



1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 31 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET OBERLAINDERN OSTERLÄNG “ ORTSTEIL OBERLAINDERN

Träger: Gemeinde Valley
Pfarrweg 1
83626 Valley

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbB
Gerhard Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Philipp Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Bayrischzellerstraße 3a
83727 Schliersee/Neuhaus
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771
email: architekt@krogoll.de

Schelle- Heyse- Behr
Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB
Hirnsberg 34
83093 Bad Endorf
Tel: 08053/518
Fax:08053/1047
E-Mail: la@schelle-heyse.de

SATZUNGSBESCHLUSS

06.02.2024

Fassung 30.01.2024

Inhaltsverzeichnis:

- 1-Deckblatt
- 2-Luftbild
- 3-Festsetzungen durch Text
- 4-Zeichnerischer Teil M = 1: 1000
- 5-Zeichenerklärung
- 6-Verfahrensvermerke
- Anlage 1 Begründung
- Anlage 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Valley M = 1: 5000
- Anlage 3-Umweltbericht
- Anlage 4-Bilanz Eingriff-Ausgleich
- Anlage 5-Ökokonto-Flächenbezug- Abbuchung
- Anlage 6-Ökokonto-Abbuchung
- Anlage 7-bisher gültiger Bebauungsplan zeichn. Teil
- Anlage 8- Schallgutachten Möhler und Partner
- Anlage 9- Baugrundgutachten

Krogoll Architekten & Stadtpianer PartGmbB83727 SCHLIERSEE - BAYRISCHZELLERSTR 3A
Valley BPL Nr 31 Osterläng-1 Änderung u Erweite Entwurf
05 10 2023 Luftbild M=1 2000



1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng“ mit integriertem Grünordnungsplan

Festsetzungen durch Text:

Satzungsbeschluss 06.02.2024

Fassung 30.01.2024

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Valley erlässt aufgrund § 2 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 Bebauungsplan als Satzung.

1. Art der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet im Geltungsbereich ist festgesetzt als:

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO:

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1. Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2. Nicht zulässig sind:

Tankstellen,

1.3. Nur ausnahmsweise zulässig sind:

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie

1.4. Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Mitarbeiter, Betriebsinhaber, Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.5. auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich wird durch unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung in Gewerbegebiet 1 und Gewerbegebiet 2 unterteilt.

2.2. Gewerbegebiet 1:

- Grundflächenzahl 1 nach § 19 BauNVO=max. 0,585

Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für die in 4.3. d) Dachgestaltung für Gewerbegebiet 1 festgesetzten Dachüberstände überschritten werden.

Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für Außentreppen für notwendige Fluchtwege gem. Brandschutzgutachten überschritten werden.

- Für die Gebäude im Geltungsbereich A und B wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt. Die Grundfläche wird in der zulässigen GRZ mit eingerechnet.

- Grundflächenzahl 2

Die Summe der zulässigen Grundflächen nach GRZ 1 incl. zulässiger Überschreitungen kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,85 überschritten werden.

- Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO=max. 1,755
- Zahl der Vollgeschosse: III
- Seitliche Wandhöhe maximal 12,50 m gem. Planeintrag
- Firsthöhe maximal 16,00 m
- Im Bereich der Anlieferungszone darf das Gelände abgegraben werden (ca. 1,20 m) um eine ebenerdige Be- und Entladung zu gewährleisten.
- Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Als Firsthöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der gedachten senkrechten durch den First mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände (Ausnahme im Bereich der Anlieferungszone) oder dem von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen.

2.3. Gewerbegebiet 2:

- Grundflächenzahl 1 nach § 19 BauNVO=max. 0,50
Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für die in 4.3 c) Dachgestaltung für Gewerbegebiet 2 festgesetzten Dachüberstände überschritten werden.
Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für Außentreppen für notwendige Fluchtwege gem. Brandschutzgutachten überschritten werden.
- Grundflächenzahl 2
Die Summe der zulässigen Grundflächen nach GRZ 1 incl. Zulässiger Überschreitungen kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,80 überschritten werden.
- Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO=max. 1,00
- Zahl der Vollgeschosse: II
- Seitliche Wandhöhe siehe Planeintrag, maximal 7,50 m
- Firsthöhe maximal 11,00 m
- Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Als Firsthöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der gedachten senkrechten durch den First mit der Oberkante Dachhaut.
- Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände (Ausnahme im Bereich der Anlieferungszone) oder dem von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen.

3. Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen nach Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Valley sind einzuhalten.

4. Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung, überbaubare Grundstücksflächen:

4.1. Bauweise:

Es gilt abweichende Bauweise

Bauwerke mit mehr als 50 m Länge sind zulässig. Die Abstandsflächen sind einzuhalten.

4.2. Baugrenzen:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Dachüberstände gem. 4.3. (zweiter Punkt) Dachgestaltung, sowie Lichtschächte und Vordächer ist zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

- Eine Außentreppe zur Erschließung des Kellergeschosses und als oberirdisch notwendiger Fluchtweg gem. Brandschutzgutachten ist zulässig und darf außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.
- Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen oder dem von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen. (Ausnahme im Bereich der Anlieferungszone).
- Balkone, Erker und sonstige Vorbauten über EG sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Tiefgaragen und Tiefgaragenabfahrten dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen.

4.3. Baugestaltung:

- Allgemein:
 - Es gilt die jeweils gültige Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley.
 - Sind Festsetzungen der vorgeh. Satzung im Widerspruch zu den Darstellungen im Bebauungsplan, so gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.
 - Die Oberkante von Tiefgaragendecken, welche nicht überbaut werden, ist um mind. 0,50 Meter unter das genehmigte Geländeniveau abzusenken.
 - Die Oberbodenschicht ist einzugrünen.
 - Abböschungen im Bereich der Anlieferungszone sind zulässig. Die Wandhöhe in diesem Bereich darf das zulässige Maß überschreiten.
 - Maßnahmen gegen das Eindringen von Oberflächenwasser (u.a. bei Sturzfluten) sind vorzunehmen, insbesondere bei Tiefgaragen, Kellertreppen u.ä.
- Dachgestaltung:
 - Allgemein:
 - a) Dachform Hauptgebäude: symmetrisches Satteldach
 - b) Die Dachneigung bei zusammengebauten Gebäuden muss gleich sein. Bei zu Hauptgebäuden untergeordneten Gebäudeteilen können ausnahmsweise andere Dachformen und Firstrichtungen zugelassen werden.
 - c) Nebenanlagen: symmetrisches Satteldach. Dachüberstand wird im Bauantrag in Abstimmung mit dem Gemeinderat festgelegt.
 - d) Dachgauben, Dachaufbauten (außer für nachfolgende Anlagen), Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig,
 - e) Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten, Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sind zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
 - Gewerbegebiet 1:
 - a) Dachdeckung: Blechdächer sind in Grautönen zugelassen, bei Ausführung in anderen Farben ist die Zustimmung des Gemeinderates einzuholen.
 - b) Firstoberlichter sind nach Festlegung durch Gemeinderat zulässig.
 - c) Lichtbänder in der Dachfläche in einer Breite bis max. 2,0 m sind zulässig und müssen in der Dachfläche symmetrisch angeordnet werden. Die Anzahl und Länge der Lichtbänder wird im Bauantrag in Abstimmung mit dem Gemeinderat festgelegt.
 - d) Für Dachüberstände sind folgende Maße einzuhalten:
Am Giebel max. 1,00 m,
an der Traufe max. 1,00 m.
 - Gewerbegebiet 2:
 - a) Dachdeckung: Farbe naturrot mit Ton- oder Betondachziegel. Blechdächer sind in Grautönen zugelassen, bei Ausführung in anderen Farben ist die Zustimmung des Gemeinderates einzuholen.
 - b) Firstoberlichter sind nach Festlegung durch Gemeinderat zulässig.
 - c) Für Dachüberstände sind folgende Maße einzuhalten:
Am Giebel mind. 1,2 m und max. 1,50 m,
an der Traufe mind. 0,8m und max. 1,30 m.

5. Verkehrsflächen / Ruhender Verkehr:

5.1. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Es gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Valley, ansonsten nach BayBO.

5.2. Lager-, Park und Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen

Von der Gemeinde Valley wurde die gesamte ehemalige Kiesgrube ausgeräumt. Das Gelände wurde mit grundwasserneutralem Material aufgefüllt werden.
 Der notwendige Bodenaustausch ist von der Gemeinde Valley erfolgt.
 Diese Maßnahmen wurden durchgeführt, eine normale Versickerung, kann erfolgen.

- 5.3. Innerhalb der in den Bauleitplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- 5.4. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

6. Immissionsschutz:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente LEK tags und nachts in $dB(A)/m^2$:

Teilfläche	Fläche [m ²]	LEK , tags	LEK , nachts
TF 1 (GE 1)	8.495	61	46
TF 2 (GE 2)	21.901	61	46

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK der Teilflächen TF 2 (GE 2) um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag [dB(A)]	Zusatzkontingent Nacht
A	+ 2	+ 2
B	+ 8	+ 8
C	+ 13	+ 13

Der Bezugspunkt (GKK: R = 4480505 m, H = 5304357 m) und die Lage der Richtungssektoren ergeben sich aus der Planzeichnung. Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist zulässig, d. h. ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.

7. Grünordnung:

7.1. Zeichnerisch festgesetzte Pflanzstandorte

Baumpflanzungen 1. und 2. Ordnung dürfen von der Plandarstellung bis max. 5 m abweichen. Die Pflanzungen dürfen die Unterhaltung bestehender Kabeltrassen und den Betrieb der Bahnlinie nicht behindern. In diesem Falle ist eine begründete Abweichung vom festgesetzten Standort um mehr als 5m zulässig.

7.2. Baumpflanzungen in Gewerbeflächen:

Auf den Gewerbeflächen von GE1 und GE2 ist je angefangenen 1000 m² Grundstücksfläche min. ein Baum 1. oder 2.Ordnung entsprechend der Festsetzungen zur Pflanzqualität und Artenauswahl zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume dürfen dabei auf die Gesamtzahl angerechnet werden.

7.3. Pflanzpflicht

Die im gesamten Plangebiet als zu pflanzend festgesetzten Bäume sind nach Fertigstellung der Gewerbeanlagen innerhalb der darauf folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) zu pflanzen und dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächst folgenden-Pflanzperiode nach zu pflanzen.

7.4. Straßenbegleitende Pflanzungen

Entlang der öffentlichen Erschließung sind Grünstreifen von min. 1,5m für Baumpflanzungen vorzusehen. Das Lichtraumprofil von Bäumen entlang von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,5 m freizuhalten durch Pflanzung von Alleebäumen mit entsprechender Stammhöhe oder rechtzeitiges Aufasten sicherzustellen.

