Durch die Bauarbeiten ist ein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser möglich. Grundsätzlich ist zu sagen, dass eine anlagebedingte Bodenversiegelung die Versickerung von Niederschlagswasser vermindert und zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses bei verminderter Grundwasserneubildung führt. Allerdings handelt es sich im vorliegenden Fall um eine sehr geringe Flächengröße, weshalb kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut zu erwarten ist. Betriebsbedingt ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

3.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Wir empfehlen grundsätzlich:

M-W1: Niederschlagswasser von Dach- und unbelasteten Verkehrsflächen sollte auf der Fläche entweder direkt aufgefangen (z. B. Sickerschächte) oder in geeigneten, mit belebter Oberbodenschicht abgedeckten und evtl. mit einem Bodenfilter ausgestatteten Versickerungsmulden zurückgehalten/versickert werden. Dadurch können Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vermindert werden.

M-W2: Für Lager- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

M-W3: Vermeidung von Grundwasserabsenkungen und –anschnitten. Die Bewegungen des Grundwassers dürfen nicht behindert werden.

M-W4: Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer.

M-W5: Schutz des Grundwassers vor baubedingter Schädigung und Eintrag von Stoffen, u. a. auch von Oberboden aus dem Baustellenbereich.

3.4.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen

Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

3.5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Biotopausstattung und Bestandsbewertung gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)

Im Plangebiet befindet sich eine Scheune mit einem an der nordöstlichen Seite vorgelagerten, asphaltierten Zufahrtsbereich (s. auch Abb. 2). Auf diesem befinden sich randlich mehrere Altglas- und Altkleidercontainer. Zum nordöstlich gelegenen Heerder Weg hin ist die Fläche von einer Grünfläche mit zwei Einzelbäumen, einem Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und einer Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) abgegrenzt. In der Vogel-Kirsche befinden sich zwei Baumhöhlen (s. Nr. 1 in Abb. 2 und Tab. 1). Die Scheune mit asphaltiertem Zufahrtsbereich sowie die Grünfläche zum Heerder Weg hin werden als Bestand gewertet. Da hier kein Eingriff stattfindet, sind die Flächen nicht Bestandteil der Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Südöstlich bis südwestlich der Scheune befindet sich eine Grünlandfläche des Biototyps G11 Intensivgrünland mit 3 Wertpunkten (WP), u. a. mit den Arten Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*), sowie vereinzelt Ampfer (*Rumex spec.*) und Gewöhnlichem Löwenzahn (*Taraxacum Sect. Ruderalia*). Aufgrund der jahreszeitlichen Bedingungen der Begehung am 24.02.2025 ist die Artenliste als nicht abschließend anzusehen.

Auf einem schmalen Streifen an der Südwestseite der Scheune, sowie großflächig nordwestlich davon, befinden sich Lagerflächen für Baumaterialien wie Betonteile, Pflastersteine, Gullideckel, Paletten, Baumstämme, Dachziegel, Zaunelemente, Anbaugeräte von landwirtschaftlichen Geräten oder Baumaschinen, Leitungsrohre, Sandsäcke und auch Erdmieten. Die Flächen haben einen ruderalen Charakter und entsprechen dem Biototyp K11 Artenarme Säume und Staudenfluren mit 4 WP. Nördlich der Scheune steht auch ein Baucontainer.

Entlang der nordwestlich und nordöstlich des Grundstücks verlaufenden Feldwege befinden sich zudem insgesamt fünf Einzelbäume, bei dreien davon handelt es sich um große Berg-Ahorne. Von

diesen weist ein Baum eine Baumhöhle auf (s. Nr. 2 in Abb. 2 und Tab. 1). Weiterhin sind eine Vogel-Kirsche und ein weiterer, junger Berg-Ahorn vorhanden. Die Bäume werden im Rahmen der Planung erhalten.

Damit sind von der Planung keine Biotoptypen betroffen, die einen hohen (entspricht 11 – 15 WP) oder mittleren Wert (6 – 10 WP) gemäß BayKompV und damit eine hohe bzw. mittlere Empfindlichkeit aufweisen. Die Eingriffe betreffen Flächen mit geringer Wertigkeit der Biotoptypen G11 (3 WP) und K11 (4 WP).

Tabelle 3: Bäume im Plangebiet mit Habitatstrukturen. Verortung der Bäume s. Abb. 2.

Nr.	Art	Pot. Habitat
1	<i>Prunus avium</i> (Vogel-Kirsche)	1-1 Stammhöhle mit Ausrichtung Norden in ca. 3 m Höhe, Durchmesser ca. 3 cm 1-2 Stammhöhle mit Ausrichtung Osten in ca. 3 m Höhe, Länge ca. 15 cm, Breite ca. 3 cm
2	<i>Acer pseudoplatanus</i> (Berg-Ahorn)	2-1 Astloch mit Ausrichtung Westen in ca. 3,5 m Höhe, Durchmesser ca. 3 cm



Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebiets (blau umrandet) und Verortung der Bäume mit Habitatstrukturen (rote Nummerierung, s. Text). (Quelle: Luftbild – Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de; Lizenz: CC BY 4.0 - <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>; bearbeitet)

Schutzgebiete und Biotopkartierung

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete. Ca. 920 m nordöstlich beginnt das FFH-Gebiet Nr. 8136-371.01 „Mangfalltal“. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind folgende Gebiete in der Flachlandbiotopkartierung erfasst:

- Etwa 720 m westlich des Plangebiets liegt die Biotopfläche Nr. 8136-0011-001 „Aufgelassene Kiesgrube am Westrand des ‚Lainderner Feldes‘ südwestlich Valley direkt nördlich der A 8 (München-Salzburg)“ mit den Biotoptypen „Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache“, „Initiale Gebüsche und Gehölze“, „Verlandungsröhricht“, „Initialvegetation, nass“, „Initialvegetation, trocken“ und „Ruderalflur“.

Potenziell natürliche Vegetation

Unter dem Begriff *Potenzielle natürliche Vegetation* versteht man die Pflanzengesellschaft, die sich auf einem Standort unter dem Einfluss von Klima, Boden und Wasser ohne menschlichen Einfluss entwickeln würde. Die PNV stellt die standortgerechte Pflanzengesellschaft zu den heutigen Gegebenheiten dar und dient als Orientierungshilfe für die Entwicklung naturnaher Pflanzungen.

Die potenzielle natürliche Vegetation im vorliegenden Plangebiet ist ein Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut- oder Beerstrauch-Tannenwald sowie vereinzelt mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald. (FIS-Natur 2025)

Angaben in FIS-Natur und LfU

Das Plangebiet liegt nicht in einem berechneten Wildtier-Wanderkorridor von Rotwild und Luchs. Weitere Wildtier-Lebensräume sind in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden. (LfU 2008)

Die bereits versiegelte Fläche mit Bestandsscheune und Zufahrt wird in der Schutzgutkarte Arten und Lebensräume bezüglich der Lebensraumfunktion in die Wertstufe 1 – überwiegend sehr gering eingeordnet, die umgebenden Wiesen- und Ruderalflächen mit Einzelbäumen in die Wertstufe 2 – überwiegend gering. (Wertstufenskala von 1 – überwiegend sehr gering bis 5 – überwiegend sehr hoch, LfU 2025f, s. auch Abb. 3)

Im Bereich des Plangebiets befinden sich keine im Ökoflächenkataster eingetragenen Ausgleichs- und Ersatzflächen. (FIS-Natur 2025)



Abbildung 3: Ausschnitt aus der Schutzgutkarte Arten und Lebensräume. Dunkelrot – Wertstufe 1, orange – Wertstufe 2, Blaue Umrandung – Plangebiet. (Quellen: LfU 2024e, bearbeitet, Luftbild – Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de; Lizenz: CC BY 4.0 - <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>; bearbeitet)

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Im Rahmen der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Steil LP 2025) wurde abgeschätzt, ob durch die Planung mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europäischen Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu rechnen ist. Ergebnis war, dass durch das Bauvorhaben nach derzeitiger Planung Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote für die Artengruppen Amphibien, Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Gefäßpflanzen ausgeschlossen werden können, jedoch nicht für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien. Für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel wurden daher geeignete Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen (s. Kap. 3.5.3). Für die möglicherweise innerhalb der Ruderalflächen im Plangebiet vorkommende Zauneidechse (*Lacerta agilis*) finden im Jahr 2025 Kartierungen statt. Im Rahmen der bisherigen Kartierungen (3 Begehungen in April/Mai 2025) konnten keine Reptilien im Plangebiet nachgewiesen werden. Eine weitere Begehung im August/September 2025 steht noch aus. Die Ergebnisse werden anschließend an dieser Stelle eingefügt.

3.5.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb

Bau- und anlagebedingt kommt es dauerhaft zu einem Verlust von Lebensraum für potenziell im Plangebiet vorkommende Vogelarten, sowie die potenziell vorkommende Zauneidechse. Weiterer potenzieller Lebensraum für Fledermäuse, sowie Vögel ginge verloren, wenn die Bestandsscheune abgerissen wird. Dies ist jedoch Stand heutiger Kenntnis nicht geplant. Betriebsbedingt kommt es nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

3.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Rahmen der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden bereits Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorgeschlagen, um Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden (vgl. Steil LP 2025). Diese werden im Folgenden übernommen, sowie ergänzt.

Untersuchungen zu vorkommenden Tierarten:

M-TP-U1: Kartierung von Zauneidechsen an vier Terminen zwischen Mitte April und Anfang September.

Maßnahmen zur Vermeidung:

M-TP-V1: Im Falle geplanter Fällungen sind betroffene Höhlenbäume vor der Fällung durch eine fachkundige Person auf einen möglichen Besatz von Fledermäusen zu überprüfen. Die Bäume sind im Winterhalbjahr (01.10. – 29.02.) zu fällen. Der Verlust von Höhlenbäumen ist durch das Anbringen geeigneter Fledermauskästen an benachbarten Bäumen auszugleichen.

M-TP-V2: Sollte die Scheune entgegen der heutigen Planung abgerissen werden müssen, so ist vorab eine erneute Einschätzung bezüglich der Eignung als Fledermausquartier erforderlich. Ggf. sind geeignete Untersuchungen vorzunehmen bzw. Maßnahmen umzusetzen.

M-TP-V3: Auf den Ausgleichsflächen sollten samentragende Hochstauden eingeplant werden, die als Nahrungshabitat für den Stieglitz geeignet sind.

M-TP-V4: Gegebenenfalls notwendige Gehölz-Fällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 1. März und 30. September) durchzuführen. Der Verlust von Höhlenbäumen ist durch die Anbringung geeigneter Vogelnistkästen an benachbarten Bäumen auszugleichen.

- M-TP-V5: Sollte die Scheune entgegen der heutigen Planung abgerissen werden müssen, so ist diese vorab auf mögliche Brutvorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten zu überprüfen.
- M-TP-V6: Einzäunungen sind kleintiergängig mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm und ohne durchgängige Sockel auszuführen.
- M-TP-V7: Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung ist die nächtliche Beleuchtung des Geländes auf das Minimum zu reduzieren. Lichtstreuung zur offenen Landschaft, nach oben oder zur Seite ist durch eine entsprechende Ausrichtung der Leuchtkegel auf die zu beleuchtende Fläche zu vermeiden. Zum Schutz von Insekten sind UV-arme Leuchtmittel (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen über 540 nm (keine kurzwelligeren Emissionen im Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin empfehlenswert.

3.5.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen

Werden die vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt, so wird nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen. Der Eingriff in das Schutzgut wird durch Ausgleichsmaßnahmen (s. Kapitel 4) vollständig ausgeglichen.

3.6 Schutzgut Landschaft

3.6.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet liegt in der Landschaftsbildregion 17 „Oberland“ und hier im Landschaftsbildraum 085 „Waldreiche Münchner Ebene“. Die Region besitzt einen hohen Waldanteil, der hauptsächlich aus großflächigen Nadelwäldern besteht. Auf den Rodungsinseln wird größtenteils Ackerbau mit einem geringen Anteil an Wiesen und Weiden betrieben. Bei der untergeordneten Landschaftsbildeinheit 085-03-17 „Landschaft östlich Holzkirchen“ handelt es sich um eine weitgehend ebene, intensiv genutzte Landschaft mit größeren zusammenhängenden Nadelwäldern und neben Grünland vermehrt Ackernutzung. Die Region besitzt eine geringe Eigenart des Landschaftsbilds (Wertstufen von 1 = sehr gering bis 5 = sehr hoch). Im Wirkraum des Vorhabens befinden sich keine landschaftsprägenden Elemente. Die BAB 8 als beeinträchtigendes Element befindet sich in nur ca. 650 m Entfernung. (LfU 2025d, f)

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete gemäß Regionalplan oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen. (Planungsverband Region Oberland 2020, FIS-Natur 2025)

3.6.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb

Das geplante Vorhaben ist relativ klein und soll direkt an bestehende Bebauung mit gleichartiger Nutzung angrenzen. Das Landschaftsbild wird daher durch das Vorhaben weder flächenhaft (großflächige Flächeninanspruchnahme), noch punkt- oder linienförmig (z. B. durch Verkehrswege oder Kiesgruben) beeinträchtigt. Auch charakteristische wertgebende Landschaftselemente wie Hecken oder Kleingewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Schutzgut wird daher bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht erheblich beeinträchtigt.

3.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Für das Schutzgut Landschaft schlagen wir folgende Maßnahme zur Minimierung vor:

M-L1: Das Plangebiet ist zur offenen Landschaft hin einzugrünen, soweit noch keine bestehende Eingrünung vorhanden ist.

3.6.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wirken über das Landschaftsbild direkt auf das Schutzgut Mensch (Erholung). Auch zum Schutzgut Tiere und Pflanzen gibt es Wechselwirkungen, wenn z. B. Landschaftselemente wie Hecken oder Gewässer betroffen sind, die gleichzeitig auch für Tiere oder Pflanzen wertvolle Habitate darstellen. Im vorliegenden Fall ist jedoch bei Umsetzung der Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung nicht mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch und Landschaft zu rechnen. Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope wird ausgeglichen (s. Kapitel 4).

3.7 Schutzgut Mensch

3.7.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet ist durch die Lage am Ortsrand, sowie die bestehende Nutzung als Bauhof und Altglascontainer-Standort geprägt. Es besitzt daher bereits heute eine anthropogene Prägung.

Lärm

Das Plangebiet liegt ca. 650 m nordwestlich der BAB 8. Mit über 76 000 KFZ pro Tag (Zählung im Jahr 2021) wirken von dieser Straße Lärm- und Staubbelastungen auf die anliegenden Ortschaften. Im Plangebiet liegt die Lärmbelastung tagsüber bei ca. 55,8 dB (A), nachts befindet sich das Plangebiet außerhalb des Wirkraums der BAB 8 (Kartierung 2017). (STMFH 2025) Es befindet sich damit nicht in einem *lärmarmen Raum* (Bereiche mit weniger als 45 dB(A) Lärmbelastung). (LfU 2025g)

Freizeitwert

Die Landschaftsbildeinheit „Landschaft östlich Holzkirchen“, in der sich das Plangebiet befindet, besitzt eine geringe Erholungswirksamkeit (Wertstufen 1 = gering bis 3 = hoch). (LfU 2025g) Der Feldweg, an dem das Gebiet liegt, ist kein ausgewiesener Rad- oder Wanderweg. (FIS-Natur 2025) Eine Erholungsnutzung findet hier im Rahmen der Naherholung der Anwohner wie Joggen oder Spazierengehen statt. Das Plangebiet selbst ist allerdings für die Erholungsnutzung nicht relevant.

3.7.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb

Die Erholungsnutzung wird weder bau-, anlage- noch betriebsbedingt beeinträchtigt. Das Verkehrsaufkommen der benachbarten Straßen wird durch die Planung nur geringfügig beeinflusst. Die Straßen sind ausreichend dimensioniert, um die Zunahme des Verkehrs zum und vom Gemeindebauhof aufzunehmen. Eine wesentliche Steigerung der Belastung und Gefährdung der Anwohner durch die Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten. Mögliche Lärmbelastungen durch die nahe liegende BAB 8 bestehen bereits und ändern sich nicht. Da das Plangebiet nicht für die Wohnnutzung vorgesehen ist, ergibt sich durch die bestehende Lärmbelastung keine Beeinträchtigung.

3.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung für das Schutzgut Mensch erforderlich.

3.7.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen

Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch oder Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.8.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Im Plangebiet befinden sich mit der Scheune sowie der bestehenden Zuwegung bereits heute Sachgüter. Im Gebiet selbst, sowie in der direkten Umgebung befinden sich keine Kulturgüter wie Baudenkmäler, besonders landschaftsprägende Denkmäler oder Ensemble. (STMFH 2025)

3.8.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb

Durch das Vorhaben erwarten wir keine Auswirkungen auf das Schutzgut, da die Scheune und die Zuwegung weiter genutzt werden sollen.

3.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht erforderlich.

3.8.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen

Es gibt keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch die Planung oder Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern.

4 Kompensationsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen

Die Inhalte von Kapitel 4 wurden durch das Büro Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitekten erarbeitet.

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

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

4.1 Bestandsaufnahme / Bestandsbewertung

Südlich und westlich der bestehenden Halle wird die Fläche heute als landwirtschaftliche Grünfläche intensiv bewirtschaftet. Das Grünland ist artenarm und wird als G11 Intensivgrünland, 3 Wertpunkte eingestuft. Nördlich und nordwestlich der Halle ist die Fläche extensiver genutzt, sodass sich dort ein Bestand an K11 artenarmen Säumen und Staudenfluren, 4 Wertpunkte entwickelt hat. Innerhalb dieser Fläche wird momentan u. a. Humus, sowie Baumaterialien zwischengelagert. Entlang des Heerder Wegs bestehen in einem schmalen straßenbegleitenden Rasenstreifen einige jüngere Bestandsbäume (zwei Berg-Ahorn und eine Vogel-Kirsche). An der nördlichen Grundstücksgrenze bestehen einige größere Gehölze (drei Berg-Ahorn und eine Vogel-Kirsche). Die Bauhoffläche und die Zufahrten sind asphaltiert. Ein kleiner Teil der Bauhoffläche ist mit Kies bzw. Pflaster befestigt.

