



---

## Sitzung des Gemeinderates am 16.01.2024

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

---

### **4. 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Martinshof Oberlaindern"; Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen; Beschluss über die förmliche Beteiligung**

#### **Sachverhalt:**

Der Planer und Entwurfsverfasser der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Martinshof Oberlaindern“, Herr Architekt Krogoll (Schliersee) ist zu diesem Tagesordnungspunkt beratend anwesend, stellt den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung und deren textlichen Änderungen sowie den zeichnerischen Teil vor, erläutert dem Gemeinderat die vorliegende Fassung vom 04.01.2024 und beantwortet die Fragen aus dem Gemeinderat.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.01.2023 wurde die Aufstellung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Martinshof Oberlaindern“ beschlossen. Ziel war die Erweiterung des Geltungsbereichs in Richtung Süden zur Ermöglichung einer weiteren Gewerbe-Bebauung, die Verlegung der CEF-Flächen sowie die Anpassung der bisherigen Festsetzungen an bereits erteilte Befreiung bzw. die aktuelle Rechtslage.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.10.2023 wurde dann der entsprechend geänderte Bebauungsplanentwurf des Architekturbüros Krogoll (Schliersee) vom 05.10.2023 gebilligt; die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet.

Die Veröffentlichung im Internet mit ergänzender öffentlicher Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14.11.2023 bis einschließlich 05.12.2023. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 06.11.2023 am 06.11.2023 durch Anschlag an allen Gemeindetafeln und Veröffentlichung im Internet 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. 1 BauGB:**

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

#### **Keine Rückmeldung erfolgte von:**

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

- Bayerischer Bauernverband
- Bayerische Oberlandbahn GmbH
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz
- Energie Südbayern GmbH
- Immobilien Freistaat Bayern
- Landratsamt Miesbach – Gewerbeamt
- Polizeiinspektion Holzkirchen
- Planungsverband Region Oberland
- Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

**Zur Kenntnis genommen**

**Nicht geäußert haben sich („Keine Äußerungen“):**

- Gemeinde Feldkirchen-Westerham (08.11.2023)
- Landratsamt Miesbach – Straßenbaubehörde (09.11.2023)
- Gemeinde Warngau (09.11.2023)
- Gemeinde Aying (09.11.2023)
- Gemeinde Weyarn (14.11.2023)
- Landratsamt Miesbach, FB 52 Architektur, Denkmalschutz und Gutachterausschuss (27.11.2023)
- Energienetze Bayern GmbH (28.11.2023)

**Zur Kenntnis genommen**

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

**Regierung von Oberbayern, Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz, Az. 10-2203-MB-01-12-5 vom 08.11.2023**

Aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes ergeben sich zu o.g. Bebauungsplan keine Einwände.

**Zur Kenntnis genommen**

**Markt Holzkirchen vom 09.11.2023**

Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Der Markt Holzkirchen erhebt keine Einwände gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30.

**Zur Kenntnis genommen**

**bayernets GmbH vom 09.11.2023**

Im Geltungsbereich Ihres o.g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

**Zur Kenntnis genommen**

**SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, Az. AF 310431 vom 09.11.2023**

Die Bebauungspläne haben wir ohne Einwände Kenntnis genommen. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Versorgungsanlagen der Stadtwerke München.

**Zur Kenntnis genommen**

**Landratsamt Miesbach – FB 12 Finanz- und Liegenschaftsverwaltung vom 09.11.2023**

Ich habe keine Einwände bzgl. der 4. Änderung des BP Nr. 30 der Gemeinde Valley.

**Zur Kenntnis genommen**

**Bayerisches Landesamt für Umwelt, Az. 11-8681.1-131561/2023 vom 21.11.2023**

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Miesbach (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

**Zur Kenntnis genommen**

**Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 22.11.2023**

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Martinshof“ i.S.d. § 8 BauNVO zusätzliche gewerbliche Bauflächen für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes geschaffen werden.

Der vorliegenden Planung können wir daher ohne Anregungen oder Bedenken zustimmen.

**Zur Kenntnis genommen**

**Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 28.11.2023**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

**Zur Kenntnis genommen**

**Landratsamt Miesbach – Untere Immissionsschutzbehörde vom 29.11.2023**

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

Dem Entwurf für die 4. Änderung des Bebauungsplans Martinshof liegt das Schallgutachten der Möhler + Partner Ingenieure AG vom 04.08.2023 bei (Bericht 700-01318). Mit der Vorgehensweise des Gutachters und den Ergebnissen besteht von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde Einverständnis. Das Gutachten ist aus unserer Sicht sachgerecht und plausibel. Die ausformulierten Festsetzungsvorschläge und auch der vom Gutachter vorgeschlagene Begründungstext sind bereits im derzeitigen Entwurf übernommen. Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken.

### **Zur Kenntnis genommen**

#### **Staatliches Bauamt Rosenheim vom 04.12.2023**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 „Martinshof“ besteht seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim Einverständnis (der Geltungsbereich endet bei der Bahntrasse). Die Belange des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, Fachbereich Straßenbau, werden von der Bauleitplanung nicht berührt.

### **Zur Kenntnis genommen**

#### **Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 05.12.2023**

Es bestehen von unserer Seite aus keine Anmerkungen.

### **Zur Kenntnis genommen**

#### **Zur Planung Anregungen bzw. Einwendungen vorgebracht haben:**

#### **Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde, Az. ROB-2-8314.24 01 MB-14-15-3 vom 09.11.2023**

#### **Planung**

Die Gemeinde Valley plant, den o.g. Bebauungsplan in zwei Teilbereichen zu ändern. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 4082/23, Gmkg. Valley sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Geräte- und Maschinenbauunternehmens geschaffen werden. Zudem sollen für das Grundstück 4082/11, Gmkg. Valley die derzeit gültigen Festsetzungen geändert bzw. an bereits erteilte Befreiungen für den dort ansässigen Betrieb angepasst werden. Die beiden Änderungsbereiche umfassen zusammen ca. 3.700 m<sup>2</sup> und sind im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gewerblichen Bauflächen dargestellt.

#### **Berührte Belange**

##### **Orts- und Landschaftsbild**

Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Gem. Regionalplan Oberland (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 Lage des Geräte- und Maschinenbauunternehmens am Rand des Gewerbegebiets „Martinshof“ kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung des neuen Gebäudes eine besonders hohe Bedeutung zu. Das Gebäude mit einer max. zulässigen Firsthöhe von 12,00 m ist dabei landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

#### **Abwägung und Beschluss:**

Bei einem Scopingtermin mit der Abteilung Architektur des Landratsamtes Miesbach wurde die Einbindung und Baugestaltung ausführlich behandelt und das Ergebnis wurde in den Bebauungsplan übernommen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15**

#### **Ergebnis**

Bei Berücksichtigung des genannten Punkts steht die o.g. Bebauungsplanänderung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

**Zur Kenntnis genommen**

#### **Landratsamt Miesbach – FB 24 Kreisbrandrat vom 22.11.2023**

Die Feuerwehraufstellflächen müssen an der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen.

Der Löschwasserbedarf sollte durch das Arbeitsblatt W 405 DVGW errechnet und sichergestellt sein.

Wegen den winterlichen Verhältnissen im Landkreis Miesbach sollen nur Überflurhydranten verwendet werden.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Ortsfeuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie z.B. eine Drehleiter verfügt.

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen, die auf Grund der Betriebsgröße und -art und der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. brennbare Flüssigkeiten etc.) einen besondere Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

**Anmerkung:** Die o.g. Stellungnahme wurde unter Hinweise aufgenommen.

#### **VIVO Kommunalunternehmen vom 27.11.2023**

Die Mülltonnen sind an Leerungstagen jeweils an der Straße bereitzustellen.

**Anmerkung:** Die o.g. Stellungnahme wurde unter Hinweise aufgenommen.

#### **Deutsche Telekom Technik GmbH, Az. PTI 21 vom 30.11.2023**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Sollte doch eine Verlegung notwendig werden, bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (mind. 4 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: [PTI21\\_BTR@telekom.de](mailto:PTI21_BTR@telekom.de)) abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**Anmerkung:** Die o.g. Stellungnahme wurde unter Hinweise aufgenommen.

