



---

**Sitzung des Gemeinderates am 05.04.2022**

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

---

**6. 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gebiet Kreuzstrasse/Kleinschwaig", Fl.Nr. 3124, 3124/2 u. 3124/8, Gemarkung Föching, Gemeinde Valley; Satzungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

**Anlass der Planung:**

Grundlage für die 1. Änderung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 für das Gebiet „Kreuzstrasse / Kleinschwaig“

Der Huber Planung-GmbH, Rosenheim wurde der Auftrag für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 erteilt.

Für die geplante Bebauung der Fl.Nr. 3124/8 mit einer Lagerhalle mit Werkstatt wird zusätzliche Lagerfläche für Landmaschinen, Baumaschinen, Baugeräte, -material und Schalungsmaterial benötigt.

Dies ist mit der im Bebauungsplan vorgegebenen Festlegung von 100 % Überschreitung der maximalen überbauten Grundfläche (1.125 m<sup>2</sup>) auf der Fl.Nr. 3124/8, Gemarkung Föching für diese Nutzungen außerhalb der Bauflächen nicht möglich.

Dies ist aufgrund geringfügiger textlicher und zeichnerischer Änderungen möglich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 wird mit der 1. Änderung nur geringfügig um ein Bestandsgebäude korrigiert (Gebäude mit Hausnummer 1).

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

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es konnte deshalb für die Änderung des Bebauungsplanes das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom **11.11.2021** bis **13.12.2021**. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 03.11.2021 am 03.11.2021 durch Anschlag an allen Gemeindetafeln und Veröffentlichung im Internet unter [www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen/](http://www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen/) hingewiesen.

Der Geschäftsleiter Herr Franz Huber verliest die vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

**Behandlung der 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
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bayerische Oberlandbahn GmbH
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz
- Deutsche Telekom
- Deutsche Post
- Energie Südbayern GmbH
- Markt Holzkirchen
- Polizeiinspektion Holzkirchen

**Nicht geäußert haben sich („Keine Äußerung“):**

- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
- Gemeinde Feldkirchen-Westerham
- Gemeinde Aying
- Gemeinde Warngau
- Gemeinde Weyarn
- Landratsamt Miesbach – Architektur/Städtebau/Denkmalerschutz
- Planungsverband Region Oberland

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

**- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 05.11.2021**

**Planung**

Die Gemeinde Valley plant, den o.g. Bebauungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Lagerhalle mit Werkstatt sowie zugehörigen Lagerflächen für Land- und Baumaschinen, Baugeräte sowie Bau – und Schalungsmaterial zu schaffen. Für die benötigten Lagerflächen soll die Festlegung zur prozentualen Überschreitung der max. überbaubaren Grundfläche erhöht werden. Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bau- und Landmaschinenwerkstatt mit Handel und Maschinenverleih sowie Baubetrieb und Baulager“ dargestellt.

**Ergebnis**

Die o.g. Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Zur Kenntnis genommen**

**- SWM Infrastruktur, Mail vom 08.11.2021**

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Versorgungsanlagen der Stadtwerke München.

**Zur Kenntnis genommen**

**- bayernets GmbH, E 2015.3301.05, Mail vom 09.11.2021**

Im Geltungsbereich sowie auf den externen Ausgleichsflächen (Fl. Nr. 2970 TF, 3128/3 und 3149/2 TF der Gemarkung Föching) – wie in den von ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt - liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Aufgrund unserer ca. 60 m süd-östlich der Ausgleichsfläche verlaufenden Gashochdruckleitung Egmatting-Tölz (ET33) DN500/PN80 mit Begleitkabel, bitten wir weiterhin um Beteiligung am Verfahren.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

**Zur Kenntnis genommen**

**- Eisenbahn-Bundesamt, 65112-651pt/009-2021#774, Schreiben v. 11.11.2021**

In der Nähe zum Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 verläuft die Bahnstrecke 5552 München Giesing – Kreuzstraße.

Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine grundsätzlichen Einwände und Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes vorgebracht. Bitte beachten Sie die nachfolgenden Hinweise.

Die aus dem Eisenbahnbetrieb der Bahnstrecke resultierenden Immissionsbelastungen sind als „Bestand“ hinzunehmen bzw. es sind gegebenenfalls erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Primärschall, Sekundärschall und Erschütterungen festzustellen.

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 möglicher Weise betroffen.

Bitte lassen sie mir die Stellungnahme der DB Immobilien zur Kenntnis zukommen.

**Zur Kenntnis genommen**

**- Landratsamt Miesbach, Fachbereich Tief- und Straßenbau, Mail vom 16.11.2021**

In Zuständigkeit als Straßenbaulastträger der Kreisstraße MB 4, habe ich keine Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gebiet Kreuzstraße/Kleinschwaig“.

**Zur Kenntnis genommen**

**- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Mail vom 19.11.2021**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kreuzstraße-Kleinschwaig“ besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

**Zur Kenntnis genommen**

**- Staatliches Bauamt Rosenheim Fachbereich Straßenbau, Mail vom 24.11.2021**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kreuzstraße-Kleinschwaig“ besteht seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim Einverständnis.  
Die Belange des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, Fachbereich Straßenbau, werden von der Bauleitplanung nicht berührt.

#### **Zur Kenntnis genommen**

##### **- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 03.12.2021**

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 Kabel Deutschland GmbH, Mail vom 08.12.2021**

Wir teilen ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

#### **Zur Kenntnis genommen**

##### **- Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Mail vom 13.12.2021**

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Insbesondere dürfen sich keine negativen Auswirkungen auf den vorhandenen Bahnübergang ergeben.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu

gewähren.

**Zur Kenntnis genommen**

**Zur Planung Anregungen bzw. Einwendungen vorgebracht haben:**

**- VIVO Kommunalunternehmen Warngau, Mail vom 17.11.2021**

Zusätzliche Müllgebinde sind am bisherigen Bereitstellungspunkt hinzustellen.

**Beschluss:**

Die Anregung ist nicht Gegenstand einer Bebauungsplanung. Der Hinweis wird jedoch an den Eigentümer weitergeleitet.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15**

**- Landratsamt Miesbach, Fachbereich 24, Kreisbrandrat Anton Riblinger, Schreiben vom 16.11.2021**

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

Der Löschwasserbedarf 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei Objektplanungen berücksichtigt. Die Bebauungsplanänderung ist nicht zu ändern.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15**

**- Landratsamt Miesbach, Fachbereich 52, Bauleitplanung, Schreiben vom 06.12.2021**

Die geänderte Zweckbestimmung stellt ausweislich der Begründung eine Ergänzung der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Valley (14. Änderung) dar.

Die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung entspricht insoweit dem Flächennutzungsplan, als dass ein bestehender Betrieb umstrukturiert wird. Die Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung (insbesondere Wohnen und Betriebswohnungen) sind aus der Zweckbestimmung in der vorliegenden Form nicht zu begründen und sind zwingend zu ändern.

Die Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung sind stets erforderlich, um die Zweckbestimmung zu konkretisieren. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind hinsichtlich des „Wohnens“ zwingend analog der Nutzung des Betriebs als Gewerbebetrieb und damit auf § 8 Abs. 3 BauNVO zu beschränken. Dabei können in untergeordnetem Umfang „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ zugelassen werden. Der Begriff „Betriebswohnung“ sollte nicht verwendet werden, da rechtlich zu unbestimmt, so könnte damit ohne

Rechtsfolge z. B. auch das dauerhafte Wohnen als Mietobjekt zugunsten des Betriebs damit benannt werden. Dieses und sonstiges freies Wohnen ist mit der gewerbebegebietsähnlichen Nutzung nicht verträglich. Zu Festsetzungen, welche die Regelungen der BauNVO modifizieren, besteht keine Ermächtigung für den Satzungsgeber, die Prüfung der Übereinstimmung mit der BauNVO obliegt dabei der Aufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren.

### **Abwägung und Beschluss:**

Der Nutzungszweck wird geändert in eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sowie Ausnahmen für bestehende Wohnungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15**

### **- Landratsamt Miesbach, Fachbereich 23, Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 01.12.2021**

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung.

#### **Abstimmung Kreisstraßen:**

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen das beantragte Vorhaben, eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße MB 4 ist jedoch soweit möglich zu vermeiden.

Hinsichtlich der Zufahrt sind die erforderlichen Sichtfelder stets freizuhalten und die sonstigen notwendigen baulichen Voraussetzungen zu erfüllen, insbesondere die Vorgaben des Landratsamtes Miesbach, Team 12.4 Kreisstraße, Tiefbau & Bauhof, als Vertreter des Landkreises als Straßenbaubehörde der Kreisstraße MB 4.

### **Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15**

### **- Landratsamt Miesbach, Fachbereich 33, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 01.12.2021**

#### **Einwendungen**

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen in insgesamt drei gewichtigen Punkten deutliche Einwände bezüglich der ausliegenden Unterlagen bzw. zum Umsetzungsstand der festgesetzten Eingrünung und Ausgleichsfläche:

1. Den Planunterlagen fehlt die notwendige Begründung. Der verfolgte Zweck und das Planungsziel der 1. Änderung bleiben damit unbekannt. Es kann nicht nachvollzogen werden, was sich inhaltlich zum ursprünglichen Bebauungsplan ändert. Eine fachliche Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde ist damit nicht möglich.
2. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung besteht nur in einem sehr kleinen Teilbereich. Gemäß einer Ortseinsicht durch die untere Naturschutzbehörde wird der weit überwiegende Teil der zur Eingrünung vorgesehenen Fläche als Verkehrs- oder Lagerfläche bzw. als Fläche zum Lagern von Erdmassen genutzt. Bei einer derart defizitären Umsetzung der festgesetzten Grünordnung ist letztlich auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu korrigieren und die Bilanzierung des

ökologischen Ausgleichsbedarfs neu zu errechnen.

3. Die festgesetzte ökologische Ausgleichsfläche auf den Fl.Nrn. 2970, 3128/3 und 3149/2 wurde nach dem Kenntnisstand der unteren Naturschutzbehörde noch immer nicht an das Ökoflächenkataster gemeldet. Gemäß einer Ortseinsicht durch die untere Naturschutzbehörde bestehen zudem Zweifel, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen eingehalten werden.

### **Rechtsgrundlagen**

§ 1 a Abs: 2 Nr. 2 BauGB

§ 14 ff BNatSchG

### **Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)**

- Erarbeitung einer nachvollziehbaren Begründung
- Unverzügliche Umsetzung der ursprünglich festgesetzten Grünordnung oder Nachbilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- Unverzügliche Meldung der ökologischen Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster und Einhaltung der festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen bei der Flächenbewirtschaftung. Alternativ ist eine andere, fachlich geeignete ökologische Ausgleichsfläche nachzuweisen und festzusetzen.

### **Abwägung und Beschluss:**

Die bestehende Ausgleichsfläche ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung, da keine neuen Sondergebietsflächen ausgewiesen werden. Damit muss auch die Begründung nicht ergänzt werden.

Damit ist die bisherige Ausgleichsfläche in vollem Umfang herzustellen.

Die Grünordnung wird gemäß dem Bebauungsplan hergestellt.

Die Ausgleichsflächen werden dem Ökokataster gemeldet.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15**

### **- Landratsamt Miesbach, Fachbereich Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 07.12.2021**

#### **Einwendungen**

Nach Immissionsschutzrechtlicher Auffassung unterliegt der Charakter dieses Sondergebietes dem eines Gewerbegebietes in welchen nur betriebsbezogenes Wohnen ausnahmsweise zulässig ist. Diese, wenn ausnahmsweise genehmigt, dürfen auch nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, beherbergen.

#### **Rechtsgrundlagen**

§ 8 BauNVO

#### **Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)**

Streichung der zulässigen Wohnnutzung unter 1.1 des Bebauungsplanes

### **Abwägung und Beschluss:**

Der Nutzungszweck wird geändert in eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sowie Ausnahmen für bestehende Wohnungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15**

### **Einwendungen von den Grundstückseigentümern, den Grundstücksnachbarn und den Bürger(innen):**

Es sind von den Grundstückseigentümern, den Grundstücksnachbarn und den Bürger(innen) keine Einwände, Bedenken oder Anregungen eingegangen.

### **Beschluss:**

Nach eingehender Behandlung und Einarbeitung mit allen in dieser Sitzung beschlossenen Ergänzungen und Korrekturen, beschließt der Gemeinderat den von der Huber Planungs-GmbH, Rosenheim ausgearbeiteten und vorliegenden Entwurf mit Begründung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und integriertem Grünordnungsplan der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gebiet Kreuzstrasse / Kleinschwaig“, Fl.Nrn. 3124, 3124/2 und 3124/8, jeweils Gemarkung Föching unter der Voraussetzung der notariellen Eintragung und dinglichen Sicherung der Ausgleichsflächen in der Endfassung vom 05.04.2022 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 Begründung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Lageplan sind zusätzlich auf der Homepage unter der Internet-Adresse

[www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen](http://www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen)

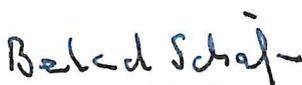
einzustellen und zu veröffentlichen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 26.04.2022

  
Bernhard Schäfer  
Erster Bürgermeister

