



Sitzung des Gemeinderates am 14.09.2021

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

5. **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Kreuzstraße"; Fl. Nr. 3133/1, Fl.Nr. 3133/12; Teilflächen der Fl. Nr. 3132/2 und der Flur-Nr. 3133/11, jeweils Gemarkung Föching;
Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 27.07.2021;
Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Planer der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Kreuzstraße“, Fl. Nr. 3133/1, Fl. Nr. 3133/12, Teilflächen der Fl. Nr. 3132/2 und der Fl. Nr. 3133/11, jeweils Gemarkung Föching mit Festsetzungen zur Grünordnung, Herr Architekt Emmeran Limmer ist zu diesem Tagesordnungspunkt beratend anwesend, stellt den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung und die beabsichtigten Änderungen vor und erläutert dem Gemeinderat die vorliegende Fassung vom 14.09.2021.

Grundlage für die 2. Änderung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 mit der 1. Änderung.

Ziel zur 1. Änderung der Gemeinde Valley war das bestehende Mischgebiet (MI) des Bebauungsplanes Nr. 28 „Kreuzstraße“ zu erweitern, um einheimischen Firmen den Betrieb ihrer Gewerbe in der Gemeinde zu ermöglichen.

Ziel der 2. Änderung ist es auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Grunderwerber einzugehen und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Kreuzstraße“ dementsprechend zu überarbeiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 wird mit der 2. Änderung nicht erweitert.

Durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass Struktur und Charakter des Mischgebietes (MI) im Gemeindeteil Kreuzstraße erhalten bleiben.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom **05.08.2021** bis einschließlich **06.09.2021**. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 28.07.2021 am 28.07.2021 durch Anschlag an allen Gemeindetafeln und Veröffentlichung im Internet unter www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen/ hingewiesen.

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

Folgende vorliegende Stellungnahmen von Behörden und sonstigen 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
- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerische Oberlandbahn GmbH
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz
- Deutsche Post
- Deutsche Telekom
- Energie Südbayern GmbH
- Immobilien Freistaat Bayern
- Polizeiinspektion Holzkirchen
- Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz
- Vermessungsamt Miesbach
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Markt Holzkirchen
- Gemeinde Weyarn

Nicht geäußert haben sich („Keine Äußerung“):

Landratsamt Miesbach, Architektur und Städtebau, Schreiben vom 27.08.2021

Landratsamt Miesbach, Wasserrecht und Bodenschutzrecht, Schreiben vom 31.08.2021

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

- Landratsamt Miesbach, Bauleitplanung, Schreiben vom 06.08.2021
- Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 10.08.2021
- Energienetz Bayern, Schreiben vom 25.08.2021
- Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland, Schreiben vom 31.08.2021
- Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 30.08.2021
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 30.08.2021
- Planungsverband Region Oberland, Mail vom 07.09.2021

Zur Planung Anregungen bzw. Einwendungen vorgebracht haben:

Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 01.09.2021

Zum Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 hat die untere Naturschutzbehörde bereits mehrfach Stellung genommen. Obwohl aus naturschutzfachlicher und —rechtlicher Sicht gewichtige Mängel der Planung aufgezeigt wurden, erfolgte inhaltlich offenbar keine Überarbeitung oder Ergänzung der

Planunterlagen. Auf die Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde vom 10.02.2020 und vom

07.07.2021 sei an dieser Stelle nochmals verwiesen. Folgende Defizite bestehen unverändert fort:

Ausgleichsermittlung:

Die Ausgleichsermittlung entspricht nicht dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“. Die durchgeführte Ermittlung nach BayKompV entspricht dabei nicht der üblichen Praxis und ist auch inhaltlich in einigen Punkten strittig. Wir empfehlen eine reguläre Ermittlung des Eingriffs gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ und in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Sollte eine andere Bewertungs- und Ermittlungsmethode gewählt werden,

(Privates Ökokonto Hintermayr) und der Zuordnung der Wertpunkte zum Eingriff 1 . Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Kreuzstraße“ Gemeinde Valley belegt. Diese Unterlagen sind Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Kreuzstraße“ Gemeinde Valley

Zum Artenschutz: Bei der Erstellung des Umweltberichtes zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Kreuzstraße“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung in Erwägung gezogen, nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist wegen der Geringfügigkeit eine saP (artenschutzrechtliche Prüfung) nicht notwendig.“

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Landratsamt Miesbach, Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 19.08.2021

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

Rechtsgrundlage

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung.
Bei der Ausweisung **von Stellplätzen** sollte auf eine ausreichende Größe der Parkstände geachtet werden.

Insofern wird auf die **"Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06)** sowie vor allem auf die **Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)** der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, verwiesen, die bei Schräg- oder Senkrechtaufstellung als Mindestmaße eine Breite von 2,50 m und eine Länge von 5 m vorsehen bzw. bei Längsaufstellung eine Breite von 2 m und eine Länge von 5,20 m (ohne Markierung) bzw. 5,70 m (mit Markierung).

Abwägung und Beschluss:

Öffentliche Parkplätze werden nicht erstellt.

Die Ausführungen des Landratsamtes Miesbach, Untere Straßenverkehrsbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Einwendungen von Grundstückseigentümer, Grundstücksnachbarn und den Bürger(innen):

Es sind von den Grundstückseigentümern, den Grundstücksnachbarn und den Bürger(innen) keine Einwendungen eingegangen.

Beschluss:

Nach eingehender Behandlung und Einarbeitung mit allen in dieser Sitzung beschlossenen Ergänzungen und Korrekturen, beschließt der Gemeinderat beschließt, den vom Architekturbüro Limmer, Valley-Unterdarching ausgearbeiteten und vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 (mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht) „Kreuzstraße“ (Flur-Nr. 3133/1, Fl.Nr. 3133/12 und Teilflächen der Flur-Nummern 3132/2 und der Flur-Nr. 3133/11, jeweils Gemarkung Föching in der Endfassung vom 14.09.2021 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 Bebauungsplan (Änderung) samt

muss diese in jedem Fall stimmig und nachvollziehbar sein. Dies ist in den vorliegenden Unterlagen nicht der Fall.

Ausgleichsfläche:

Eine pauschale Abbuchung des Ausgleichs über ein nicht näher beschriebenes Ökokonto ohne Zuordnung einer konkreten Fläche ist nicht möglich. Für eine Prüfung, ob das genannte Ökokonto grundsätzlich für den Ausgleich herangezogen werden kann, bitten wir um eine Übermittlung des Konzepts des Ökokontos und eine Darstellung der Fläche die für den Ausgleich herangezogen werden soll. Das Ökokonto muss im selben Naturraum liegen, wie die Eingriffsfläche. Die öffentlich ausliegenden Unterlagen enthalten dazu nach wie vor keinerlei Hinweise.

Artenschutz:

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erkennbar erfolgt, eine sAP liegt nicht bei. Relevant für das Vorhabensgebiet erscheinen die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Mit dem Abriss der Bestandsgebäude wurde bereits begonnen. Diese weisen eine Vielzahl potentieller Lebensraumstrukturen insbesondere für Fledermäuse auf. Eine Wiederherstellung beseitigter Lebensraumstrukturen für Fledermäuse sollte in der noch zu erbringenden artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt werden.

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)

- Nachvollziehbare und fachlich einwandfreie Eingriffsbewertung mit Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs. Die Anwendung des in Bayern üblichen und seit vielen Jahren bewährten Leitfadens „Bauen und Einklang mit Natur und Landschaft wird dringend empfohlen.
- Konkreter Nachweis einer fachlich geeigneten und im gleichen Naturraum liegenden ökologischen Ausgleichsfläche.
- Einarbeitung des gesetzlichen Artenschutzes in die Planunterlagen.

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass bei den Festsetzungen durch Text unter b. Gebiet 2 Nr. 11. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen folgender Text aufgenommen wird:

„Als Ausgleich für die entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wurden Ökokontowertpunkte der BBV Landsiedlung GmbH für den Ausgleich erworben und verbucht.

Die Bewertung des Eingriffs und der ermittelte Ausgleich sind lt. beiliegendem Anhang „Eingriffsermittlung / Umweltbericht“ Bestandteile des Bebauungsplanes.

Die zugeordnete Fläche sowie der Kaufvertrag ist ebenfalls im Anhang „Eingriffsermittlung / Umweltbericht“ lagemäßig dargestellt.

Zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 01.09.2021 gab es ein persönliches Gespräch am 10.09.2021 mit Herrn Busl in dem diese behandelt wurden.

Zur Ausgleichsermittlung: In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgelegt, dass die Eingriffsregelung auch nach der Kompensationsverordnung abgehandelt werden kann. Die Ermittlung des Eingriffs gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ ist nur eine Empfehlung.

Zur Ausgleichsfläche: Die Abbuchung über das Ökokonto wird durch den Kaufvertrag, dem Abbuchungsgutachten der Ökokontomaßnahme nach BayKompV i.S.v §16 BayKompV

Begründung, textlichen Festsetzungen und Lageplan sind zusätzlich im Internet unter www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen/ einzustellen und zu veröffentlichen.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 21.09.2021

Bernhard Schäfer
Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister