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Az. 4612-35-16 vom 30.11.2023**

Nach den vorliegenden Unterlagen sind forstliche Belange nicht unmittelbar betroffen. Das AELF Holzkirchen – Bereich Forsten, hat somit gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Martinshof“ **keine Einwände**.

Bitte beachten Sie folgenden Hinweis: Der im Südwesten an die Ausgleichsfläche des Planungsgebiets angrenzende Waldweg (Fl.-Nr. 4152/0) wird als Zufahrt für Holzerntemaschinen und Abfuhrweg für Holztransporte genutzt. Geplante Pflanzungen sollen so gestaltet werden, dass ein für den LKW-Schwerlastverkehr geeignetes Lichtraumprofil unbeeinträchtigt bleibt.

Sollte durch Änderung der bestehenden Planung Wald indirekt oder direkt betroffen sein, bitte wir, das AELF Holzkirchen - Bereich Forsten darüber zu informieren.

**Zur Kenntnis genommen**

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Az. AELF-HK-L.2.2-4612-35-16-2 vom 01.12.2023**

Durch die Bebauung und Bepflanzung dürfen keine Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen muss jederzeit sichergestellt sein. Es wird darauf hingewiesen, dass von den Flächen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind unentgeltlich zu dulden.

**Anmerkung:** Die o.g. Stellungnahme wurde unter Hinweise aufgenommen.

Bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzeptes bitten wir aus landwirtschaftlicher Sicht zu prüfen, ob folgende Maßnahmen oder die Verwirklichung in folgender Form möglich sind, um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen gering zu halten:

1. Entsiegelungs- oder sonstige Rückbaumaßnahmen
2. Inanspruchnahme von Ökokontoflächen (Erwerb von Ökopunkten auch einfach möglich z.B. über die Bayerische Kulturlandstiftung oder die ÖkoAgentur)
3. Aufwertungsmaßnahmen auf Flächen, die für den Naturschutz bevorzugt werden
4. Produktionsintegrierte Maßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
5. Auswahl von Flächen mit niedriger Bonität
6. Etwaige landwirtschaftliche Restflächen sollten mit moderner Technik rationell nutzbar sein

Wir bitten deshalb, entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden. Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

## **Abwägung und Beschluss:**

In Umweltbericht und Begründung wurde entsprechend o.g. Stellungnahme folgender Textteil ergänzt:

Nach dem neuen Leitfaden sind die Ausgleichsflächen hinsichtlich der

- räumlich und funktionalen Zusammenhänge
- multifunktionalen Wirkungen
- agrarstrukturellen Belange
- Umsetzungsmöglichkeit in den Gebietskulissen

zu prüfen.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen erfüllen das Kriterium der räumlichen bzw. funktionalen Zusammenhänge mit dem Planungsgebiet. Die Maßnahmen liegen innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Ausgleichsmaßnahmen erfüllen das Kriterium der Multifunktionalität. Die Ausgleichsfläche A.1 stellt zugleich eine CEF-Fläche als Ersatzhabitat für die Zauneidechse dar. Mit Blick auf den sparsamen Umgang mit hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB in entsprechender Anwendung von § 15 Abs. 3 BNatSchG bietet sich damit die Möglichkeit einer multifunktionalen Eignung zur Stärkung und Sicherung der Biodiversität im Siedlungsbereich.“

Agrarstrukturelle Belange werden bei den Ausgleichsmaßnahmen insofern berücksichtigt, daß durch die vorhandene Erschließung eine flächensparende Bebauung umgesetzt wird und dadurch weniger Ausgleichserfordernis anfällt. Durch die geplanten Maßnahmen erfolgt zudem eine Wiedervernetzung von Lebensräumen (Ersatzhabitat für die Zauneidechse, Vernetzung bestehende Feldhecke).

Eine Umsetzung von Maßnahmen innerhalb der Gebietskulisse des ca. 4km südlich liegenden FFH- sowie Vogelschutzgebietes würde den Kriterien der räumlichen und funktionalen Zusammenhänge sowie der Multifunktionalität widersprechen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15**

## **Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, Az. TOEB-BY-23-169550 vom 01.12.2023**

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:

„Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“

Durch die mit der Baumaßnahme verbundene Besiedlung wird für die Anwohner und deren Kinder eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb geschaffen, für deren Abwehr nach den Grundsätzen des § 823 BGB derjenige, welcher diesen Zustand schafft, zuständig ist. Konkret bedeutet dies, dass der jeweilige Bauherr verkehrssicherungspflichtig ist. Die Baulast zur Erstellung und der Unterhalt liegt beim jeweiligen Grundstückseigentümer. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“. In den Baugenehmigungen ist von den potentiellen Antragstellern die Einfriedigung als Auflage, gemäß Bebauungsplan zu fordern. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.

„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“.

Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden:  
DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Logistikcenter (T.CVM 4),  
Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe Tel.: 0721-938-5965 Fax: 0721-938-5509 [dzd-  
bestellservice@deutschebahn.com](mailto:dzd-bestellservice@deutschebahn.com)

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Anfallende Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Bayern als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Die Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:  
Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Barthstraße 12 80339 München  
E-Mail: [ktb-muenchen@deutschebahn.com](mailto:ktb-muenchen@deutschebahn.com)

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Bitte stellen Sie ab sofort Ihre Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link  
[www.deutschebahn.com/Online\\_Portal/Kabel\\_und\\_Leitungsanfragen](http://www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen)

Bei der Ausführung von Bauarbeiten in der Nähe der Bahnanlagen sind folgende Hinweise zu beachten:

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.



Für den Zeitraum der Bauausführung ist als Betretungsschutz zum Gleisbereich, entlang der Bahngrenze, ein Bauzaun oder eine feste Absperrung anzubringen. Der Bauzaun ist gegen Windlast zu verankern.

Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden.

Werden bei dem Bauvorhaben Großgeräte (Baukräne, Bagger usw.) eingesetzt, so sind diese so aufzustellen, dass das Bahnbetriebsgelände mit dem Ausleger und angehängten Transportteilen nicht überschwenkt werden kann. Gegebenenfalls sind Schwenkbegrenzungen einzubauen. Ist ein Überschwenken unumgänglich, so ist mit der DB Netz AG, eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig (mind. 14 Tagen vor Erstellung des Kranes) an folgende Anschrift zu richten:

DB Netz AG, Hr. Ranzinger, Richelstraße 1, 80634 München, E-Mail: marius.ranzinger@deutschebahn.com

Der Antrag muss den Schwenkradius des Kranes (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.

Im Bahnübergangsbereich muss die Sicht auf die Straßensignale während der gesamten Bauzeit ständig freigehalten werden. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass sich kein Rückstau auf dem Bahnübergang bildet; ggf. sind Maßnahmen zur örtlichen Verkehrslenkung mit der zuständigen Verkehrsbehörde zu vereinbaren.

Die erforderlichen Schleppkurven und Räumstrecken des Bahnüberganges sind einzuhalten.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden.

Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2).

Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden.

Der angrenzende Bahnbereich enthält am gleisseitigen Rand Streckenfernmelde- und LWL-Kabel der DB Netz AG.

Die Lage der Kabel und TK-Anlagen kann dem beigefügten Kabellageplanausschnitt entnommen werden.

Mit erdverlegten Bahnhofskabeln ist jederzeit zu rechnen.

TK-Anlagen der DB Netz AG dürfen nicht überbaut und beeinträchtigt werden und müssen jederzeit frei zugänglich sein.

Es muss ein Schutzabstand beidseitig zum Kabel von mindestens 2,0 m eingehalten werden.

Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.

**Anmerkung:** Die o.g. Stellungnahme wurde unter Hinweise aufgenommen.

## Eisenbahn-Bundesamt, Az. 65145-651pt/011-2023#900 vom 01.12.2023

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Martinshof“ in Valley aufgrund der Lage zur benachbarten Bahnstrecke 5620 Holzkirchen – Schliersee berührt.

Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen jedoch keine Bedenken:

Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie 5620 Holzkirchen – Schliersee eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.

Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

Zudem weise ich generell darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung/Erteilung einer Baugenehmigung zu berücksichtigen wären.

Es wird darauf hingewiesen, dass die o.g. Bauplanung möglicherweise den Ausbau der Bahnstrecke 5620 Holzkirchen – Schliersee berührt. Im Rahmen des o.g. Ausbaus ist die „Elektrifizierung des Oberland-Netzes“ vorgesehen. Zum konkreten Planungsstand der Genehmigungsplanung liegen dem Eisenbahn-Bundesamt keine Informationen vor. Nähere Informationen zum geplanten Ausbau der DB Netz AG finden Sie im Internet unter

<https://www.bahnausbau-muenchen.de/projekt.html?PID=69>

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahn-Betriebsanlagen und Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen zwingend empfohlen, sofern diese nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzzentrum Baurecht (ktb.muenchen@deutschebahn.com), Region Süd, Barthstr. 12, 80339 München im Rahmen ihrer Funktion als Clearingstelle innerhalb des DB-Konzerns.

**Anmerkung:** Die o.g. Stellungnahme wurde unter Hinweise aufgenommen.

## Landratsamt Miesbach – FB 43 Gesundheit vom 05.12.2023

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

Wir wollen unsere Stellungnahme mit der Überschrift versehen:

Gewerbegebiete im Wandel – nachhaltige und klimaresiliente Gewerbegebiete

Das Gewerbegebiet am Marschallfeld soll in ein Mischgebiet umgewandelt werden. De facto ist es dies bereits, denn auf einem Teil der Fläche gibt es bereits Wohnnutzung.

Einerseits wird dadurch die weitere Entwicklung des Gebiets für Gewerbe möglicherweise eingeschränkt (s. Stellungnahme IHK), andererseits bietet sich aus Sicht des Gesundheitsamtes dadurch auch die Chance, die bauleitplanerische Umwidmung als Möglichkeit zu sehen, um mehr Aufenthaltsqualität tatsächlich für alle Menschen zu schaffen, die in dem Gebiet „Am Marschallfeld“ zukünftig arbeiten und leben.

Reine Gewerbegebiete haben ihre Grenzen, was die Aufenthaltsqualität im Freien für die dort arbeitenden Menschen angeht. Der Fokus auf die Gestaltung der Flächen war damals ein anderer, ein funktionalerer, als mit der ersten Gewerbeeinheit in dem von der Gemeinde ausgewiesenen Gebiet begonnen wurde.

Die Einhaltung von Grenzwerten für Lärm oder Kontingentierung dieser Emissionswerte bietet allein noch keine Lebensqualität, schafft keine Möglichkeit, sich gegen zunehmende Hitzebelastung durch steigende Temperaturen zu wappnen, schafft noch keine schattigen Orte mit z.B. Trinkwasserbrunnen und Bänken, an denen man sich zwischen den hitzestauenden Baukörpern aufhalten kann.

Wir müssen leider davon ausgehen, dass die Überhitzung/ Aufheizung von Flächen, aufgrund der Art der umgebenden Bebauung mit wenig Luftzirkulation und mit wenig hohen Bäumen als natürlichen Schattenspendern, künftig sehr groß und gesundheitlich belastend sein wird.

Es ist eine zunehmende bauleitplanerische Herausforderung, darauf zu reagieren und die Gesundheit aller dort arbeitenden und lebenden Menschen bestmöglich zu schützen und dies in den Fokus zu rücken.

Es gibt bereits erfolgreiche Beispiele für die Revitalisierung von Gewerbegebieten zu „grünen Gewerbegebieten“. Als Gesundheitsamt möchten wir dazu ermutigen, auch Bestandsflächen im Rahmen dieses Bauordnungsverfahrens in den Blick zu rücken und, soweit möglich, nachhaltiger und gesünder zu gestalten und so den Herausforderungen der Klimakrise aktiv zu begegnen.

Hierzu gehört auch, das Marschallfeld mit den umgebenden Grünflächen und Waldflächen, die tatsächlich einen Erholungsraum darstellen, über fuß- und radläufige Verbindungsachsen anzubinden. Diese Verbindungen würden nicht nur Erholungsräume schaffen, sondern auch das Gewerbegebiet „Am Marschallfeld“ – zukünftig Mischgebiet - als Standort attraktiver machen.

Eine gedankliche Anbindung des benachbarten Gewerbegebiets „Martins Hof“ halten wir unter diesen Aspekten ebenfalls für überlegenswert.

Wir erlauben uns, folgenden Link zu unseren Überlegungen anzufügen:

[http://agl-online.de/fileadmin/62agl/medien/Downloads/agl\\_bpw\\_GEEExWoSt\\_Sonderpub\\_BMI\\_2020031.pdf](http://agl-online.de/fileadmin/62agl/medien/Downloads/agl_bpw_GEEExWoSt_Sonderpub_BMI_2020031.pdf)

## Zur Kenntnis genommen

### Landratsamt Miesbach – Untere Naturschutzbehörde vom 11.12.2023

#### Einwendungen

Die in den Unterlagen aufgeführten Informationen zur Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung sowie zum Themenkomplex Artenschutz und CEF Maßnahmen, weisen inhaltliche Fehler auf und müssen überarbeitet werden um eine rechtssichere Abhandlung zu gewährleisten.

Hierbei weichen Inhalte in Bezug auf die Entwicklungsziele in der Begründung und dem Umweltbericht voneinander ab. Die Inhalte des Umweltberichts in Bezug auf die Entwicklungsziele können als korrekt erachtet werden. Des Weiteren ist in der Begründung einmalig eine abweichende Angabe des notwendigen Ausgleichsbedarfes aufgeführt, die korrigiert werden soll.

Der durch die Straßenerweiterung beeinträchtigte Hag ist nicht gern. § 30 BNatSchG geschützt, fällt jedoch nach Rücksprache mit der Naturschutzrechtsabteilung unter die Kategorie Feldgehölz, das gern. Art. 16 BayNatSchG geschützt ist. Dieser steht aufgrund der räumlichen Lage in der freien Natur (gesetzlich notwendige Grundlage für Art. 16 BayNatSchG und muss aufgrund des rechtlichen Schutzcharakters gern. Art. 16 BayNatSchG gleichartig ausgeglichen werden, weshalb eine Kompensation lediglich über die gleiche VVertpunkteanzahl gern. BayKompV rechtlich nicht ausreichend ist.

In Bezug auf die artenschutzrechtliche Umsiedelung der Zauneidechse in die neu geschaffene CEF-Fläche wird in den Unterlagen beschrieben, dass hierfür eine Ausnahmegenehmigung von der uNB Miesbach erteilt werden muss. Artenschutzrechtliche Ausnahmen können [abgesehen von Biber und Hornissen] nur durch die Regierung als höhere Naturschutzbehörde erteilt werden (§ 45 Abs. 7 Satz 1 BNatSchG i. V. m. § 8 AV BayNatSchG).

#### Rechtsgrundlagen

§ 15 BNatSchG

§ 45 Abs. 7 Satz 1 BNatSchG i. V. m. § 8 AV BayNatSchG

Art. 16 BayNatSchG i. V. m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG i. V. m. § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG

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

- Überarbeitung der Unterlagen zur Abhandlung der Eingriffsregelung
- Ausnahmegenehmigung durch Regierung als höhere Naturschutzbehörde zur Umsiedlung der Zauneidechse

#### Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Der Verlauf der nach Westen verlaufenden Stichstraße, die an die Ausgleichsfläche angrenzt, wurde mit Herrn Schäfer und Frau Schmid bei einem Besprechungstermin am 03.11.2023 besprochen und sollte überarbeitet werden. Hierbei wurde besprochen, dass die Straße erst errichtet werden soll, wenn der unbeschränkte Bahnübergang rückgebaut wird und die Notwendigkeit der neuen Straße entsteht. Bis dahin sollte die Straße nur bis an den Hag angrenzend geschaffen werden. Ebenso sollte die neu entstehende Straße nördlich der Ausgleichsfläche verlaufen.

