



Sitzung des Gemeinderates am 13.09.2022

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

4. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Sondergebiet Fraunhofer Institut für bautechnische Forschung Ortsteil Oberlaindern" für die Fl.Nr. 3988/23 u. 4022, Gemarkung Valley; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Planer und Entwurfsverfasser der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Sondergebiet Fraunhofer Institut für bautechnische Forschung Ortsteil Oberlaindern“ für die Fl.Nr. 3988/23 und Fl.Nr. 4022, jeweils Gemarkung Valley mit Festsetzungen zur Grünordnung Herr Architekt Gerhard Krogoll, Schliersee ist zu diesem Tagesordnungspunkt beratend anwesend, stellt den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung und die Änderungen vor, erläutert dem Gemeinderat die vorliegende Fassung vom 13.09.2022 und beantwortet die Fragen aus dem Gemeinderat.

Grundlage für die 3. Änderung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 mit der 2. Änderung.

Die Fraunhofer-Gesellschaft hat sich zum Ziel gesetzt bis 2030 klimaneutral zu werden. Entsprechend befasst sie sich am Standort Valley intensiv mit der Frage, wie sie den Energiebedarf aus erneuerbaren Quellen decken können. Vor diesem Hintergrund haben sie den Eigenstrom-Bedarf und die Möglichkeiten für Photovoltaik-Flächen auf ihrem Gelände analysiert.

Als Resultat plant das Fraunhofer-Institut für Bauphysik auf dem Institutsgelände in der Fraunhoferstraße 10 eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage mit ca. 240 kWp Leistung zur Eigennutzung. Die Anlage soll südlich direkt im Anschluss an das bestehende Technikumsgebäude entlang der Westgrenze des Institutsgeländes errichtet werden (siehe Anlage). Eine mögliche Ausführung stellt das ebenfalls in der Anlage beigelegte Freiland-Montagesystem dar.

Die Kollektorenfläche beträgt 1.100 m² und die Rasenfläche beträgt 1.800 m².

Derzeit ist die avisierte Aufstellfläche im Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung als „Sondergebiet für Versuchsbauten“ (SO-06 und SO-08) ausgewiesen.

Hierzu die Stellungnahme vom Architekturbüro Krogoll vom 17.08.2021:

„Die geplante Photovoltaikanlage befindet sich im Bereich des SO-06 und SO-08 welche als Sondergebiete für Versuchsbauten festgesetzt sind.

Der erzeugte Strom ist ausschließlich für das IBP gedacht mit Überschusseinspeisung in das öffentliche Netz.

Voraussetzung für die Einspeisung in das öffentliche Netz ist, dass Photovoltaikanlagen auf einer Freifläche laut § 32 EEG "...im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30

Baugesetzbuch" errichtet wurden. Nur dann besteht für den örtlichen Netzbetreiber die Vergütungspflicht für den erzeugten Solarstrom.

Eine Photovoltaik Großanlage auf einer Freifläche wird im Sinne des BauGB als "Hauptnutzung" angesehen.

Das heißt, dass eine Teilfläche für Versuchsbauten in ein "Sondergebiet Solarenergie" geändert werden sollte.

Nach Rücksprache mit Herrn Mayer, Bauleitplanung Landratsamt Miesbach empfehle ich die Änderung des Bebauungsplans.

Soweit die Ausweisung von Flächen für derartige Anlagen in qualifizierten Bebauungsplänen nach § 30 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) erfolgt, findet bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen des Art. 58 Abs. 1, Abs. 2 BayBO (Bayerische Bauordnung) das Genehmigungsfreistellungsverfahren statt. Insoweit ist besonders darauf hinzuweisen, dass PV-Freiflächenanlagen unabhängig von ihrer Größe keine Sonderbauten – auch nicht nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 20 BayBO - darstellen.“

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom **08.06.2022** bis einschließlich **07.07.2022**. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 31.05.2022 am 31.05.2022 durch Anschlag an den Gemeindetafeln und Veröffentlichung im Internet unter

<https://www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen/>

hingewiesen.

Der Geschäftsleiter Franz Huber verliest die vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Behandlung der Stellungnahmen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende vorliegende Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind eingegangen und werden behandelt:

Keine Rückmeldung erfolgte von:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Autobahndirektion Südbayern
- Fernstraßen-Bundesamt, Referat S1 – Straßenrecht/Straßenverkehrsrecht
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerische Oberlandbahn GmbH
- Bayernwerk AG
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bund Naturschutz
- Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH
- Deutsche Post, Immobilienservice GmbH
- Energie Südbayern GmbH
- Immobilien Freistaat Bayern
- Polizeiinspektion Holzkirchen
- Regionalverkehr Oberbayern
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Gemeinde Weyarn

- Gemeinde Warngau
- Markt Holzkirchen

Zur Kenntnis genommen

Nicht geäußert haben sich („Keine Äußerungen“):

- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Landratsamt Miesbach, Kreisbrandrat Anton Riblinger
- Landratsamt Miesbach, Bauleitplanung
- Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Miesbach, Tief- und Straßenbaubehörde
- Landratsamt Miesbach, Kommunales
- VIVO Kommunalunternehmen, Warngau

Zur Kenntnis genommen

Der Planung zugestimmt bzw. keine Anregungen oder Einwendungen haben vorgebracht:

- bayernets GmbH
- Regierung von Oberbayern, Luftamt
- SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten
- Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- IHK für München und Oberbayern
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Miesbach
- Bayerisches Landesamt für Umwelt

Zur Kenntnis genommen

Zur Planung Anregungen bzw. Einwendungen vorgebracht haben:

- **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 03.06.2022**

Bewertung

Energieversorgung

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Die weitere Entwicklung der Energieversorgung der Region soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen (vgl. Regionalplan Oberland (RP 17) B X 3.4 Z). Demnach entspricht die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage grundsätzlich den Zielen des LEP und des RP 17 und damit den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Energieversorgung.

Natur und Landschaft

Bei der Realisierung der Solaranlage ist auf eine die Umgebung schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G). Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft

erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zudem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung des o.g. Punkts kann die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Abwägung und Beschluss:

Vorstehender Absatz wurde unter „Hinweise“ Punkt 10.14 aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

- Planungsverband Region Oberland, Geschäftsstelle Region 17, Schreiben vom 07.07.2022

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 03.06.2022 an.

Zur Kenntnis genommen

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Schreiben vom 15.06.2022

Der vorgesehene Kompensationsfaktor liegt bei 0,2. Wie im Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf Seite 9 beschrieben, möchten wir darauf hinweisen, dass durch eingriffsminimierende Maßnahmen der Kompensationsfaktor auf 0,1 verringert werden kann. Dies kann z.B. durch die Verwendung von standortgemäßem, autochthonem Saat- und Pflanzgut sowie die Neuanlage von Biotopelementen (Lesesteinhaufen, Kleingewässer) als sinnvolle Biotopvernetzung erzielt werden. Da die Ausgleichsmaßnahmen ausschließlich im Planungsgebiet stattfinden, ist der oben genannte Passus als Hinweis und für zukünftige Planungen zu sehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Staubemissionen auszugehen ist.

Abwägung und Beschluss:

Der Hinweis ist bereits unter „Hinweise“ Punkt 10.10 aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

- Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Niederlassung München, Schreiben vom 07.07.2022

Gegen die o.g. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Sondergebiet Fraunhofer Institut für bautechnische Forschung“ bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb von Photovoltaikanlagen keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht

werden.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Abwägung und Beschluss:

Die Anregungen wurden unter „Hinweise“ Punkt 10.15 aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

- Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 28.06.2022

Einwendungen

Die Eingriffsbewertung und die Ermittlung des ökologischen Ausgleichs sind nicht voll nachvollziehbar und weichen von den Hinweisen des Staatsministeriums „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ ab. Nach Ansicht der Naturschutzbehörde müsste der Beeinträchtigungsfaktor 0,4 herangezogen werden und sich damit ein Ausgleichsbedarf von 4314 Wertpunkten errechnen, der erbracht werden muss. Die aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde fehlerhafte Berechnung muss nochmal überarbeitet werden.

Rechtsgrundlagen

§ 14 ff BNatSchG
§ 1 a

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Nochmalige Überarbeitung der Kompensationsberechnung. Flächenmäßig angepasster Nachweis einer Ausgleichsfläche erforderlich.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf.

Rechtsgrundlage

Mit der Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage auf der dafür vorgesehenen Fläche besteht von Seiten des fachlichen Naturschutzes grundsätzlich Einverständnis.

Wegen des Umsetzungsstandes der im B-Plangebiet bereits festgesetzten ökologischen Ausgleichsfläche erfolgte am 11.05.2022 eine gemeinsame Ortseinsicht mit dem zuständigen Planer, Herrn König, dem Fraunhofer Institut, Herrn Lebschy, und dem fachlichen Naturschutz. Im

Ergebnis wurden alle im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen ordnungsgemäß hergestellt.

Abwägung und Beschluss:

Die Berechnungen wurden vom Landschaftsplaner erneut mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Freigabe der Neuberechnung ist als Anlage 4 beigefügt.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

- Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 14.06.2022

Einwendungen

- Erschlossen wird über die Gemeindestraße Fraunhofer Straße (Abschnitt: 340 Station: 0,635) zur St 2073. Es dürfen keine zusätzlichen Zufahrten, genauso keine zusätzlichen Baustellenzufahrten während des Bauvorhabens, angelegt werden.
- Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist einzuhalten.

Abwägung und Beschluss:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Anbauverbotszone von 13 m wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

Einwendungen

- Im Bereich der Sichtfelder (3 m x 110 m bzw. 3 m x 200 m) der Zufahrt zur Staatsstraße 2073 und im Bereich der Sichtfelder des Radweges (3 m x 30 m) (falls vorhanden) darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung und jegliche andere Bebauung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort keine Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. (Art. 26 BayStrWG i. V. m. Art. 29 BayStrWG und 1. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL/RASt).

Abwägung und Beschluss:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtfelder wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

Einwendungen

- Im Bereich der St 2073 von Abschnitt 120 Station 0, 455 bis Station 0,640, sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) einzuhalten. Es gilt die Mindestabstände (kritischen Abstände) nach der RPS einzuhalten. Sollten Bepflanzungen, Gegenstände, Bebauungen, Parkflächen oder sonstiges die als Hindernis nach der RPS darzustellen sind, im Bereich der Mindestabstände (kritischen Abstände) nach der RPS gelagert oder erbaut werden, so ist in diesem Fall eine Schutzplanke zu errichten. Dafür ist mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim eine

Vereinbarung abzuschließen. Die Baukosten und Ablösekosten trägt der Antragsteller (FStrG, RPS).

Abwägung und Beschluss:

Die Anregung wurde unter „Hinweise“ Punkt 10.16 aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

- Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen durch und nach Vollendung des Bauvorhabens keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden.

Abwägung und Beschluss:

Die Anregung wurde unter „Hinweise“ Punkt 10.16 aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

- Die bestehende Straßenentwässerung der St 2073 und ggf. Radweg (falls vorhanden) darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Abwägung und Beschluss:

Die Anregung wurde unter „Hinweise“ Punkt 10.16 aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplanbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden. Dieser Hinweis sollte im Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Abwägung und Beschluss:

Die Anregung wurde bereits unter „Hinweise“ Punkt 4. Immissionsschutz/Lärmschutz aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen von den Grundstückseigentümern, Grundstücksnachbarn und den Bürger(innen) vorgebracht.

Beschluss:

Nach eingehender Behandlung und Einarbeitung mit allen in dieser Sitzung beschlossenen Ergänzungen und Korrekturen, beschließt der Gemeinderat den vom Architekten Krogoll, Schliersee ausgearbeiteten und vorliegenden Entwurf mit Begründung und integriertem Grünordnungsplan der 3. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Sondergebiet Fraunhofer Institut für bautechnische Forschung, Ortsteil Oberlaimern“ (Flur-Nrn. 3988/23 und 4022, jeweils Gemarkung Valley) mit integrierter Grünordnung in der Endfassung vom 13.09.2022 als Satzung zu erlassen.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde nicht durchgeführt.

Der Beschluss ist ortsüblich durch Anschlag an allen gemeindlichen Amtstafeln amtlich bekannt zu machen.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und der Bebauungsplanänderung samt Begründung, textlichen Festsetzungen und Lageplan sind zusätzlich auf der Homepage unter der Internet-Adresse

www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen

einzustellen und zu veröffentlichen.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 20.09.2022

Bernhard Schäfer
Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

