



Sitzung des Gemeinderates am 17.10.2023

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

4. 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Am Marschallfeld" Oberlaindern; Behandlung der Stellungnahmen und Beschluss über die erneute Auslegung

Sachverhalt:

Der Planer und Entwurfsverfasser der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit integriertem Grünordnungsplan „Am Marschallfeld“ Oberlaindern, Herr Architekt Gerhard Krogoll, Schliersee ist zu diesem Tagesordnungspunkt beratend anwesend, stellt den Geltungsbereich der vorliegenden 11. Änderung und deren textlichen Änderungen sowie den zeichnerischen Teil vor, erläutert dem Gemeinderat die vorliegende Fassung vom 07.10.2023 und beantwortet die Fragen aus dem Gemeinderat.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.03.2021 wurde die Aufstellung über die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Marschallfeld“ Oberlaindern beschlossen, da sich nach Mitteilung des Landratsamtes Miesbach das festgesetzte Gewerbegebiet GE 2 aufgrund unzulässiger Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen zwischenzeitlich in ein faktisches Mischgebiet gewandelt hat und dies im Bebauungsplan geändert werden müsse.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.02.2023 wurde dann der entsprechend geänderte Bebauungsplanentwurf des Architekturbüros Krogoll vom 17.02.2023 gebilligt; die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eingeleitet.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom **02.03.2023** bis **11.04.2023**. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 27.02.2023 am 28.02.2023 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

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

Keine Rückmeldung erfolgte von:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerische Oberlandbahn GmbH
- Bayernwerk AG

- Bund Naturschutz
- Deutsche Telekom
- Deutsche Post
- Energie Südbayern GmbH
- Immobilien Freistaat Bayern
- Landratsamt Miesbach – Gewerbeamt
- Landratsamt Miesbach – Gesundheitsamt
- Polizeiinspektion Holzkirchen
- Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt
- VIVO Kommunalunternehmen
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Gemeinde Weyarn
- Gemeinde Warngau
- Markt Holzkirchen
- Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Zur Kenntnis genommen

Nicht geäußert haben sich („Keine Äußerungen“):

- Gemeinde Aying
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Landratsamt Miesbach – Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Miesbach – Architektur, Denkmalschutz und Gutachterausschuss

Zur Kenntnis genommen

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

- bayernets vom 02.03.2023

Im Geltungsbereich Ihres o.g. Vorhabens – 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

**- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde,
Az. ROB-2-8314.24 01 MB-14-11-3 vom 03.03.2023**

Ergebnis

Die vorliegende Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Zur Kenntnis genommen

- Stadtwerke München Infrastruktur GmbH & Co. KG, Az. AF289090 vom 06.03.2023

Die Bebauungsplanänderung haben wir ohne Einwände zur Kenntnis genommen

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Versorgungsanlagen der Stadtwerke München.

Zur Kenntnis genommen

- Landratsamt Miesbach – Kreisstraßen vom 06.03.2023

Ich habe keine Einwände bzgl. der 11. Änderung des BP Nr. 10 „Am Marschallfeld“ der Gemeinde Valley.

Zur Kenntnis genommen

- Eisenbahn-Bundesamt, Az. 65145-651 pt/011-2023#148 vom 08.03.2023

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o.g. Bebauungsplanänderung nicht berührt, da sich die nächstgelegene Bahnstrecke 5620 Holzkirchen – Schliersee ca. 50 m nördlich davon befindet. Insofern bestehen keine Bedenken.

Zur Kenntnis genommen

- Planungsverband Region Oberland vom 06.04.2023

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 03.03.2023 an.

Zur Kenntnis genommen

- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Az. Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01239945 v. 11.04.2023

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

- Staatliches Bauamt Rosenheim vom 23.04.2023 (verspätet eingegangen)

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Marschallfeld“ bezogen auf die erwähnten Änderungen aus der Sitzung vom 07.02.2023 besteht seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim aus Sicht des Fachbereiches Straßenbau Einverständnis. Die Belange des Staatlichen Bauamtes Rosenheim werden nicht berührt.

Zur Kenntnis genommen

Zu den vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen ergehen folgende Beschlüsse:

Zur Planung Anregungen bzw. Einwendungen vorgebracht haben:

- Landratsamt Miesbach, Fachbereich 54, Kreisbrandrat Anton Riblinger, Schreiben vom 09.03.2023

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

Der Löschwasserbedarf bzw. -versorgung 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.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wurde unter Hinweis aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 29.03.2023

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft können wir der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S.d. § 4 BauNVO zustimmen. Ebenso besteht Einverständnis mit der Festsetzung des Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO.

Die Umwidmung von Gewerbeflächen hin zu Mischgebieten sehen wir grundsätzlich jedoch kritisch, da sich die zulässigen Immissionsrichtwerte verändern und eine gewerbliche Nutzung nur noch anteilig gegeben ist. Da es sich bei dem vorliegenden Teil des Gewerbegebietes aber faktisch bereits um eine Mischnutzung handelt, ist der Wunsch der Umwidmung nachvollziehbar.

Wir weisen dennoch darauf hin, dass die innerhalb des Plangebietes bereits ansässigen Unternehmen durch die Umwidmung bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt und in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden dürfen.

Abwägung und Beschluss:

Zur Klärung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Empfehlungen wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

- Landratsamt Miesbach – Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 04.04.2023

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Für ein Mischgebiet sind keine flächenbezogenen Schalleistungspegel zulässig, im Gegensatz zum Gewerbegebiet. Wenn keine weiteren Festsetzungen getroffen werden, gelten die Werte der TA Lärm Nr. 6.1 für Mischgebiete.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Änderung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet nicht nur die zulässigen Schalleistungspegel beeinflusst („welcher Lärmpegel

geht vom Gebiet aus?“), sondern auch die zulässigen Immissionsrichtwerte („wie laut darf es in diesem Gebiet sein?“). Dies kann auch die Gewerbebetriebe im benachbarten Gewerbegebiet treffen, die durch die strengeren Immissionsrichtwerte eingeschränkt werden. Insbesondere bei Erweiterungen und Neuansiedlungen im Osten des Gewerbegebiets müssen Betriebe zukünftig die erhöhten Lärmschutzvorgaben erfüllen.

Abwägung und Beschluss:

Zur Klärung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Empfehlungen wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

- Deutsche Bahn AG / DB Immobilien, Az. TOEB-BY-23-154140, Schreiben vom 11.04.2023

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.

Durch das Verfahren dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebs sicheren Zustand zu halten (§ 4 Abs. 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.

An dem benachbarten Bahnübergang in km 3,240 der Bahnstrecke 5620 sind sicherheitstechnische Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer einzuhalten. Insbesondere weisen wir auf den nötigen Stauraum, die Schleppkurve, die richtige Beschilderung und die Übersicht (Sichtdreieck) hin.

Um ein verkehrsbedingtes Anhalten von Fahrzeugen im Gefahrenbereich des Bahnübergangs auszuschließen, sind besondere Anforderungen an die Räumstrecke zu stellen. Als Räumstrecke gilt in der Regel der Bereich bis 25 m hinter dem Bahnübergang. Es ist zu prüfen, inwieweit sich durch eine zukünftige Bebauung die Verkehrssituation am Bahnübergang ändert.

Ansprechpartnerin hierzu ist Frau Isabelle Nobre-Cunha, Tel: 089/130829514, Mail: Isabelle.Nobre-Cunha@deutschebahn.com

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen 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.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können.

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. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

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.

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.

Immobilienpezifische 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 Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Team Leitungskreuzungen, Barthstraße 12, 80339 München, einzureichen. Sie können diese auch per Online-Portal (http://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen.html) oder per Mail (DB.Immobilien.Sued.Leitungskreuzungen@deutschebahn.com) einreichen.