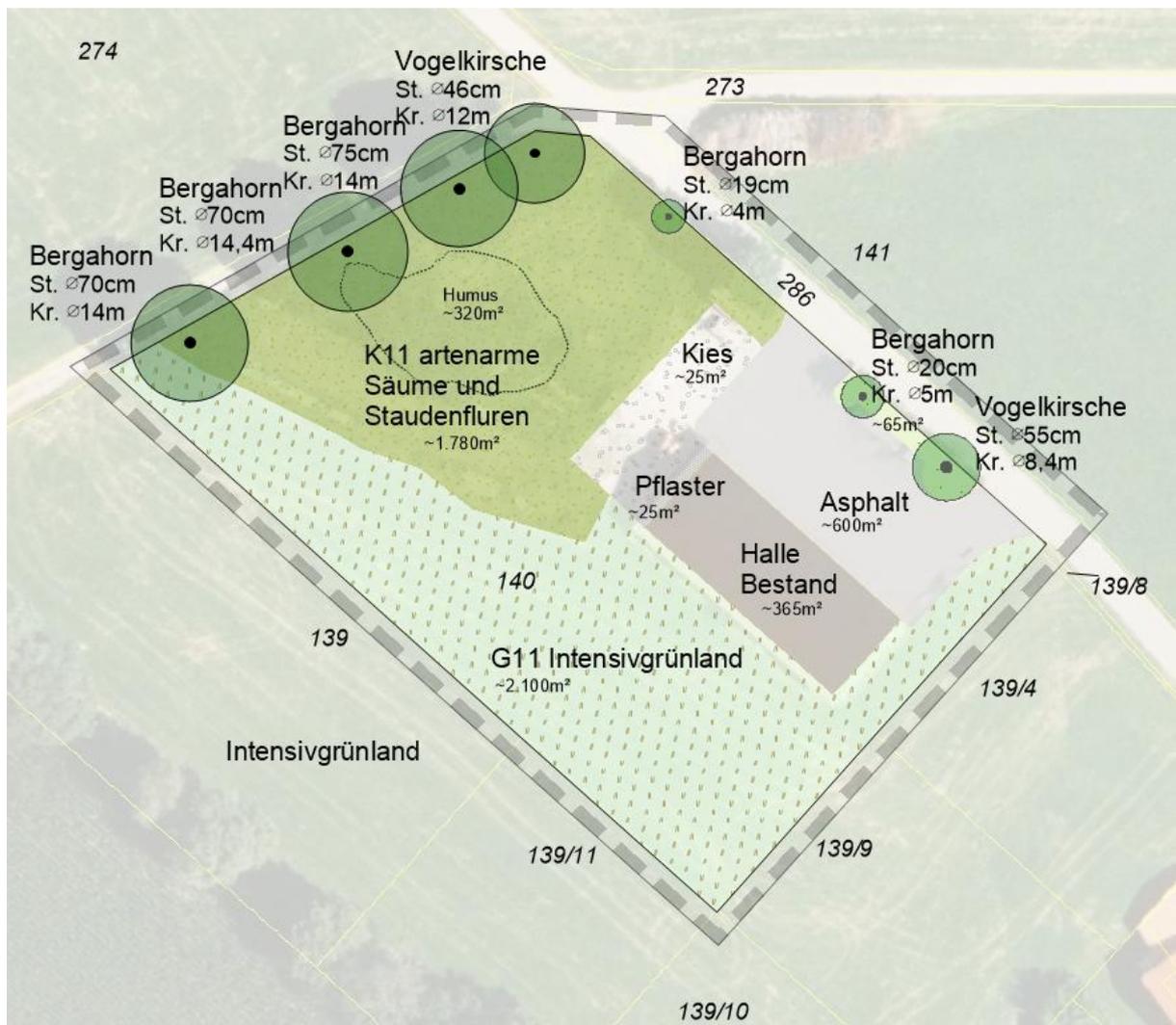


Abbildung 4: Bestandsplan (erstellt von Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitekten, ohne Maßstab).

Die bestehenden BNT G11 und K11 mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (3 bzw. 4 WP) werden gemäß Leitfaden pauschal mit 3 Wertpunkten bilanziert.

4.2 Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet

„Gemeindebauhof“ mit einer maximalen zulässigen Grundflächenzahl 0,55 festgesetzt. Das Baufenster hat eine Größe von 2 967 m².

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nach §19 Abs. 3 BauGB nicht Teil des Baugrundstücks und somit bei der GRZ-Ermittlung nicht zu berücksichtigen.



Abbildung 5: Eingriffsermittlung (erstellt von Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitekten, ohne Maßstab).

LEGENDE

- Eingriffsfläche (Ausgangszustand BNT mit geringer naturschutzfachl. Bedeutung 1-5 WP > pausch. 3 WP)
- Bauhof Bestand, ohne Eingriff
- geplantes Baufenster
- Baumbestand erhalten
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Ortsrandeingrünung
- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Ausgleichsfläche A.1 (Entwicklungsziel: artenreiche Säume und Staudenfluren)

4.3 Planungsfaktor

Durch Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs können die Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft verringert werden. Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann damit um den Planungsfaktor reduziert werden.

Folgende eingriffsmindernde Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und bestimmen den Planungsfaktor:

- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- Eingrünung des Gemeindebauhofes durch eine 5 m breite Ortsrandeingrünung.
- Festsetzung einer faunafreundlichen Beleuchtung.

Der Planungsfaktor kann somit auf 10% festgelegt werden.

4.4 Eingriffsermittlung

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 3 100 Wertpunkten (s. Tab. 4).

Tabelle 4: Eingriffsermittlung und Kompensation.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Leitfaden 2021, pauschal)								
ID	Biotop- und Nutzungstyp (Bestandserfassung -und Bewertung)	WP (pauschal)	Beschreibung des Eingriffs (Wirkung / Prognosezustand)	Eingriffsschwere (GRZ)	Fläche	Kompensationsbedarf (WP)	Planungsfaktor	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
E.1.1	G11 Intensivgrünland, 3 WP	3	SO Gemeindebauhof	1	1259	2077	10	1870
E.1.2	K11 Artenarme Säume und Staudenfluren, 4 WP	3	SO Gemeindebauhof	1	828	1367	10	1230
Summe BNT (WP) x Fläche (m2) x Eingriffsschwere (GRZ) - Planungsfaktor =					2.087	3.444		3.100
Ermittlung des Kompensationsumfangs (Leitfaden 2021)								
ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	WP (Ausgangszustand)	Biotop- und Nutzungstyp (Prognosezustand)	WP Zu-/Abschlag	WP (Entwicklungsziel)	WP (Aufwertung)	Fläche	Kompensationsumfang (Wertpunkte)
A.1	G11 Intensivgrünland, 3 WP	3	K132 artenreiche Säume und Staudenfluren	0	8	5	121	603
A.1	K11 Artenarme Säume und Staudenfluren, 4 WP	4	K132 artenreiche Säume und Staudenfluren	0	8	4	648	2592
							769	3.195
Bilanz Kompensation								95

4.5 Kompensation

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird innerhalb des Bebauungsplans auf der Ausgleichsfläche A.1 mit dem Entwicklungsziel K132 artenreiche Säume und Staudenfluren mit einzelnen Strauchpflanzungen auf 769 m² mit insgesamt 3 195 Wertpunkten erbracht (s. Tab. 4 in Kap. 4.4 und nachfolgende Tab. 5). Damit kann der Ausgleich für das Vorhaben vollständig erbracht werden.

Tabelle 5: Ausführungen zur Ausgleichsfläche A.1.

Flurstück	Flurstück Nr. 140 Teilfläche, Gemarkung Valley
Flächengröße	769 m ²
Bisherige Nutzung	G11 intensiv landwirtschaftlich genutzte, artenarme Grünlandfläche K 11 Artenarme Säume und Staudenfluren
Entwicklungsziel	K132 artenreiche Säume und Staudenfluren mit einzelnen Strauchpflanzungen
Herstellungsmaßnahmen	K132 artenreiche Säume und Staudenfluren: Auflockern der Vegetationsnarbe vor allem im Bereich des Intensivgrünlandes durch Eggen in Streifen, Einsaat im Heudruschverfahren aus nahe liegenden Landschaftspflegeflächen bzw. Ansaat mit autochthonem Saatgut. Strauchpflanzungen: Pflanzung von 10 heimischen Wildsträuchern, v. Str., 2xv, 80 – 100 cm (<i>Lonicera xylosteum</i> , <i>Corylus avellana</i> , <i>Rosa canina</i>). Es ist gebietseigenes Saat- und Pflanzgut aus der Region 6.1 Alpenvorland zu verwenden.
Pflegemaßnahmen	- Verjüngungsschnitt der Sträucher durch auf den Stock setzen nach Bedarf im Turnus von 5 bis 10 Jahren und auf wechselnden Abschnitten. Etwa 50 % der Gebüsche sollen jeweils stehen bleiben. Pflegearbeiten sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel durchzuführen. Ausmähen der Sträucher, um Brombeere zurückzudrängen, nach Bedarf. - Mahd in zweijährigem Turnus zu je 50 % der Fläche, Mahd ab 15.08. mit Abfuhr des Mahdguts (Herbstmahd). - keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden, keine Drainage, - kein Umbruch
Monitoring	Die Flächenentwicklung ist zunächst alle 3 Jahre zu dokumentieren, die Bewirtschaftung ist je nach Entwicklungsstand in Art, Zeit und Bewirtschaftungsintensität in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

5 Ziele der Grünordnung

Ziele der Grünordnung sind:

GoP-1: Erhaltung der im Plan gekennzeichneten Bestandsbäume.

GoP-2: Auf den Grünflächen sind landschafts- und standortgerechte Pflanzenarten entsprechend der Liste empfehlenswerter standortheimischer Gehölzarten für den Landkreis Miesbach zu pflanzen. Es sind gebietseigene Gehölze aus der Region 6.1 Alpenvorland zu verwenden.

GoP-3: Unter Gehölzpflanzungen ist eine Samenmischung mit standorttypischen Gräsern und Kräutern auszubringen, z. B. die Mischung 09 Schattsaum der Firma Rieger Hofmann GmbH aus der Ursprungsregion Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“. Aufgrund der Nähe zur Gebietsgrenze (ca. 650 m) ist in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ggf. auch die Verwendung von Saatgut aus der Ursprungsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ möglich. (Rieger-Hofmann GmbH 2025)

GoP-4: Eingrünung des Bauhofs zur Einbindung in das Landschaftsbild.

GoP-5: Ortsnahe Versickerung anfallenden Niederschlagswassers.

6 Prognose über die Entwicklung des Gebietes bei Nicht-Durchführung der Planung, alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeit ist nur ein Neubau des Bauhofs auf einer anderen Fläche, die möglicherweise keine Vorbelastung aufweist, denkbar.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde der Bestand auf der Fläche erhalten werden. Die vorhandenen Bäume würden sich entsprechend der Standortbedingungen weiterentwickeln. Das Regenwasser würde weiterhin direkt in der Fläche versickern.

7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten (technische Lücken, fehlende Kenntnisse)

Für die Erarbeitung des Gutachtens wurden folgende Leitfäden verwendet:

- Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007)
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021)

Als Grundlagenquelle wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Valley verwendet. Ferner wurden der Kartendienst FIS-Natur und weitere Grundlageninformationen des LfU, sowie der BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat ausgewertet.

Für das Themengebiet Artenschutz wurden die Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Unterdarching – Heerder Weg“, Gemeinde Valley, Landkreis Miesbach“ von Steil Landschaftsplanung verwendet.

8 Maßnahmen zur Erfolgskontrolle (Monitoring)

Ob die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen funktionieren, hängt wesentlich von deren konsequenter Umsetzung ab. Wir empfehlen, die Entwicklung der Maßnahmen regelmäßig zu kontrollieren und eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Dauer und Häufigkeit des Monitorings hängen von der Art der Kompensationsmaßnahmen ab und sollten zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden.

9 Zusammenfassung

Im Gemeindeteil Unterdarching der Gemeinde Valley, Gemarkung Valley, Landkreis Miesbach ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Unterdarching – Heerder Weg“ geplant. Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Flurnummer 140. Nordwestlich der bestehenden Scheune sind eine befestigte Lagerfläche für den Bauhof mit Lagerboxen sowie ein Silo geplant. Bestandsgebäude und -bäume werden dabei weitmöglichst erhalten. Das vorliegende Gutachten fasst Grünordnungsplanung, Eingriffsregelung und Umweltbericht zusammen. Die Ergebnisse des Gutachtens zur Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden ebenfalls in den vorliegenden Umweltbericht aufgenommen.

Zur Vermeidung und Minimierung sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Schutzgüter Boden und Fläche

M-B1: Im Boden lagernde, nicht standortgerechte Materialien sind vollständig zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

- M-B2: Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Zulässig sind Pflasterbeläge mit offenen Fugen, Pflasterbeläge mit Rasenfugen, wassergebundenes Mineralgemisch und Schotterrasen. Der Einbau wasserdurchlässiger Beläge mindert die Auswirkungen des Eingriffs, da dadurch einige auf die Versickerung von Niederschlagswasser bezogene Funktionen der Böden teilweise erhalten werden können.
- M-B3: Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen (DIN 19731). Grundsätzlich ist abgetragenes Bodenmaterial sachgerecht zu gewinnen, zu lagern und ggf. wiederzuverwenden.
- M-B4: Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Bei Arbeiten in Grünflächen ist der Oberboden auf den Flächen für die Bauzeit abzuschieben und fachgerecht zu lagern. Baubedingte Bodenverdichtungen sollten nach Beendigung der Baumaßnahme zur Rekultivierung bis in eine Tiefe von 10 cm mechanisch gelockert werden. Anschließend ist der Oberboden wieder einzubringen und die Fläche entsprechend der Planung wieder anzusäen. Beim Bearbeiten des Bodens ist auf trockene Wetterverhältnisse und ebenso auf eine optimale Bodenfeuchte (nicht zu nass, für die Ansaat auch nicht zu trocken) zu achten.
- M-B5: Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z. B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase ist sicherzustellen. Durch einen sachgerechten Umgang mit Gefahrenstoffen und technischen Anlagen sind Schadstoffeinträge in den Boden zu vermeiden.
- M-B6: Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“. Die Bauabwicklung (z. B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager, Maschinenbewegungen) hat ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen, oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, zu erfolgen. Flächen außerhalb des Plangebietes dürfen nicht in Anspruch genommen werden. Auch nur kurzfristige Ablagerungen von Schnittgut, Aushub oder anderen Stoffen in angrenzenden Flächen müssen vollständig vermieden werden.

Schutzgut Wasser

- M-W1: Niederschlagswasser von Dach- und unbelasteten Verkehrsflächen sollte auf der Fläche entweder direkt aufgefangen (z. B. Sickerschächte) oder in geeigneten, mit belebter Oberbodenschicht abgedeckten und evtl. mit einem Bodenfilter ausgestatteten Versickerungsmulden zurückgehalten/versickert werden. Dadurch können Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vermindert werden.
- M-W2: Für Lager- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- M-W3: Vermeidung von Grundwasserabsenkungen und –anschnitten. Die Bewegungen des Grundwassers dürfen nicht behindert werden.
- M-W4: Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer.
- M-W5: Schutz des Grundwassers vor baubedingter Schädigung und Eintrag von Stoffen, u. a. auch von Oberboden aus dem Baustellenbereich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- M-TP-U1: Kartierung von Zauneidechsen an vier Terminen zwischen Mitte April und Anfang September.
- M-TP-V1: Im Falle geplanter Fällungen sind betroffene Höhlenbäume vor der Fällung durch eine fachkundige Person auf einen möglichen Besatz von Fledermäusen zu überprüfen. Die Bäume sind im Winterhalbjahr (01.10. – 29.02.) zu fällen. Der Verlust von Höhlenbäumen ist durch das Anbringen geeigneter Fledermauskästen an benachbarten Bäumen auszugleichen.

- M-TP-V2: Sollte die Scheune entgegen der heutigen Planung abgerissen werden müssen, so ist vorab eine erneute Einschätzung bezüglich der Eignung als Fledermausquartier erforderlich. Ggf. sind geeignete Untersuchungen vorzunehmen bzw. Maßnahmen umzusetzen.
- M-TP-V3: Auf den Ausgleichsflächen sollten samentragende Hochstauden eingeplant werden, die als Nahrungshabitat für den Stieglitz geeignet sind.
- M-TP-V4: Gegebenenfalls notwendige Gehölz-Fällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 1. März und 30. September) durchzuführen. Der Verlust von Höhlenbäumen ist durch die Anbringung geeigneter Vogelnistkästen an benachbarten Bäumen auszugleichen.
- M-TP-V5: Sollte die Scheune entgegen der heutigen Planung abgerissen werden müssen, so ist diese vorab auf mögliche Brutvorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten zu überprüfen.
- M-TP-V6: Einzäunungen sind kleintiergängig mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm und ohne durchgängige Sockel auszuführen.
- M-TP-V7: Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung ist die nächtliche Beleuchtung des Geländes auf das Minimum zu reduzieren. Lichtstreuung zur offenen Landschaft, nach oben oder zur Seite ist durch eine entsprechende Ausrichtung der Leuchtkegel auf die zu beleuchtende Fläche zu vermeiden. Zum Schutz von Insekten sind UV-arme Leuchtmittel (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen über 540 nm (keine kurzwelligeren Emissionen im Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin empfehlenswert.

