



Sitzung des Gemeinderates am 06.02.2024

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

**3. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Gewerbegebiet Osterläng Oberlaindern";
Behandlung der im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Planer und Entwurfsverfasser der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet Osterläng Oberlaindern“, Herr Architekt Krogoll (Schliersee) ist zu diesem Tagesordnungspunkt beratend anwesend, stellt den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung und deren textlichen Änderungen sowie den zeichnerischen Teil vor, erläutert dem Gemeinderat die vorliegende Fassung vom 30.01.2024 und beantwortet die Fragen aus dem Gemeinderat.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.01.2023 wurde die Aufstellung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet Osterläng Oberlaindern“ beschlossen. Ziel ist die Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Norden und Osten zur Ermöglichung weiterer Gewerbe-Bebauung sowie zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes OPED.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.09.2023 wurde dann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Mit Beschluss vom 14.11.2023 wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen behandelt und der entsprechend geänderte und ergänzte Bebauungsplanentwurf des Architekturbüros Krogoll (Schliersee) vom 07.11.2023 gebilligt; die förmliche 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 13.12.2023 bis einschließlich 15.01.2024. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 06.12.2023 am 06.12.2023 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. 2 BauGB:

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.12.2023 bis 15.01.2024. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 06.12.2023 am 06.12.2023 durch Anschlag an allen Gemeindetafeln und Veröffentlichung im Internet hingewiesen.

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
- Autobahndirektion Südbayern
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Sparte Verwaltungsaufgaben
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat B Q
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerische Oberlandbahn GmbH
- Bayernwerk AG - Netzcenter Kolbermoor
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Frau Fischerkeller
- Bund Naturschutz
- Deutsche Telekom - Netzproduktion GmbH
- Energie Südbayern GmbH
- Erzbischöfliches Ordinariat - FB Pastoralraumanalyse
- Evangelisches Pfarramt Miesbach
- Fraunhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e. V. - Frau Schäfer
- Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP - Dr. rer. Nat. Klaus Breuer
- Immobilien Freistaat Bayern - Regionalvertretung München
- Landratsamt Miesbach – Kreisbrandrat Anton Riblinger
- Landratsamt Miesbach - Bauleitplanung, Fachbereich 31.5
- Landratsamt Miesbach - Gewerbeamt
- Kreisheimatpfleger Benno Bauer
- Katholisches Pfarramt Weyarn
- Polizeiinspektion Holzkirchen
- Regionalverkehr Oberbayern
- Regierung von Oberbayern - Gewerbeaufsichtsamt
- Regierung von Oberbayern - Luftamt
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald - Landesverband Bayern e.V.
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Gemeinde Weyarn
- Gemeinde Warngau
- Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Zur Kenntnis genommen

Nicht geäußert haben sich („Keine Äußerungen“):

- Landratsamt Miesbach, Fachbereich 52 – Architektur/Städtebau, Schreiben vom 15.01.2024
- Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 20.12.2023
- Landratsamt Miesbach, Straßentiefbaubehörde, Schreiben vom 19.12.2023
- Bayerischer Hotel- und Gaststättenverband, Schreiben vom 18.12.2023
- Gemeinde Aying, Schreiben vom 22.12.2023

Zur Kenntnis genommen

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

- **Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 11.01.2024**

In den textlichen Festsetzungen wurde unter dem Punkt 7.7 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ortsrandeingrünung“ der Passus, der einen Pflanzabstand von 4 m zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen vorschreibt, gestrichen. Dieser Mindestabstand sollte eingehalten werden, um etwaige Konflikte zwischen Ortsrandeingrünung und landwirtschaftlicher Nutzung der Nachbarflächen zu vermeiden.

Abwägung und Beschluss:

Der Pflanzabstand von 4 m zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen, um etwaige Konflikte zwischen Ortsrandeingrünung und landwirtschaftlicher Nutzung der Nachbarflächen zu vermeiden, wurde im Bebauungsplan in den zeichnerischen Festsetzungen berücksichtigt und ist gem. AGBGB Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ auch ohne konkrete textliche Festsetzung entsprechend gültig. Durch eine nachträglich eingefügte Bemaßung des Grenzabstandes der betreffenden Bäume in der Planzeichnung und durch nachrichtliche Übernahme in die textlichen Hinweise wird nun nochmal konkret darauf verwiesen und die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend gewürdigt.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

- Vodafone GmbH, Schreiben vom 12.01.2024

Keine Einwände

Zur Kenntnis genommen

- Landratsamt Miesbach, Gesundheitsamt, Schreiben vom 11.12.2023

Über die Stellungnahme vom 07.11.2023 hinaus keine weiteren Ergänzungen zu dem Verfahren.

Zur Kenntnis genommen

- Regierung von Oberbayern, Brand-und Katastrophenschutz, Schreiben vom 11.12.2023

Keine Einwände

Zur Kenntnis genommen

- Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 12.12.2023

Es besteht Einverständnis. Die Belange des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, Fachbereich Straßenbau, werden von der Bauleitplanung nicht berührt.

Zur Kenntnis genommen

- Regierung von Oberbayern, Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 14.12.2023

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 16.10.2023 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplanänderung ab. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Abwägung durch die Gemeinde

Laut Auszug aus der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 14.11.2023 wurde sowohl die untere Naturschutzbehörde als auch die untere Bauaufsichtsbehörde am Verfahren beteiligt. Die untere Naturschutzbehörde hat sich v.a. zu Ausgleichsflächen geäußert. Die untere Bauaufsichtsbehörde hat keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert.

Die o.g. Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Zur Kenntnis genommen

- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Liegenschaftsmanagement, Kompetenzteam, Schreiben vom 14.12.2023

Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 06.11.2023 mit Z: TOEB-BY-23-167849. Diese ist weiter gültig und zwingend zu beachten.

Zur Kenntnis genommen

- Eisenbahn-Bundesamt - Außenstelle München, Schreiben vom 14.12.2023

Im Rahmen der erneuten Beteiligung hält das Eisenbahn-Bundesamt ausdrücklich an den Hinweisen fest, die es mit Stellungnahme vom 18.10.2023, Az: 65145-651pt/011-2023#780 gegeben hat.

Ergänzend dazu ergeht noch folgender Hinweis: Photovoltaik - bzw. Solaranlagen an Gebäuden oder auf Dächern sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin 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.

Zur Kenntnis genommen

Bayernets GmbH, Schreiben vom 20.12.2023
nach telefonischer Rücksprache vom 20.12.2023 mit Fr. Schmid und Hr. Krogoll bedanken wir uns für die korrigierte Darstellung unserer o.a. Gastransportleitung mit Schutzstreifen im Bebauungsplan sowie die Aufnahme und Berücksichtigung unserer Auflagen.
Unter Einhaltung der Auflagen bestehen unsererseits keine Einwände gegen die 1. Änderung des o.g. Bauungsplanes.

Zur Kenntnis genommen

- VIVO Kommunalunternehmen, Schreiben vom 05.01.2024

Keine Einwendungen, solange der Wendehammer an Leerungstagen frei von Bewuchs, Schnee und parkenden Pkws ist.

Ansonsten wird in Rücksprache mit der VIVO KU ein Bereitstellungspunkt für die Mülltonnen an der Waldhausstraße festgelegt. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass für letzteren Fall

-bei Neubauten kein Rückwärtsfahren (Punkt 5 DGUV Information 214-033) in Erwägung gezogen wird -gemäß der „Satzung über die Vermeidung und Bewirtschaftung von Abfällen im Lkr. MB, kurz „Abfallwirtschaftssatzung“ § 15 die Überlassungspflichtigen die Müllbehältnisse selbst zur nächsten, vom Müllfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche bringen müssen.

Zur Kenntnis genommen

- SWM Services GmbH, Schreiben v. 03.01.2024

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 haben wir ohne Einwände Kenntnis genommen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens. Schalten Sie uns jedoch weiterhin in das Verfahren mit ein.

Zur Kenntnis genommen

- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 08.01.2024

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Gewerbegebiet Oberlaimern Osterläng" zusätzliche gewerbliche Bau- und Erweiterungsflächen nach § 8 BauNVO geschaffen werden. Der vorliegenden Planung können wir daher zustimmen.

Zur Kenntnis genommen

- Markt Holzkirchen

Aus Sicht des Marktes Holzkirchen bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 keine Einwände.

Zur Kenntnis genommen

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 10.01.2024

Vom LfU zu vertretende Fachbelange (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren) werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zur Kenntnis genommen

- Regierung von Oberbayern, Bergamt, Schreiben vom 12.01.2024

Gegen die genannten Planungen der Gemeinde Valley bestehen keine Einwendungen.

Bergrechtliche Belange werden nicht berührt.

Zur Kenntnis genommen

- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 12.01.2024

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Zur Kenntnis genommen

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Schreiben vom 15.01.2024

Wir verweisen auf die bereits abgegebene Stellungnahme unter AZ AELF-HK-L2.2-4612-35-15-2 vom 25.10.2023. Des weiteren erheben wir keine Einwände.

Zur Kenntnis genommen

Energienetze Bayern GmbH, Schreiben vom 15.01.2024

Gegen die genannte Bebauungsplanänderung bestehen unsererseits grundsätzlich keine Einwände. Aber die geplanten Bäume dürfen nicht auf die Erdgasleitungen (sh. Lagepläne) gepflanzt werden. Hierbei ist eine Schutzstreifenbreite von 4,0 m einzuhalten.

Zur Kenntnis genommen

- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 15.01.2024

Die sich im Verfahrensverlauf ergebenden Änderungen sind aus unserer Sicht ohne Belang. Es bestehen keine Einwände.

Zur Kenntnis genommen

- Planungsverband Region Oberland, Geschäftsstelle Region 17, Schreiben vom 15.01.2024

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 14.12.2023 an.

Zur Kenntnis genommen

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

Beschluss:

Nach eingehender Behandlung und Einarbeitung mit allen in dieser Sitzung beschlossenen Ergänzungen und Korrekturen, beschließt der Gemeinderat den vom Architekten Krogoll (Schliersee) ausgearbeiteten und vorliegenden Entwurf mit Begründung und integriertem Grünordnungsplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Osterläng Oberlaindern“ mit integrierter Grünordnung für die Grundstücke Flur-Nrn. 3721, 3721/1, 3722, 3722/2 und 3458/10 je Gemarkung Valley in der Endfassung vom 06.02.2024 als Satzung zu erlassen.

Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage sind gemäß den Satzungen der Gemeinde Valley zum gegebenen Zeitpunkt zu entrichten.

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

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

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

einzustellen und zu veröffentlichen.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 19.02.2024

Bernd Schäfer
Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister