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.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Bei Arbeiten im Gleisbereich ist eine Bau- und Betriebsanweisung (Beta) notwendig. Der Bauherr hat eine schriftliche Betriebs- und Bauanweisung (Beta) mindestens 6 Wochen vor Baubeginn bei der folgenden bauüberwachenden Stelle der DB Netz AG zu beantragen: AVI-muenchen-

fb@deutschebahn.com. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

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.

Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von $\geq 5,0$ m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Feuerwehruzufahrten sowie Dienst- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bepflanzungsplanes ggf. betriebsnotwendige Kabel der Leit- und Sicherungstechnik sowie 50 Hz-Anlagen der DB AG betroffen sind, ein Kabellageplan liegt nicht vor.

Eine genaue Abstimmung muss im Rahmen einer örtlichen Kabeleinweisung erfolgen. Ansprechpartner für die Kabel der Leit- und Sicherungstechnik ist Herr Holger Eichler, Tel: 08031/183166, Mail: Holger.Eichler@deutschebahn.com. Ansprechpartner für die 50 Hz-Anlagen ist Herr Stephan Kregel, Tel: 089/13083260, Mail: Stephan.Kregel@deutschebahn.com.

Vorhandene Kabel und Leitungen müssen in Abstimmung mit dem jeweiligen Anlagenverantwortlichen der DB AG entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Verursachers bzw. seiner Rechtsnachfolger.

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

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

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.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wurde unter Hinweise aufgenommen

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 17.04.2023 (verspätet eingegangen; ist dennoch zu berücksichtigen)

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.g. Vorhaben. Die Gemeinde Valley möchte mit der Änderung die Festsetzungen an die faktisch vorhandenen Gegebenheiten anpassen. Grundsätzlich bedauern wir die Umformung des Plangebietes von einem Gewerbegebiet hin zu einem Mischgebiet. Mit der Überplanung des Gebietes werden derzeitige Gewerbeflächen für die wirtschaftliche Entwicklung entzogen und es besteht die Gefahr, dass diesen Betrieben der Standort entzogen wird. In diesem Zusammenhang möchten wir auf die Belange bestehender und umliegender Betriebe aufmerksam machen.

Darüber hinaus müssen wir auf die Gemengelage und die Problematik des immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenzials hinweisen, dass sich bei einem fast unmittelbaren aufeinandertreffen der unterschiedlichen Nutzungen ergeben kann. Im Rahmen der weiteren Planungen ist sicherzustellen, dass sich durch die räumliche Nähe der Nutzungen keine Gemengelagen-Konflikte ergeben.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei der weiteren Planung sichergestellt werden muss, dass die bestandskräftig genehmigten, gewerblichen Nutzungen (Gewerbe- und Handwerksbetriebe) in ihren ordnungsgemäßen Betrieben und Wirtschaften nicht durch heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt oder sogar in ihrem Bestand und Weiterentwicklungsmöglichkeiten gefährdet werden.

Insbesondere wenn im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des dazugehörigen Betriebsverkehr in Verbindung mit dem geringen Abstand zum geplanten Wohngebiet eine Lärmbelästigung nicht ausgeschlossen werden kann, sind dementsprechend Festsetzungen sowohl aktiver als auch passiver Schutzmaßnahmen im Plangebiet zu treffen. Derartige Maßnahmen können jedoch nur zu Lasten der heranrückenden Wohnbebauung gehen. Es ist sicherzustellen, dass geeignete Lärmschutzmaßnahmen verpflichtend umgesetzt werden.

Abwägung und Beschluss:

Zur Klärung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Empfehlungen wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

- Landratsamt Miesbach – Fachbereich Wasser, Abfall und Bodenschutz, Schreiben vom 12.04.2023 (verspätet eingegangen; ist dennoch zu berücksichtigen)

Wir nehmen Bezug auf die Hinweise in der Stellungnahme vom 15.11.2018.

Stellungnahme vom 15.11.2018:

Ergänzend wird bodenschutzrechtlich auf die vom Fachbereich 32 Wasser, Abfall und Bodenschutz abgegebene Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 27 (Sondergebiet Fraunhofer Institut, 2017) sowie zum Flächennutzungsplan Nr. 15 (Sondergebiet Fraunhofer Institut, 2017) verwiesen, in denen auf die ehemalige Nutzung des Areals zwischen dem heutigen Oberlaindern und Lochham als Feldflugplatz hingewiesen wurde. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 (Marschallfeld) sich ebenfalls im genannten Areal befindet, gelten die o.g. Stellungnahmen sinngemäß.

Diese frühere Nutzung könnte bei der konkreten Baugenehmigung Auflagen oder letztlich Beschränkungen für den Bauherrn bedeuten. Der Gemeinde wird deshalb empfohlen, sich bereits im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen im konkreten Bereich zu verschaffen und ggf. das weitere Verfahren mit dem FB 32 zu klären.

Folgende Auflagen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wären zu erwarten:

- Alle Aushubmaßnahmen sind durch ein fachlich geeignetes Ing.Büro oder einen Gutachter (§ 18 BBodSchG) begleitend zu überwachen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem FB 32 Wasser, Abfall und Bodenschutz im Landratsamt Miesbach nach Abschluss der Arbeiten unaufgefordert zuzusenden.
- Anfallendes Aushubmaterial ist nach vorheriger Einschätzung des Gutachters ggf. zu beproben und entsprechend den Beprobungsergebnissen ordnungsgemäß nach den abfallrechtlichen Bestimmungen gegen Nachweis zu verwerten oder ggf. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind dem FB 32 Wasser, Abfall und Bodenschutz im Landratsamt Miesbach ebenfalls unaufgefordert vorzulegen.
- Sollten während Bau- bzw. Erdarbeiten weitere Erkenntnisse gewonnen werden, die eine akute Gefährdung im Sinne des BBodSchG möglich erscheinen lassen, ist das Landratsamt Miesbach sowie das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unverzüglich einzuschalten. Nach Rücksprache wird dann über weitere Maßnahmen entschieden.

Sollten im Zuge der Änderung des Bebauungsplans keine abschließende Klärung im Sinne des Absatzes 2 möglich sein, müssen ggf. nötige Schritte dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben. In dem Fall bitten wir die Gemeinde, keinen Genehmigungsfreisteller zu erteilen, sondern in das Baugenehmigungsverfahren überzuleiten.

Abwägung und Beschluss:

Die Ausführungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen und beim Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Zu den vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen ergehen folgende Beschlüsse:

Wegen der kritischen Stellungnahmen im Hinblick auf die Immissionen wurde das Büro Möhler + Partner Ingenieure AG mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Laut dem zwischenzeitlich fertiggestellten Gutachten vom Oktober 2023 (sh. Anlage zur Bebauungsplanänderung), dass die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen (Verkehrs- und Anlagenlärm) beurteilt, werden die bestehende Betriebe im GE1 durch das heranrückende Mischgebiet nicht eingeschränkt. Für die Neuerrichtung oder Änderung von Betrieben im GE wurde vom Büro Möhler + Partner ein Vorschlag für eine Geräuschkontingentierung gemacht. Außerdem wurden vom Büro Möhler + Partner Festsetzungsvorschläge im Hinblick auf den Verkehrslärm gemacht, der in den Gebieten MI 1, MI 2 und WA teilweise zu Überschreitungen der Orientierungswerte führt.

Die Festsetzungsvorschläge werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Die kritischen Stellungnahmen im Hinblick auf die Immissionsbelastung sind damit ausgeräumt.

Zur Kenntnis genommen

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

Zur Kenntnis genommen

Sachverhalt:

Im Nachgang zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich außerdem noch folgende Änderungen im Bebauungsplanentwurf ergeben:

Am Marschallfeld 2 und 2a:

Die Zufahrt zum Gebäude Am Marschallfeld 2a (Flur-Nr. 4022/36) erfolgt schon seit vielen Jahren aufgrund mündlicher Absprache mit dem damaligen Bürgermeister in einer Breite von ca. 2,50 m über das gemeindliche Grundstück Flur-Nr. 4022/52, das im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ als „waldartiger Bestand, Sicherung und Entwicklung zum natürlichen Mischwaldbestand, nicht bebaubar“ festgesetzt ist. Mit der laufenden Bebauungsplanänderung soll die Zufahrt entsprechend festgesetzt werden; das Grundstück soll an den Eigentümer des Grundstückes Am Marschallfeld 2a verkauft werden.

Am Marschallfeld 14:

Aufgrund eines Antrages auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Baggerbetriebs zum Hausmeisterservice, Erstellen von vier Stellplätzen sowie Anbau einer Außentreppe wurde festgestellt, dass die Zufahrt zum Grundstück im Bebauungsplan weiter westlich dargestellt ist, als diese mit Baugenehmigung vom 04.03.1998 und Tekturgenehmigung vom 03.11.1998 hergestellt wurde und auch tatsächlich vorhanden ist. In der 11. Änderung soll die Zufahrt nun dort dargestellt werden, wo sie auch tatsächlich vorhanden ist. Auch sollen die beantragten und bereits ausgeführten vier Kfz-Stellplätze westlich der Zufahrt in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Bisher ist im rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich des WA ein einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind vorwiegend erdgeschossige Gebäude mit Dachausbau vorhanden.

Eine maßvoll verdichtete Wohnnutzung unter Beibehaltung der charakteristischen Ortsentwicklung ist anzustreben.

Durch die maßvolle Nachverdichtung soll die zunehmende Bebauung in Einklang mit den ortsplannerischen Zielen der Gemeinde Valley gebracht werden.

Nach Auskunft des Landratsamtes Miesbach können geplante Bauvorhaben z.B. bzgl. der geplanten Gebäudehöhen nicht genehmigt werden, da sie sich nicht nach § 34 BauGB in die Umgebung einfügen.

Mit der 11. Änderung sollen im WA aber Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 1 = max. 0,27 und GRZ 2 = max. 0,58) sowie zur maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten (je 230 m² volle Grundstücksfläche eine Wohneinheit) aufgenommen werden.

Ebenso wird die max. zulässige Wandhöhe und die max. Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet soll deshalb ein qualifizierter Bebauungsplan als schlanker Bebauungsplan festgesetzt werden, dies erfolgt durch:

- Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen,
- Festsetzung über die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Da sich die Festsetzungen im WA im Vergleich zum ersten Bebauungsplanänderungsentwurf wesentlich geändert haben und dadurch die Grundzüge der Planung berührt sind, ist für das Gebiet des WA eine erneute Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Für die übrigen Gebiete ist keine erneute Auslegung erforderlich.

Für die o.g. Änderungen und Ergänzungen liegt ein Bebauungsplanänderungsentwurf des Architekturbüros Krogoll (Schliersee) vom 07.10.2023 vor. Herr Krogoll ist bei der Sitzung anwesend und erläutert die Änderungen und Ergänzungen dem Gemeinderat.

Zur Kenntnis genommen

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen vom Architekturbüro Krogoll, Schliersee geänderten und vorliegenden Entwurf über die 11. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Marschallfeld“ mit der Begründung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie den Lageplanausschnitt in der Fassung vom 07.10.2023 zu billigen und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen, **jedoch nur im Hinblick auf die Änderungen im WA**, da nur in diesem Bereich die Grundzüge der Planung des ersten Bebauungsplanänderungsentwurfs berührt sind.

Der Beschluss über die Billigung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Marschallfeld“ sowie die Veröffentlichung im Internet samt ergänzender öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB **im Bereich des WA** 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

zur Veröffentlichung einzustellen.

Die anfallenden Planungskosten müssen von den Bauwerbern anteilig in voller Höhe übernommen werden.

Zwischen der Gemeinde und den Bauwerbern sind hinsichtlich der Planungskostenübernahme städtebauliche Verträge zu schließen.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 27.10.2023

Bernd Schäfer
Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