Dies hätte den Vorteil, dass die Bestandsstraße rückgebaut werden kann, was sich bei der Ausgleichsbilanzierung als Entsiegelung anrechnen lassen könnte und somit das rückgebaute

Teilstück der Ausgleichsfläche zugeschlagen werden könnte. Durch den Anschluss der Ausgleichs-/CEF-Fläche an die Gleisanlage sowie durch die Pufferfunktion der Straße zur intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche (Nährstoffeinträge) könnte die ökologische Wertigkeit der Fläche sowie die Lebensraumqualität für die Zauneidechse stark erhöht werden. Des Weiteren wäre die Ausgleichsfläche hierdurch nicht gefährdet bei möglichen Gewerbeerweiterungen in der Zukunft zwischen Straße und Gewerbegebiet eingefasst zu werden, was die Funktionalität stark beeinträchtigen könnte und im schlimmsten Fall eine weitere Verlagerung nach sich ziehen könnte.

### **Abwägung und Beschluss:**

Gemäß o.g. Stellungnahme wurden die Eingriffsregelung überarbeitet und folgende Punkte in den Unterlagen zum Bebauungsplan korrigiert und ergänzt:

- Angaben zu den Entwicklungszielen und Ausgleichsbedarf wurden überprüft und richtig in die Begründung übernommen.
- Ergänzung zu Ausgleich Hag: Durch die Straßenerweiterung wird der Hag (Feldgehölz mittleren Alters und nicht nach § 30 BNatSchG geschützt) beeinträchtigt. Feldgehölze sind gem. Art. 16 BayNatSchG geschützt und werden flächengleich und gleichartig ausgeglichen. Nachdem im Süden zwischen geplanter Straße und Bahnlinie nur eine geringe Restfläche bestehen bliebe, wird die gesamte Fläche von 490m<sup>2</sup> ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt im Norden des Geltungsbereiches. Zudem wurde bei der Wertpunkteermittlung ein Abschlag von 1 Wertpunkt aufgrund der zeitlichen Entwicklung berücksichtigt.
- Angabe zu Abfängenehmigung wurde korrigiert: Vor der Umsiedlung ist eine Abnahme der vollen Funktionsfähigkeit der CEF Fläche sowie eine Abfängenehmigung durch die Höhere Naturschutzbehörde, Regierung von Oberbayern zu einzuholen.
- Überarbeitete Darstellung der Lage der CEF-Fläche / Ausgleichsfläche A.1 unter Berücksichtigung der geplanten Erschließung.
- Ergänzung zu geplantem Rückbau der Straße als Planungsziel: Es ist beabsichtigt die bestehende Straße und den Bahnübergang in den nächsten Jahren rückzubauen und durch die geplante Straße zu ersetzen. Die rückgebaute und entsiegelte Fläche soll als ökologische Ausgleichsfläche hergestellt werden und an die CEF Fläche angegliedert werden. Damit wäre ein zusätzlicher Anschluss an den Bahndamm als Biotopkorridor für Zauneidechsen gegeben. Die Planungsabsichten für diese Fläche wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nur als Ziel definiert, jedoch nicht rechtlich gesichert. Die spätere Verwendung als Ausgleichsfläche würde derzeit 11.160 WP entsprechen (465m<sup>2</sup> x 8WP x Entsiegelungsfaktor 3).

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15**

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Es wurden keine Einwendungen aus der Öffentlichkeit (Grundstückseigentümern, Grundstücksnachbarn und den Bürger(innen)) vorgebracht.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den vom Architekturbüro Krogoll, Schliersee ausgearbeiteten und vorliegenden Entwurf über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 30 mit integriertem Grünordnungsplan „Martinshof Oberlaindern“ mit der Begründung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie den Lageplanausschnitt in der Fassung vom 04.01.2024 zu billigen und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Beschluss über die Billigung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Martinshof Oberlindern“ sowie die Veröffentlichung im Internet samt ergänzender öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB ist ortsüblich durch Anschlag an allen gemeindlichen Amtstafeln bekannt zu machen.

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

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung, samt dem zeichnerischen Teil mit Zeichenerklärung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichen Unterlagen sind auch unter folgendem Link

[www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen](http://www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen)

zur Veröffentlichung einzustellen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 30.01.2024

*Bernd Schäfer*  
Bernhard Schäfer  
Erster Bürgermeister