Schutzgut Landschaft

- M-L1: Das Plangebiet ist zur offenen Landschaft hin einzugrünen, soweit noch keine bestehende Eingrünung vorhanden ist.

Ziele der Grünordnung:

- GoP-1: Erhaltung der im Plan gekennzeichneten Bestandsbäume.
- GoP-2: Auf den Grünflächen sind landschafts- und standortgerechte Pflanzenarten entsprechend der Liste empfehlenswerter standortheimischer Gehölzarten für den Landkreis Miesbach zu pflanzen. Es sind gebietseigene Gehölze aus der Region 6.1 Alpenvorland zu verwenden.
- GoP-3: Unter Gehölzpflanzungen ist eine Samenmischung mit standorttypischen Gräsern und Kräutern auszubringen, z. B. die Mischung 09 Schattsaum der Firma Rieger Hofmann GmbH aus der Ursprungsregion Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“. Aufgrund der Nähe zur Gebietsgrenze (ca. 650 m) ist in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ggf. auch die Verwendung von Saatgut aus der Ursprungsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ möglich. (Rieger-Hofmann GmbH 2025)
- GoP-4: Eingrünung des Bauhofs zur Einbindung in das Landschaftsbild.
- GoP-5: Ortsnahe Versickerung anfallenden Niederschlagswassers.

Folgende Maßnahmen werden als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet:

- A.1: Herstellung von artenreichen Säumen und Staudenfluren mit einzelnen Strauchpflanzungen.

Der erforderliche Kompensationsbedarf kann so vollständig ausgeglichen werden.

10 Literatur und Quellen

Architekturbüro Limmer (2025): Bebauungsplan Nr. 21 „Unterdarching – Heerder Weg“, Gemeinde Valley, Landkreis Miesbach – Entwurf.

Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U)

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2004): Klima und Immissionsschutz im Landschaftsplan, Merkblätter zur Landschaftspflege und zum Naturschutz 3.7.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2008): Wildtierlebensräume, Wildtierkorridore und Querungsmöglichkeiten für große Säugetierarten an Bundesfernstraßen in Bayern, 1: 500.000.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2021a): Klima-Faktenblätter Bayern und Südbayerisches Hügelland, abrufbar unter: <https://www.lfu.bayern.de/klima/klimawandel/klimafaktenblaetter/index.htm> (abgerufen am 19.03.2025).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2021b): Schutzgutkarte Klima/Luft – Klimaanalysekarten, abrufbar unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima_luft/klimaanalysekarten/index.htm (abgerufen am 19.03.2025).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2025a): Arteninformationen, abrufbar unter: <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/> (zuletzt abgerufen am 25.03.2025).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2025b): Übersicht aller WMS-Dienste des LfU, abrufbar unter https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/geodatendienste/index_wms.htm (abgerufen am 25.03.2025).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2025c): Hydrogeologische Karte von Bayern 1: 500 00, WMS-Dienst, abrufbar unter: <https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/geologie/hk500?> (zuletzt abgerufen am 25.03.2025).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2025d): Kurzbeschreibung Landschaftsbildräume und -einheiten: Region 14 München, abrufbar unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/landschaft_bild_erleben_erholung/index.htm (zuletzt abgerufen am 25.03.2025)

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2025e): PNV Herunterladen, abrufbar unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/potentielle_natuerliche_vegetation/pnv_herunterladen/index.htm (zuletzt abgerufen am 25.03.2025).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2025f): Schutzgutkarte Arten und Lebensräume, abrufbar unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/arten_lebensraeume/index.htm (zuletzt abgerufen am 25.03.2025).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2025g): Schutzgutkarte Landschaftsbild/Landschaftserleben/ Erholung, abrufbar unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/landschaft_bild_erleben_erholung/index.htm (zuletzt abgerufen am 25.03.2025).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2025h): Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Bayern, abrufbar unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/landschaftszerschneidung/unzerschnittene_raeume/index.htm (zuletzt abgerufen am 25.03.2025).

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (StMFH): BayernAtlas, abrufbar unter <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> (zuletzt abgerufen am 19.03.2025).

Bayerisches Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (STMB) (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden.

FIS-Natur – Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Online-Viewer):
https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm (zuletzt abgerufen am 19.03.2025).

Gemeinde Valley: Flächennutzungsplan Valley.

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

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern & Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007): Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung.

Planungsverband Region Oberland (27.05.2020): Regionalplan für die Region Oberland (17)

Rieger-Hofmann GmbH (2025): Begrünungen für den Stadt- und Siedlungsbereich, abrufbar unter <https://www.rieger-hofmann.de/sortiment-shop/mischungen/begruenungen-fuer-den-stadt-und-siedlungsbereich/uebesicht.html> (abgerufen am 25.03.2025).

Steil Landschaftsplanung (27.05.2025): Relevanzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Unterdarching – Heerder Weg“, Gemeinde Valley, Landkreis Miesbach.

Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023)