7.5. Begrünung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit einem begrünten Überhangsstreifen von 50cm zur Reduktion der Flächenversiegelung auszuführen.

Bei der Pflanzung von Bäumen zur Begrünung von Stellplätzen ist ein durchwurzelbares Substrat von min 3x3m in der Breite und 1,5m in der Tiefe vorzusehen. Ragt der Wurzelraum in befestigte Bereiche, ist ein überbaubares Pflanzsubstrat einzubauen und für eine ausreichende Belüftung des Pflanzstandortes zu sorgen. Bei Baumpflanzungen an Stellplätzen ist ein Anfahrerschutz (Hochbordstein, Schutzbügel, dichte Unterpflanzung) vorzusehen.

7.6. Artenliste

Sind Bäume oder Sträucher erstmalig anzupflanzen oder nachzupflanzen, so sind folgende Kriterien zu beachten

Bäume 1. Ordnung:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 4 x verpflanzt, Stammumfang 18/20cm

Arten:

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume 2. Ordnung:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16cm

Arten Eingrünung:

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Arten für Gewerbeflächen und Erschließungsflächen:

Acer campestre (Feldahorn)

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Alnus x spaethii (Purpur-Erle)

Corylus colurna (Baum-Hasel)

Prunus avium „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)

Tilia tomentosa 'Brabant' (Brabanter Silberlinde)

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

7.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "Ortsrandeingrünung".

Innerhalb dieser Flächen sind offene extensiv genutzte Wiesenflächen und mit vereinzelt Baumpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gem. den festgesetzten Mindestqualitäten, entsprechend deren zeichnerisch festgesetzten Verortung zu pflanzen. Das Grünland ist durch autochthones Saatgut anzulegen und extensiv mit einer 2-schürigen Mahd inkl. Mahdgutabtrag zu bewirtschaften. Bauliche Anlagen und jegliche weitere Art von Flächenversiegelungen und gewerblicher oder intensiver landwirtschaftlicher Nutzung sind nicht zulässig. Einfriedungen sind nur zur Abgrenzung vor angrenzender intensiver Flächennutzung zulässig und blickdurchlässig zu gestalten.

8. Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

8.1. Kompensationsbedarf

Nach der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022) ergibt sich ein Kompensationsbedarf von insgesamt 23.637 WP. Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird innerhalb der Planzeichnung festgesetzten Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erbracht sowie vom Ökokonto abgebucht.

8.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A.1 Bestehende Ausgleichsfläche

Die bestehende Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel: extensiv genutztes Grünland (Flächenanteil 75 %) mit lockeren Gebüschgruppen (Flächenanteil 25 %) mit 6440m² bleibt abzüglich der erforderlichen 100m² für die Gewerbebetriebserweiterung erhalten und ist entsprechend der geltenden Festsetzungen zu entwickeln und zu pflegen.

A.2 Fl.Nr. 3722/2 Gemarkung und Gde. Valley

Die im Geltungsbereich befindliche Ausgleichsfläche A2 mit 3253m² ist neu anzulegen. Die Fläche wird mit zwei Entwicklungszielen zum Zweck der Strukturanreicherung und landschaftlichen Einbettung mit den Flächenanteilen von 25 bzw 75% der Gesamtfläche festgesetzt.

Entwicklungsziel 1:

B121 Mesophile Gebüsche / Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten und einzelnen Gehölzen

Entwicklungsziel 2:

G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

Herstellungsmaßnahmen B121 Mesophile Gebüsche:

Auf 25% der Fläche (ca. 810m²) sind min. 5 Bäume 1. Ordnung und 10 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

Bäume 1. Ordnung:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 4 x verpflanzt, Stammumfang 18/20cm

Arten:

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume 2. Ordnung:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14cm

Arten:

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Die Baumgruppen sind mit Gebüschgruppen von je 10-20 einheimischen (autochthonen) standortgerechten Sträucher zu unterpflanzen. Die Anzahl der Sträucher wird auf 100 festgesetzt.

Pflanzqualität: wurzelnackt, 80/100 cm

Arten:

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Corylus avellana (Haselnuss)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehdorn)

Rosa canina (Hunds-Rose) (an besonnten Standorten)

Rosa arvensis (Feld-Rose) (an besonnten Standorten)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflege der Gehölze:

Verjüngungsschnitt der Sträucher durch auf den Stock setzen im Turnus von 5 bis 7 Jahren und auf wechselnden Abschnitten.

Herstellungsmaßnahmen G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland:

Das restlich verbliebende Grünland (ca. 2440m²) ist als extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) zu entwickeln und zu pflegen.

Herstellungsmaßnahmen:

- Flächiger Oberbodenabtrag (ca. 15cm) zur Aushagerung der Fläche
- Aufbringen von unkrautfreiem, nährstoffarmen Unterboden oder feinem Kies
- Boden mit Egge oder Grubber vorbereiten

- Ansaat der abgetragenen Flächen mit regionalem, autochthonem Saatgut
- Herkunft: Region 17 – südliches Voralpenland

Pflege extensiv genutztes Grünland:

zweimalige Mahd, erste Mahd ab dem 15.7. Abfuhr des Mähgutes.

Verzicht auf Mulchen, Ausbringung von Gülle und jegliche Düngung sowie auf die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln.

Ökokonto Hintermayr Fl.Nr. 142 Gemarkung Loibersdorf, Gde. Babensham

Die restlich benötigte Ausgleichsfläche von 2.492WP bzw. 472,9qm wird vom Ökokonto Hintermayr Fl.Nr. 142 Gemarkung Loibersdorf, Gde. Babensham (Objekt-ID: 195001) abgebucht. Die Aufwertung beträgt 5,27 WP/qm.

Genauere Angaben zu Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind dem Umweltbericht unter Punkt 6.2 zu entnehmen.

9. Beleuchtung:

Zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen ist die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig. Auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich ist zu verzichten. Es sind Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° zur Straßenbeleuchtung, Zufahrtswege, Abstellplätze für Maschinen etc. zu verwenden. Die Lampen sind so auszurichten, dass ausschließlich die notwendigen Bau- und Verkehrsflächen beleuchtet werden. Abstrahlung in den offenen Landschaftsbereichen sind zu vermeiden; falls notwendig sind Abschirmungen anzubringen.

10. Altlastenbereich:

Folgende Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans wird gestrichen:

~~Die Altablagerung soll bis auf einen 10 m breiten Grünstreifen im Süden vollständig überbaut werden (Lagergebäude, Zufahrt, Parkplatz, Trafogebäude usw.). Daher wird sich, unabhängig von einem evtl. teilweisen Ausbau der Verfüllung aus bautechnischen Gründen, eine Verbesserung der Emissionslage ergeben.~~

Gemäß der ursprünglichen Version ist jedoch folgendes zu beachten:

- Alle Aushubmaßnahmen müssen durch einen geeigneten Gutachter bzw. ein entsprechendes Fachbüro begleitet werden. Der Aushub muss gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß gegen Nachweis entsorgt werden.
- Die Ergebnisse der Aushubüberwachungen und -entsorgung müssen unbeschadet abfallrechtlicher Bestimmungen in einem Bericht durch den Gutachter bzw. dem entsprechenden Fachbüro zusammengefasst und dem Landratsamt Miesbach – Bodenschutz (bodenschutz@lra-mb.bayern.de) - unaufgefordert nach Abschluss der Baumaßnahme zugeleitet werden (PDF-Datei).
- Sollten während der Bauarbeiten weitere Erkenntnisse gewonnen werden, die eine akute Gefährdung i.S.d. BBodSchG/BBodSchV möglich erscheinen lassen, muss das Landratsamt Miesbach – Bodenschutzbehörde (08025/704-3215) – und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (08031/305-135) unverzüglich informiert werden.

Von der Gemeinde Valley wurde die gesamte ehemalige Kiesgrube ausgeräumt. Das Gelände wurde mit grundwasserneutralem Material aufgefüllt.

Der notwendige Bodenaustausch ist von der Gemeinde Valley erfolgt.

11. Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist der Bauherr verantwortlich.

Niederschlagswasser ist vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).

Ansonsten ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken; es sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen (z.B. Filter, Sedimentationsanlagen) bzw. bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

Von der Gemeinde Valley wurde die gesamte ehemalige Kiesgrube ausgeräumt. Das Gelände wurde mit grundwasserneutralem Material aufgefüllt.
Der notwendige Bodenaustausch ist von der Gemeinde Valley erfolgt.
Das Regen-/Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück des Bauvorhabens in den Untergrund zu versickern.

12. Farbgestaltung:

Die Farbgestaltung ist mit der Gemeinde abzustimmen.

13. Einfriedungen:

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

13.2. Einfriedungen sind als blickdurchlässige, hinterpflanzte Maschendraht- oder Stabmattenzäune mit Stahlsäulen und einer maximalen Höhe von 1,80 Meter sind zulässig.

13.3. Bei Einfriedungen ist allgemein ein durchgängiger Abstand zwischen Boden und Unterkante des Zaunes von 0,10 m einzuhalten. Mauern, Sockel und Pfeiler im Zaunverlauf sind nicht zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind Toranlagen mit entsprechenden statisch notwendigen Pfeilern usw. zulässig.

14. Werbeanlagen:

An der Zufahrt von der ST 2073 zum Gewerbegebiet können gemeinsame Hinweistafeln der ansässigen Betriebe aufgestellt werden. Maximale Größe 1,50/0,40 Meter (Breite/Höhe) je Betrieb. Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

15. Löschwasserversorgung und Feuerwehrezufahrt:

Die Löschwasserversorgung muss durch Oberflurhydranten gesichert sein. Der Löschwasserbedarf soll durch das Arbeitsblatt W 405 des DVGW erstellt werden.

Die Löschwasserversorgung, bzw. der notwendige Löschwasserbedarf im Planungsgebiet ist zu berechnen und zu berücksichtigen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat zu überprüfen und zu sichern.

Der Löschwasserbedarf ist spätestens im Rahmen des Bauantrages vom Bauwerber zu ermitteln. Im dafür zu erstellenden Brandschutzgutachten muss das Gefährdungspotential der zu produzierenden und zu lagernden Produkte beurteilt werden und der Löschwasserbedarf festgestellt werden. Im Falle einer Überschreitung der gemeindlichen Löschwasserkapazität muss der Betriebsinhaber auf seine Kosten für einen ausreichenden Löschwasserschutz sorgen.

Das Hydrantennetz ist nach den einschlägigen Bedingungen auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen und wird der Regierung von Oberbayern vorgelegt.
Die Gemeinde Valley gewährt die Löschwassergrundversorgung (96 cbm/pro Stunde). Dieser Bedarf gilt für kleine Gefahr der Brandausbreitung in Gewerbegebieten bei überwiegender Bauart: „feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen“.

Die Feuerwehrezufahrt und die Feuerwehraufstellflächen müssen nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ bzw. nach DIN 14 090 erfolgen.

16. Brandschutz:

Der notwendige Brandschutznachweis ist bei den Bauanträgen zu erbringen.

17. Erdgashochdruckleitung:

In dem Grundstück FINr. 3721 befindet sich eine dinglich gesicherte Erdgashochdruckleitung HD115/Stl DN 150/DP 70 der Energienetze Bayern GmbH & Co. Kg. Die Schutzstreifenbreite beträgt 4,0 m (2,0m links und rechts von der Rohrachse). Diese Leitung darf weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Die Zugänglichkeit für Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten muss auf Dauer gewährleistet sein.

18. Bodenschutz:

Von der Gemeinde Valley wurde ein Bodengutachten für das Bebauungsplangebiet beauftragt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens werden die entsprechenden Behörden über die Ergebnisse informiert.

Hinweise:

Allgemein:

Umweltfreundliche Heizungsanlagen (z. B. Brauchwassererwärmung durch Sonnenkollektoren, Brennwertechnik) sowie Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen sollen gewählt werden.

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

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

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

Geotechnisches Gutachten nach DIN 4020

Bei allen Bauvorhaben sind die Ergebnisse des Gutachtens zu berücksichtigen und die empfohlenen Maßnahmen einzuhalten. Das Gutachten ist als Anlage Bestand des Bebauungsplans.

bayernets GmbH:

Die Gastransportleitung ET33 EN500/PN/80 mit Begleitkabel verläuft am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 durch die Fl.Nr. 3458/10 der Gemarkung Valley.

Eine Beschädigung oder Gefährdung unserer Anlagen muss unbedingt ausgeschlossen werden.

Der Schutzstreifen unserer Leitung ist 8 m breit (je 4 m beiderseits der Rohrachse). Dieser Schutzstreifen ist durch Dienstbarkeiten bzw. Gestattungsverträge wegerechtlich abgesichert. Jegliche Maßnahmen und Planungen im Schutzstreifen unserer Gastransportleitungen sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die bayernets GmbH zulässig.

Wichtige Auflagen sind u.a.:

In den Schutzstreifen unserer Leitungen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten, so ist beispielsweise die Errichtung von Bauten – dazu gehören auch Schächte, Straßenkappen, Armaturen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren, Fundamente etc. – nicht zulässig.

- Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben.
- Niveauveränderungen sind nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig; die Mindestdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden.
- Ein 4 m breiter Streifen - je 2 m beiderseits der Rohrachse – ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern frei zu halten.

Zu Ihrer Information übersenden wir Ihnen zwei Lagepläne M 1:1000 bzw. M 1:200 unserer Leitung und Kabel in diesem Bereich. Eine genaue Angabe der Lage der Leitung ist jedoch nur nach örtlicher Einweisung möglich. In unseren Plänen und Dateien ist der jetzige Stand der Leitungslage dargestellt; Änderungen oder Erweiterungen können von uns nicht automatisch nachgemeldet werden. Die Dateien werden von uns ausschließlich für Ihre jetzige o.a. Maßnahme zur Verfügung gestellt, jede andere Verwendung bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung; Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Auf weitere Anlagen folgender Unternehmen weisen wir hin;

- Energienetze Bayern GmbH, München

Denkmalschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 BayDSchG archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben sind. Aufgefundene Gegenstände und deren Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Az. NBG1011491, PTI 21 vom 17.10.2023

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 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:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen 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 Telekommunikationsanlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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 die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Eisenbahn-Bundesamt, Az. 65145-651pt/011-2023#780 vom 18.10.2023

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 Änderung des 31. Bebauungsplans „Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng“ aufgrund der benachbarten Bahnstrecke 5620, Holzkirchen – Schliersee, berührt.

Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise und Nebenbestimmungen bestehen jedoch keine Bedenken: Generell ergeht der Hinweis, dass die Betriebsanlagen der Bahn gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen müssen. 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.

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

Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie 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.

Ich weise vorsorglich 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 Erteilung der Baugenehmigung zu berücksichtigen wären.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastruktur-betreiberin DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstücksnachbarin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München, empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

DB AB – DB Immobilien, Az. TOEB-BY-23-167849 vom 06.11.2023

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren:

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG).

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Infrastrukturelle Belange

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. In keinem Fall darf Bepflanzung die Strecken- und Signalsicht beeinträchtigen. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Strecke 5620 Holzkirchen – Schliersee in den nächsten Jahren im Bereich der o.g. Bebauungsplanänderung elektrifiziert werden soll. 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.

Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Immobilien-spezifische Belange

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.) Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Während Bauarbeiten ist ein Schutzabstand zum Gleiskörper (>2,50 m Regellichtraumprofil) zur Gleisachse immer freizuhalten. Bei Unterschreitung des Schutzabstands ist eine Absicherung der Mitarbeiter mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich. Eine schriftliche Einweisung des Auftragnehmers in die Örtlichkeit und in die bahnbetrieblichen Gegebenheiten ist in diesem Fall erforderlich (Ril 132.0108 V 11). Gegebenenfalls betriebliche Regelungen, wie beispielsweise Anmeldefristen bezüglich Gleissperrung etc., sind zu beachten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Herr Ranzinger, Richelstr. 1, 80634 München, Mail: Marius.Ranzinger@deutschebahn.com, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig –ca. 6 Wochen vor Baubeginn– eine entsprechende Anfrage an die o.g. Adresse der DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngelände abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Schlussbemerkungen

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Az. AELF-HK-L2.2-4612-35-15-2 vom 25.10.2023

Wir weisen darauf hin, dass nach § 1a BauGB „... mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.“ Durch die Bebauung dürfen keine Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt sein. Anfahrtswege zu den Feldern müssen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Diese sind zu dulden.

Durch die Baumaßnahme mit umgrenzender Bepflanzung dürfen keine Nachteile für den Eigentümer bzw. Bewirtschafter der angrenzenden Feldstücke entstehen. Ergeben sich durch die Bebauung und der Eingrünung mit Bäumen (z. B. Schattenwurf) Ertragseinbußen, so sind diese auszugleichen. Die Bepflanzung entlang muss ordnungsgemäß gepflegt ggf. zurückgeschnitten werden, um eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu ermöglichen. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist auf ausreichend Abstand zu achten, um eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes zu

vermeiden.

Gemäß AGBGB Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ wird auf den einzuhalten- den Pflanzabstand von 4 m zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen hingewiesen, um etwaige Konflikte zwischen Ortsrandeingrünung und landwirtschaftlicher Nutzung der Nachbarflächen zu vermeiden.

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

Auf Anregung des Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. können: in Absprache mit dem Bauherrn und dem Landschaftsplaner zusätzliche freiwillige Ausgleichsmaßnah- men im Bereich des „Naturschutzes an Gebäuden“ z. B. Nistmöglichkeiten für Vögel (Mauersegler & Fle- dermäuse) und das Anbringen von Vogelschutzfolien gegen Vogelschlag an Glasflächen lt. neuesten ak- tuellen Erkenntnissen im Rahmen des Bauantrages festgelegt werden.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermes- sung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Träger: Gemeinde Valley
Pfarrweg 1
83626 Valley

Valley, den 20. Feb. 2024
1. Bürgermeister Bernhard Schäfer



Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbB
Gerhard Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Philipp Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Bayrischzellerstraße 3a
83727 Schliersee/Neuhaus
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771
email: architekt@krogoll.de

Schelle- Heyse- Behr
Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB
Hirsberg 34
83093 Bad Endorf
Tel: 08053/518
Fax: 08053/1047
E-Mail: la@schelle-heyse.de

FÜLLSCHEMA FÜR NUTZUNGSSCHABLONE,
 ANGABEN ALS HÖCHSTGRENZEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	VOLLGESCHÜSSE
GESCHÜSSELNENZAHL	GESCHÜSSELNENZAHL
GRUNDFLÄCHENZAHL	DACHFORM/DACHNEIGUNG
BAUWEISE	WANDDÜCKE/FRSTHÖHE

GE 2 Vollgeschöhe siehe Planentwurf

GEZ 1 0,500
 GEZ 2 0,800

SEITLWÄNDIGHE siehe Planentwurf
 FRSTHÖHE siehe Planentwurf

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

SEITLWÄNDIGHE
 FRSTHÖHE

GEMEINDE VALLEY BEBAUUNGSPLAN NR. 31 "GEWERBEGEBIET OBERLANDERN OSTERLÄNG" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

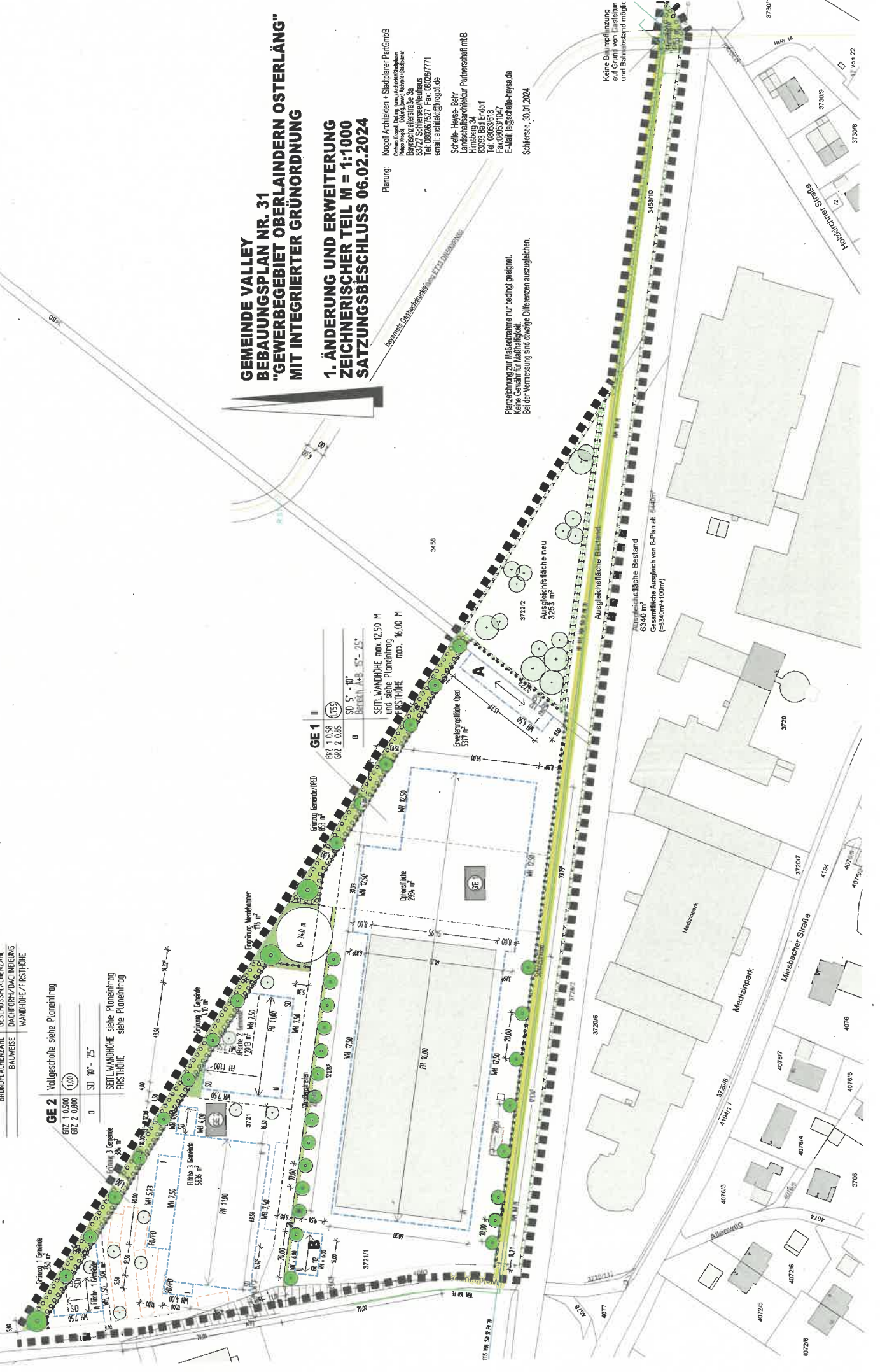
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG ZEICHNERISCHER TEIL M = 1:1000 SATZUNGSBESCHLUSS 06.02.2024

Planung: Krogull Architekten + Stadtplaner PartGmbH
 Gernot Krogull, Daniel Lenz, Axel Schöberl
 Planungsstelle: 83727 Schliersee, Postfach
 83727 Schliersee, Bayern
 Tel. 082067627 Fax. 082067771
 email: architektur@krogull.de

Schelle-Heys-Beitl
 Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB
 Hirsberg 34
 83050 Bad Füssing
 Tel. 082331047
 Fax. 082331047
 E-Mail: info@schelle-heys.de
 Schliersee, 30.01.2024

Planungszweck zur Maßnahme nur bedingt geeignet.
 Keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
 Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Keine Baupflanzung
 auf Grund von Einseitigkeit
 und Bahnabstand möglich



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG



GEWERBEGEBIET (§ 8 BAUNVO)

2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,585 MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ).

1,755

MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

3) BAUWEISE, BAULINE, BAUGRENZE

a ABWEICHENDE BAUWEISE

--- BAULINE

--- BAUGRENZE

→ FIRSTRICHTUNG, ZWINGEND

▭ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN

4) VERKEHRSFLÄCHEN

▬ STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

▬ STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

▬ LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG

▬ GEH- UND RADWEG

ST STELLPLÄTZE

▲ ZUFAHRT

▭ VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (SICHTDREIECK)

5) GRÜNFLÄCHEN

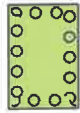


BAUM ZU PFLANZEN (GEMÄß ARTENLISTE)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSLÄCHE) ENTWICKLUNGSZIEL: EXTENSIV GENUTZTES GRÜNLAND MIT FELDGEHÖLZEN UND BAUMGRUPPEN (S.TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)



FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG ALS EINGRÜNUNG LT. TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN



HINWEIS:

VORGESCHLAGENER BAUMSTANDORT ENTSPRECHEND DER FLÄCHENBEZOGENEN FESTSETZUNGEN ZUR BAUMPFLANZUNG



6) VERSORGSANLAGEN

ⓘ TRAFOSTATION, STANDORT NACH ERFORDERNIS FREI WÄHLBAR

▬ GASHOCHDRUCKLEITUNG

▬ SCHUTZSTREIFEN FÜR GASHOCHDRUCKLEITUNG

IB 115 VGH 150 SI PN 70 ERDGASORTSNETZLEITUNGEN VGH 160 PE

▬ GASHOCHDRUCKLEITUNG EGMATING-TÖLZ

7) SONSTIGE PLANZEICHEN

▬ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

▬ ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER UNTERSCHIEDLICHER MASSES DER NUTZUNG

± 12,00 → MASSENANGABE IN METERN, Z.B. 12,0 M

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

▬ BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

▬ AUFZULÖSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

--- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

3721/1 FLURSTÜCKSNUMMER, Z.B. 3721/1

○ VORSCHLAG BAUMPFLANZUNG PRIVATBEREICH

5377 m² CA. GRÖSSE FLÄCHE IN m²

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat Valley hat in der Sitzung vom 19.09.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng“ in der Fassung vom 19.08.2023 hat in der Zeit vom 16.10.2023 bis 06.11.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng“ in der Fassung vom 19.08.2023 hat in der Zeit vom 16.10.2023 bis 06.11.2023 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng“ in der Fassung vom 07.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2023 bis 15.01.2024 beteiligt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng“ in der Fassung vom 07.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2023 bis 15.01.2024 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Valley hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06. 02. 2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30. 01. 2024 als Satzung beschlossen.

Valley, den 20. Feb. 2024

Belad Schäfer
Bernhard Schäfer 1. Bgm.



Ausgefertigt

Valley, den 20. Feb. 2024

Belad Schäfer
Bernhard Schäfer 1. Bgm.



Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng“ wurde am 21. Feb. 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Valley, den 21. Feb. 2024

Belad Schäfer
Bernhard Schäfer 1. Bgm.





1.ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 31 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET OBERLAINDERN OSTERLÄNG “ ORTSTEIL OBERLAINDERN

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB Satzungsbeschluss: 06.02.2024

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung "eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde".

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

1.1. Umweltbericht

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß §2 Abs.4 BauGB dokumentiert.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde den Gremien jeweils vor den Beschlussfassungen für die Öffentlichen Auslegungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB vorgelegt und in der Abwägung berücksichtigt.

Das Planungsvorhaben ist unter Berücksichtigung der gegenwärtigen und geplanten Nutzungen mit Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Die Auswirkungen werden zusammengefasst beurteilt:

- für die Schutzgüter Lebensraum und Arten, Grund- und Oberflächenwasser, Klima/Luft, Mensch: Auswirkungen geringer Erheblichkeit
- für die Schutzgüter Boden, Fläche: Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

- für das Schutzgut Landschaftsbild: Auswirkungen geringer Erheblichkeit
- für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter: keine Auswirkungen

Der Umweltbericht stützt sich in seinen Aussagen unter anderem auf folgende Fachgutachten:

- Stellungnahme zur Vorabschätzung Erweiterung Baufeld hinsichtlich Feldlerche vom 13.07.2023, Dipl. Biologin Johanna Stegherr, Artenschutzgutachten und –fachberatung, Schulstr. 13, 83229 Aschau
- Geotechnisches Gutachten (Voruntersuchung) vom 7.8.2023, Grundbaulabor München GmbH K. Back, E. Seydel Diplomingenieure, Lilienthalalle 7, 80807 München
- schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-01318, August 2023)

Ergebnis der Umweltprüfung:

Der vorliegende Umweltbericht stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen ist. Das geplante Vorhaben ist daher am vorgesehenen Standort als umweltverträglich einzustufen.

1.2. Eingriffsregelung

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß Leitfaden (2022) „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Es ergibt sich ein gesamter Kompensationsbedarf von insgesamt 23.637 WP.

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplangebiet durch die Fläche A.2 auf Fl.Nr. 3722/2 Gemarkung und Gde. Valley mit 21.145WP nachgewiesen. Die restlich benötigte Ausgleichsfläche mit 2.492WP wird vom Ökokonto Hintermayr, Fl.Nr. 142 Gemarkung Loibersdorf, Gde. Babensham abgebucht.

1.3. Spezieller Artenschutz

Um die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen, wurde eine Vorabschätzung durchgeführt, welche darstellt, dass die geplante Erweiterung voraussichtlich keine Verstöße gegen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nach sich zieht.

1.4. Grünordnungskonzept

Gemäß dem Grünordnungskonzept wurden die Umweltbelange über die grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet und somit deren Beachtung gesichert:

- Durchgrünung des Gewerbegebietes und dessen Erschließung mittels Bäumen durch die zeichnerische Festsetzung bzw. durch die textliche Festsetzung einer Mindestanzahl von zu pflanzenden Bäumen je 1000m² Gewerbefläche
- Eingrünung des Gewerbegebietes und Integration in das Landschaftsbild durch die Festsetzung eines Grünstreifens von 6m Breite und der Pflanzung heimischer, autochthoner Gehölze.
- Begrünung von Erschließungsflächen durch Festsetzen von Grünstreifen entlang von PKW - Stellplätzen und Erschließungsstraße
- Eingrünung und naturschutzrechtlicher Ausgleich mittels Festsetzung einer direkt an den Eingriff angrenzenden Ausgleichsfläche, welche mit Baum- und Strauchgruppen bepflanzt wird.
- Insektenfreundliche Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen durch die Reduktion der Beleuchtung auf das zeitliche und räumlich notwendigste Maß und die Verwendung von warmweißen Leuchtmitteln mit zielgerichteten Lampen
- Vermeidung eines hohen Versiegelungsgrades und Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplatz- und Lagerflächen.

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

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der

sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die teilweise sehr umfangreiche Auswertung (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB an o.g. Bebauungsplanung sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert.

Die städtebaulichen Begründungen für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und somit das Ergebnis der Abwägungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

3. Planungsalternativen

Für die in Gemeindebesitz befindliche und für ein Gewerbegebiet geeignete Fläche wird der Bebauungsplan Nr. 31 Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng mit integrierter Grünordnung geändert und erweitert.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Valley ist die Änderungsfläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Durch die unmittelbare Nähe zur St 2037 (Miesbacher Straße) wird eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform angewendet.

Zudem möchte sich der bestehende Gewerbebetrieb OPED auf dem Grundstück Flur-Nr. 3721/1, Gemarkung Valley (OPED) erweitern. Hierfür mussten die Festsetzungen zur Überbaubarkeit des Grundstückes geändert werden. Da eine Erweiterung nach Osten (Optionsfläche) bereits vorgesehen war gibt es für die Erweiterung keine Alternative..

Derzeit gibt es keine Gewerbegrundstücke in der Gemeinde Valley die über entsprechende, notwendige Grundstücksgrößen verfügen.

Valley, den **20. Feb. 2024**

Bernhard Schäfer
Bernhard Schäfer
1. Bürgermeister

