



Sitzung des Gemeinderates am 02.03.2021

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

4. 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Marschallfeld", Ortsteil Oberlaindern; Aufstellungsbeschluss**Sachverhalt:****Beratungsgegenstand**

Bebauungsplan Nr. 10 „Am Marschallfeld“, Ortsteil Oberlaindern
- Beschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Marschallfeld“

Anlass:

Das Baugebiet im Geltungsbereich ist festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Gewerbegebiet 1 nach § 8 BauNVO:

Zusätzlich sind zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber, Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Je Gewerbebetrieb sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Gewerbegebiet 2 nach § 8 BauNVO:

Nicht zulässig sind: Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche Zwecke.

In diesem Gebiet darf nur lärmarmes Gewerbe angesiedelt werden.

Für die östlichen Parzellen 17, 18, 19, 20 zum „Allgemeinen Wohngebiet“ hin gelten reduzierte Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von 58 dB(A) am Tag und 43 dB(A) in der Nacht.

Die an das „Allgemeine Wohngebiet“ angrenzenden Grundstücke sollen nur an Gewerbetreibende mit nicht ruhestörenden Arbeiten vergeben werden (z. B. überwiegende Büronutzung).

Die Einhaltung der o.g. Werte sollte vom Gewerbetreibenden, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen werden.

Für die an das „Allgemeine Wohngebiet“ angrenzenden Gebäude sind die nach Osten gerichteten Außenhautelemente mit einem bewerteten Schalldämmmaß R_w' von mindestens 39 dB einzuhalten.

Zusätzlich zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Der Anteil der Wohnfläche darf höchstens 60%, der Anteil der Gewerbefläche muss mindestens 40% der gesamten Nettonutzfläche von bebauten Flächen haben. Zulässige Kellerräume können mitgerechnet werden, maximal bis 50% der Kellernutzfläche. Gemeinschaftsflächen werden je zur Hälfte gerechnet. Je Gewerbebetrieb sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Mischgebiet nach § 6 BauNVO:

Nicht zulässig sind: Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten. Für die zulässigen Nebengebäude an der Grenze ist die Zustimmung der zuständigen Stelle der DB erforderlich. Da es sich hier um einen Grenzbaubau, länger als nach BayBO zulässig handelt, ist die Zustimmung des Nachbarn (DB) erforderlich.

Das als eingeschränktes Gewerbegebiet 2 bezeichnete Gebiet ist rechtlich nicht haltbar, da das ursprüngliche Verhältnis von Wohnen zu Gewerbe (60/40) nicht zulässig ist. Die Zulassung eines derart hohen Wohnflächenanteils verstößt gegen die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes. In einem Gewerbegebiet müssen betriebsnotwendige Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Außerdem dürfen betriebsnotwendige Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Eine Heilung der Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Marschallfeld“ ist auf Grund des faktisch vorhandenen Anteils an Wohnnutzung in dem Gebiet nicht möglich.

Ziel:

Ziel der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Marschallfeld“ ist es, die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Marschallfeld“ zu überarbeiten und dem Bestand entsprechend für das Gebiet die zukünftige Nutzung festzulegen.

Die festgesetzten Emissionswerte werden durch das tatsächlich vorhandene Gewerbe nicht überschritten. Die in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet 2 ansässigen Betriebe mussten sich bei der Genehmigung schon an der Nähe zu dem östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet orientieren. Es wurde ein reduzierter flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt und ein Schallschutznachweis gefordert. Daher ergeben sich für die ansässigen Betriebe keine gravierenden Nachteile. Die Betriebe wären auch in einem Mischgebiet gebietsverträglich. Aufgrund der Art der ansässigen Gewerbebetriebe (typische Handwerksbetriebe, Bürogebäude, Lagernutzungen) zum westlich angrenzenden Gewerbegebiet 1 und der Gebäudeanordnungen ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Betriebsführung der Gewerbe im östlich angrenzenden Gewerbegebiet 2 nicht zu erheblichen Überschreitungen von Mischgebietsrichtwerten führt, zumal die Betriebe im Nachtzeitraum von 22:00 – 06:00 Uhr keine relevanten Lärmemissionen verursachen.

Im Zuge der Änderung des Gewerbegebiets 2 für die Bestimmung der zukünftigen Nutzung soll der komplette Bebauungsplan Nr. 10 „Am Marschallfeld“ überarbeitet werden.

Bei der Ausweisung als Mischgebiet soll im Bebauungsplan u.a. gem. § 1 Abs. 7 BauNVO festgesetzt werden, dass von der Möglichkeit der geschossweisen Festsetzung Gebrauch gemacht werden kann und somit die Nutzungsmischung kleinräumlich aufrecht zu erhalten. Es ist vorgesehen, Teile des EG's von Wohnnutzung freizuhalten. Dies muss städtebaulich begründet werden.

Für das Gewerbegebiet 1 muss in den Festsetzungen aufgeführt werden, dass *Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Marschallfeld“ Ortsteil Oberlaindern gemäß § 2 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich durch Anschlag an allen gemeindlichen Amtstafeln bekannt zu machen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung, samt Lageplanausschnitt ist zusätzlich im Internet unter www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen zur Veröffentlichung einzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 03.03.2021

Bernhard Schäfer
Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister



