



Sitzung des Gemeinderates am 16.01.2024

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

**3. 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Am Marschallfeld", Oberlaindern;
Behandlung der im Rahmen der erneuten Auslegung im WA eingegangenen
Stellungnahmen und Satzungsbeschluss****Sachverhalt:**

Der Planer und Entwurfsverfasser der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Marschallfeld“, Herr Architekt 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 29.12.2023 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“ beschlossen. Ziel war die Umwandlung des Gewerbegebiets GE 2 in ein Mischgebiet, da sich nach Mitteilung des Landratsamtes Miesbach dieses Gebiet aufgrund unzulässiger Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen im ursprünglichen Bebauungsplan zwischenzeitlich in ein faktisches Mischgebiet gewandelt hat. Zudem wurden die Festsetzungen für die Grundstücke Flur-Nrn. 4022/52, Gemarkung Valley (Zufahrt zum Grundstück Am Marschallfeld 2a) und 4022/45, Gemarkung Valley geändert.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.02.2023 wurde dann der entsprechende Bebauungsplanentwurf des Architekturbüros Krogoll (Schliersee) vom 25.01.2023 gebilligt; die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.10.2023 wurden dann die im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen behandelt. Da sich zwischenzeitlich im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) weitere wesentliche Änderungen ergeben haben (zusätzliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den maximal zulässigen Wohneinheiten), wurde der Bebauungsplanentwurf des Architekturbüros Krogoll (Schliersee) vom 17.10.2023 gebilligt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Gebiet des WA eingeleitet.

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

Der Geschäftsleiter Franz Huber verliest die vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

**Behandlung der Stellungnahmen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:**

Keine Rückmeldung erfolgte von:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerische Oberlandbahn GmbH
- Bayernwerk AG
- bayernets GmbH
- Bund Naturschutz
- Deutsche Telekom
- Energie Südbayern GmbH
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Immobilien Freistaat Bayern
- Landratsamt Miesbach – Gewerbeamt
- Polizeiinspektion Holzkirchen
- Planungsverband Region Oberland
- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde
- Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Gemeinde Weyarn
- Markt Holzkirchen
- Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Zur Kenntnis genommen

Nicht geäußert haben sich („Keine Äußerungen“):

- Landratsamt Miesbach – Straßenbaubehörde (09.11.2023)
- Gemeinde Aying (09.11.2023)
- Gemeinde Warngau (09.11.2023)

Zur Kenntnis genommen

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

Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde, Az. ROB-2-8314.24 01 MB-14-11-3 vom 08.11.2023

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 03.03.2023 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplanänderung ab. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Darin erhoben wir keine Bedenken gegenüber der Planung. Da sich im Zuge der erneuten Beteiligung keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben haben, steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Zur Kenntnis genommen

DB AG – DB Immobilien, Az. TOEB-BY-23-169022 vom 15.11.2023

Gegen die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Marschallfeld“ bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Die von uns im Rahmen der vorangegangenen Beteiligung mitgeteilten Belange wurden bei der 11. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt. Weitere Anmerkungen sind unsererseits nicht erforderlich.

Zur Kenntnis genommen

SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, Az. 310343 vom 14.11.2023

Von der Änderung 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

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Az. 11-8681.1-131559/2023 vom 21.11.2023

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

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

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

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

Zur Kenntnis genommen

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 28.11.2023

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahmen 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

Landratsamt Miesbach – FB 12 Finanz- und Liegenschaftsverwaltung vom 08.11.2023

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

Zur Kenntnis genommen

Zur Planung Anregungen bzw. Einwendungen vorgebracht haben:

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 27.11.2023

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft können wir der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets i. S. d. § 4 BauNVO nach wie vor zustimmen. Ebenso besteht weiterhin Einverständnis mit der Festsetzung des Gewerbegebiets i. S. D. § 8 BauNVO.

Die Umwidmung von Gewerbeflächen hin zu Mischgebieten sehen wir 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, kann von Seiten der IHK für München und Oberbayern im Sinne der Gewerbetreibenden aber dennoch nicht unterstützt werden.

Wir weisen außerdem 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.

Wünschenswert wäre außerdem das Hervorheben angepasster Textpassagen in den Planunterlagen. Dadurch wird die Bearbeitung erleichtert und Änderungen sind leichter nachvollziehbar.

Anmerkung: Die im Schallgutachten empfohlenen Festsetzungen wurden in den textlichen Festsetzungen und der Begründung aufgenommen.

VIVO Kommunalunternehmen vom 27.11.2023

Das VIVO KU erhebt keine Einwendungen.
Die Mülltonnen sind an Leerungstagen wie gehabt an der Straße bereitzustellen.

Zur Kenntnis genommen

Eisenbahnbundesamt, Az. 65145-651pt-2023#854 vom 01.12.2023

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

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

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

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

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Zur Kenntnis genommen

Landratsamt Miesbach – FB 24 Kreisbrandrat vom 22.11.2023

Ich verweise auf die Stellungnahme vom 09.03.2023.

Anmerkung: Zur Kenntnis genommen; die damalige Stellungnahme wurde unter Hinweis aufgenommen.

Landratsamt Miesbach – Untere Immissionsschutzbehörde vom 27.11.2023

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Redaktioneller Hinweis: Im vorliegenden Entwurf ist die erste Festsetzung aus dem Schallgutachten zum Immissionsschutz (Nr. 6.6) doppelt aufgeführt.

Anmerkung: Dies wurde berücksichtigt.

Aufgrund der durchaus kritischen Lärmsituation wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Dieses Schallgutachten (Bericht Nr. 700-01356 der Möhler + Partner Ingenieure AG) liegt der unteren Immissionsschutzbehörde vor. Es wurde eine Bestandsaufnahme der Lärmsituation im gesamten Bebauungsplangebiet gemacht (Verkehrs- und Anlagenlärm).

Es wurde gezeigt, dass im bestehenden WA, im bestehenden MI (künftig MI 1) und im jetzt geplanten MI 2 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, und sogar die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nahezu vollflächig überschritten werden. Der Anlagenlärm der Gewerbebetriebe im bestehenden Gewerbegebiet spielt dagegen nur eine untergeordnete Rolle. Es ist nicht von Richtwertüberschreitungen durch die bestehenden Gewerbebetriebe auszugehen.

Für Neubauten sind aufgrund der Verkehrslärmbelastung erhöhte Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Neue Gewerbebetriebe im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes müssen die nun festgesetzten Emissionskontingente einhalten. Die entsprechenden Festsetzungen wurden gemäß dem Schallgutachten übernommen.

Nach Ansicht des Gutachters besteht sowohl für die bestehende Wohnbebauung im Mischgebiet als auch für die bestehenden Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet und im Mischgebiet Bestandsschutz.

Diese Ansicht wird von der unteren Immissionsschutzbehörde geteilt. Daher kann der vorliegenden Planung aus unserer Sicht zugestimmt werden. Es bestehen keine Einwände gegen die vorliegende Planung.

Diese Ansicht wird von der unteren Immissionsschutzbehörde geteilt. Daher kann der vorliegenden Planung aus unserer Sicht zugestimmt werden. Es bestehen keine Einwände gegen die vorliegende Planung.

Hinweis: Gemäß Schallgutachten werden teilweise die Auslösewerte zur Lärmsanierung erreicht und überschritten. Somit besteht unter Umständen die Möglichkeit zur Förderung von Schallschutzmaßnahmen durch den Freistaat Bayern (Straßenbaulastträger der Staatsstraße St2073). Infrage käme hier beispielsweise eine Förderung von Schallschutzfenstern oder einer Lärmschutzwand. Eine entsprechende Anfrage ist gegebenenfalls an die Regierung von Oberbayern zu richten.

Zur Kenntnis genommen

Staatliches Bauamt Rosenheim, Az. 4622-4-70 vom 04.12.2023

Einwände:

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die St 2073 im Abschnitt 340, von Station 0,635 bis Station 1,121. Der Bereich befindet sich an der freien Strecke der Staatsstraße.

Der vorliegende Bebauungsplan fällt unter das Anbauverbot gemäß Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG). Eine Ausnahme von dem Anbauverbot nach Art. 23 Abs. 2 BayStrWG kann vorliegend nur bei gleichzeitiger Anordnung der genannten Nebenbestimmungen zugelassen werden, da andernfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Zulassung der Ausnahme entgegenstehen würden.

Sichtflächen:

Zur Sicherstellung ausreichender Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren im Bereich der Einmündung auf die Staatsstraße an der „Fraunhoferstraße“ sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausreichende Sichtdreiecke gemäß RAL / RAST 06 Abschnitt 6.3.9.3 bezogen auf die Fahrbahn mit den Abmessungen von 3,00m Tiefe ab dem durchgehenden Fahrbahnrand und 70,0 m (von Richtung Ost nach West) sowie 200 m (von West nach Ost) Schenkellänge parallel zur Staatsstraße in beide Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten.

Anmerkung: Sichtfläche wurde angepasst. Die Sichtfläche Richtung Westen (200 m) liegt teilweise außerhalb des Geltungsbereiches.

Bei der Einmündung „Schäfflerweg“ sind gleichermaßen die Abmessungen von 3,00 m Tiefe ab dem durchgehenden Fahrbahnrand und 70,0 m (von Richtung West nach Ost) und 200 m (von Ost nach West) Schenkellänge parallel zur Staatsstraße in beide Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten.

Anmerkung: Sichtfläche wurde angepasst. Die Sichtfläche Richtung Westen (200 m) liegt teilweise außerhalb des Geltungsbereiches.

Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä., die nicht fest mit dem Grundstück verbunden sind, 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 Stell- und Parkplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Bäume und Sträucher:

Bei der Neupflanzung von Bäumen sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme zu beachten. Die Bäume müssen gemäß der Richtlinie einen bestimmten Abstand aufweisen, ohne dass sie eine Gefährdung darstellen.

Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher dürfen daher nur auf Privatgrund unter Einhaltung der Sichtdreiecke und in einem Abstand von mindestens 4,5 m (die Geschwindigkeitsbegrenzung zwischen den beiden Einmündungen beträgt 60 km/h), gemessen vom durchgehenden Fahrbahnrand der Bundesstraße, gepflanzt werden. Das Lichtraumprofil der Bundesstraße ist freizuhalten. Im übrigen Bereich ist ein Abstand von mindestens 7,0 m einzuhalten (100 km/h Geschwindigkeitsbegrenzung).

Rechtsgrundlagen:

BayStrWG

Anmerkung: Die vorgenannten Anmerkungen wurden in den textlichen Festsetzungen unter „5. Verkehrsflächen/Ruhender Verkehr“ aufgenommen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutz-richtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Anmerkung: Der Hinweis wurde unter Hinweise Pkt. 9.7 aufgenommen

Landratsamt Miesbach – Untere Naturschutzbehörde vom 27.11.2023

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Im Bebauungsplan sind mehrere grünordnerische Festsetzungen die in der Realität nicht umgesetzt wurden und sich Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibende über die ihnen zustehenden Grundstücksgrenzen ausgebreitet haben. Auf Fl.Nr. 4022/22 ist gern. Festsetzungen ein Hag zu pflanzen wobei im Moment der Gewerbetreibende auf der Fläche Material lagert und keine Gehölze vorhanden sind. Auf Fl.Nr. 4022/52 sollen laut Festsetzungen Bäume entlang der im Norden verlaufenden Miesbacher Straße gepflanzt werden. Hier sind keine Gehölze gepflanzt worden und ein Gewerbetreibender hat über die Grundstücksgrenze hinaus in diesem Bereich Parkplätze angelegt und lagert zudem Material. Ebenso soll laut Festsetzungen auf der Fl.Nr. 4022/32 und Fl.Nr. 4022/33 ein Hag gepflanzt werden, der im Moment nicht gepflanzt ist und auf Fl.Nr. 4022/32 bereits ein Nebengebäude auf der angedachten Hag Fläche errichtet wurde. Des Weiteren sind viele im B-Plan festgesetzten Bäume entlang der Haupterschließungsstraße „Am Marschallfeld“ nicht gepflanzt.

Abwägung und Beschluss:

Fl.Nr. 4022/22:

Die Flurnummer wurde im Zuge von Baumaßnahmen mit Flur Nr. 4022/21 verschmolzen. Mit dem Hag ist wohl der Grünzug Flur Nr.4022/14 gemeint, der entsprechend bepflanzt ist. Die Unterbrechung des Grünzugs nach Westen wurde kompensiert durch eine Erweiterung des Grünzugs nach Süden in des Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23.

Fl.Nr. 4022/52:

Die Gemeinde Valley klärt mit dem Eigentümer von Flur Nr.4022/64 die unberechtigte Nutzung als Parkplatz. Die fehlenden Bäume wurden nach Wissen von Herrn Architekten Krogoll zur Verbesserung der Sichtverhältnisse in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde gefällt.

Eventuelle Neupflanzungen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen.

Fl.Nr. 4022/32 und Fl.Nr. 4022/33:

Die Eigentümer werden von der Gemeinde auf die Pflanzpflicht von geschlossenen Strauchgruppen hingewiesen.

Fehlende Bäume entlang „Am Marschallfeld“:

Nördlich der Straße verläuft eine Erdgasleitung. Eine weitere Baumpflanzung ist deshalb nicht geplant.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

Landratsamt Miesbach – FB 43 Gesundheit vom 05.12.2023

Wir wollen unsere Stellungnahme mit der Überschrift versehen:
Gewerbegebiete im Wandel – nachhaltige und klimaresiliente Gewerbegebiete

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

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

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

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

Wir müssen leider davon ausgehen, dass die Überhitzung/ Aufheizung von Flächen, aufgrund der Art der umgebenden Bebauung mit wenig Luftzirkulation und mit wenig hohen Bäumen als natürlichen Schattenspendern, künftig sehr groß und gesundheitlich belastend sein wird. Es ist eine zunehmende bauleitplanerische Herausforderung, darauf zu reagieren und die Gesundheit aller dort arbeitenden und lebenden Menschen bestmöglich zu schützen und dies in den Fokus zu rücken.

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

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

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

Wir erlauben uns, folgenden Link zu unseren Überlegungen anzufügen:

http://agl-online.de/fileadmin/62agl/medien/Downloads/agl_bpw_GEEExWoSt_Sonderpub_BMI_2020031.pdf

Zur Kenntnis genommen

Energienetze Bayern vom 05.12.2023

Die noch zu pflanzenden Bäume dürfen nicht auf die bestehende Erdgasleitung (nördliche Straßenseite da 160 / PE) errichtet werden (Lageplan 1:1000 beigefügt).

Anmerkung: Zur Kenntnis genommen.

Eine weitere Baumpflanzung ist derzeit nicht geplant.

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 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Marschallfeld“ mit integrierter Grünordnung in der Endfassung vom 16.01.2024 als Satzung zu erlassen.

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

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 15 Nein 0 Anwesend 15

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 30.01.2024


Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister



