



Sitzung des Gemeinderates am 24.05.2022

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

- 3. 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Dörfliches Wohngebiet an der Holzkirchner Straße, Ortsteil Oberlaindern"- Änderung der Baugrenzen auf Flur Nrn. 3730/16 und 3730/11, jeweils Gemarkung Valley; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:**Begründung:****Anlass und Auftrag:**

Anlass für die 2.Änderung des Bebauungsplanes sind:

1. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO soll in ein „Dörfliches Wohngebiet“ gem. § 5a BauNVO geändert werden.
2. Änderung der Baugrenzen auf Flur Nr. 3730/16 zur Erweiterung des Wohnhauses zu 3 Wohneinheiten.
3. Änderung der Baugrenzen auf Flur Nr. 3730/11 zur gewerblichen Erweiterung mit einem Stangenlager.

Die von der Gemeinde vorgegebenen Planungsziele werden durch die einfachen Änderungen nicht eingeschränkt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Erweiterungen und Ergänzungen nicht verändert.
Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB wird durchgeführt.

Planungsziele:

1. Allgemein:

Anlass für die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO in ein Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO ist die Veränderung des Mischgebietes in ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Gebiet. Ein Bauantrag zur Erweiterung und Umbau eines bestehenden Wohnhauses zu drei Wohneinheiten wurde vom LRA Miesbach nicht genehmigt, da durch das nicht mehr gewährte Verhältnis Gewerbe zu Wohnen, faktisch kein Mischgebiet mehr vorliegt. Nach Rücksprache mit der Immissionsschutzbehörde im LRA Miesbach wird deshalb die neue Baugebietskategorie „dörfliches Wohngebiet“ festgesetzt. Mit ihr soll das Zusammenleben auf dem Land erleichtert werden können, indem in solchen Gebieten neben dem Wohnen auch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden soll.

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten gem. § 17 BauNVO für das dörfliche Wohngebiet die gleichen Orientierungswerte wie für das Dorfgebiet und das Mischgebiet. Für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2.

Zusätzlich enthält die TA Lärm Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden. Auch wenn die TA Lärm das neue Baugebiet noch nicht aufführt, kann davon ausgegangen werden, dass es in die Kategorie „d) in Kerngebieten, Dorfgebieten und

Mischgebieten“ fällt, wonach tagsüber 63 dB (A) und nachts 45 dB (A) als zulässig angesehen werden, wobei die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen tagsüber um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschritten werden dürfen.

Das „dörfliche Wohngebiet“ ordnet sich zwischen dem „Dorfgebiet“ (MD) und dem „Mischgebiet“ (MI) ein.

In dörflichen Wohngebieten sind folgende Vorhaben zulässig:

§ 5 a Dörfliche Wohngebiete BauNVO (Baunutzungsverordnung)

- (1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
 4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
 5. ~~die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,~~
 6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 7. sonstige Gewerbebetriebe,
 8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 2. Gartenbaubetriebe,
 3. Tankstellen.

Die durchgestrichenen Nutzungen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Für bestehende Gewerbebetriebe gilt Bestandsschutz.

2. Änderungsbereich 1:
Die Erweiterung des best. Gebäudes ist aus funktionellen, grundrissbedingten Gründen nur Richtung Westen möglich. Die Baugrenzen Richtung Osten wurden beim damaligen Bau nicht ausgenutzt. Durch die Verschiebung der Baugrenzen wird die überbaubare Fläche nicht vergrößert.
3. Änderungsbereich 2:
Der Antragsteller benötigt zur betriebsnotwendigen Erweiterung ein zusätzliches Stangenlager. Durch die geplante Erweiterung erhöht sich die zulässige Grundfläche um ca. 8 %.
4. Maß der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich der 2. Änderung:
 - Für die Hauptbaukörper im Änderungsbereich 1 und 2 wird eine zulässige Grundfläche GR in m² festgesetzt. Die Baugrenzen des Hauptbaukörpers werden festgesetzt um eine städtebauliche Gestaltungsmöglichkeit zu gewährleisten.
 - Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen, Lichtschächte und sonstige Bestandteile der Hauptanlage dürfen die Baugrenzen überschreiten.
 - Für die Hauptanlage gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird eine GRZ I als Höchstmaß festgesetzt.

- Die GRZ II setzt sich aus Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, sowie der Summe der Grundflächen incl. GRZ I zusammen und wird als Höchstmaß festgesetzt.

5. Prüfung alternativer Lösungen:

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und beinahe vollständig bebaut. Zur Verwirklichung der genannten Ziele des Bebauungsplans sind keine sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets in Betracht kommen und weiterverfolgt werden könnten, erkennbar.

Beschluss:

Der Gemeinderat Valley beschließt den vom Architekturbüro Krogoll, Schliersee ausgearbeiteten und vorliegenden Entwurf über die 2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 25 mit integrierter Grünordnung „Dörfliches Wohngebiet an der Holzkirchner Straße, Ortsteil Oberlaindern“ mit der Begründung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen, sowie den Lageplanausschnitt in der Fassung vom 14.05.2022 zu billigen und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Beschluss über die Billigung der 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit integrierter Grünordnung „Dörfliches Wohngebiet an der Holzkirchner Straße, Ortsteil Oberlaindern“, Fl.Nrn. 3730/16 und 3730/11, jeweils Gemarkung Valley, mit integriertem Grünordnungsplan, sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB 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 Lageplanausschnitt und die nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch unter folgendem Link:

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

zur Veröffentlichung einzustellen.

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

Zwischen der Gemeinde Valley und Brunhilde und Martin Hilkersberger und der WIDO-Vertriebs GmbH & Co.KG als Antragsteller ist hinsichtlich der Planungskostenübernahme ein Städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 31.05.2022

Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister



