



Sitzung des Gemeinderates am 17.10.2023

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

6. 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Martinshof" Oberlaindern, Flur-Nrn. 4082/23 und 4082 je Gemarkung Valley; Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Der Planer und Entwurfsverfasser der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 mit integriertem Grünordnungsplan „Martinshof“ Oberlaindern, Flur-Nrn 4082/23 und 4082 je Gemarkung Valley Herr Architekt Gerhard Krogoll, Schliersee ist zu diesem Tagesordnungspunkt beratend anwesend, stellt den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung und deren textlichen Änderungen sowie den zeichnerischen Teil vor, erläutert dem Gemeinderat die vorliegende Fassung vom 05.10.2023 und beantwortet die Fragen aus dem Gemeinderat.

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Martinshof“ in Oberlaindern ist die Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Süden, um die Ansiedlung eines neuen Gewerbebetriebs zu ermöglichen. Hier soll eine Produktionshalle inkl. Büro- und Sanitärräume mit den Maßen 30 m x 15 m für den Gewerbebetrieb Franz Huber Geräte- und Maschinenbau GmbH errichtet werden. Das derzeit ruhende Gewerbe ist im allgemeinen Maschinenbau tätig; es werden Produkte für den allgemeinen Maschinenbau, die Medizin- und Elektrotechnik sowie für die Baubranche hergestellt. Es sind keine Betriebswohnungen geplant.

Diese Parzelle wurde bereits vermessen; die Flurnummer lautet 4082/23, Gemarkung Valley. Aufgrund des naturschutzfachlich erforderlichen Abstandes der neuen Bebauung zum Biotoptop (Hag) im Westen von 5 m musste das ursprünglich geplante Gebäude um 90° gedreht werden, sodass dieses nun in Nord-Süd-Ausrichtung geplant ist. Da das Gebäude nun zudem eine Länge von 30 m anstatt vorher geplanten 25 m haben soll, müsste Herr Huber im Süden einen weiteren Teil des gemeindlichen Grundstückes Flur-Nr. 4082 (ca. 180 m² zusätzlich) erwerben und es ist eine nochmalige Neuvermessung erforderlich.

Zudem sollen die derzeit gültigen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans für das Grundstück Flur-Nr. 4082/11, Gemarkung Valley (Martinshof 3) geändert bzw. an die bereits erteilten Befreiungen angepasst werden. Hier wurde im Zuge der Behandlung des Antrages auf Tekturgenehmigung zum Gewerbeneubau mit Spenglerwerkstatt mit Lager, vier Büros und zwei Wohnungen mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.07.2019 eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die Dacheinschnitte erteilt. In der Sitzung wurde beschlossen, bei der 4. Änderung des Bebauungsplans die Festsetzungen für Dacheinschnitte zu ändern und diese zu erlauben. Zudem wurden im Zuge der Behandlung des Antrages auf Baugenehmigung zum Anbau an das Betriebsgebäude – Ersatzbau für Technik, Teeküche und Büro mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.09.2022 zwei weitere Befreiungen erteilt: eine Befreiung im Hinblick auf die Überschreitung des Baufensters um 0,50 m und eine Befreiung im Hinblick auf die zwei Vollgeschosse mit kleinerer Grundfläche anstatt einem Vollgeschoss mit größerer Grundfläche. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen nun entsprechend der bereits erteilten Befreiungen geändert werden.

Des Weiteren müssen die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans im Hinblick auf die Zulässigkeit von Betriebswohnungen geändert werden. Im bisherigen Bebauungsplan ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zudem ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, **allgemein** zulässig sind. Das Verhältnis Gewerbe / Wohnen wird laut den Festsetzungen pro Parzelle berechnet. Der Anteil der Wohnfläche darf höchstens 30 %, der Anteil der Gewerbefläche muss mindestens 70 % der gesamten Nettonutzfläche von bebauten Flächen in allen Vollgeschossen haben.

Diese Festsetzungen sind so aber rechtlich nicht zulässig, da für die Baugebiete der BauNVO ein sog. „Typenzwang“ besteht. Das bedeutet, dass im Bebauungsplan ein Baugebiet festgesetzt werden muss, das 1:1 einem Baugebiet der BauNVO entspricht. Die Gemeinde darf das Baugebiet nicht entsprechend ihrer eigenen Vorstellungen modifizieren oder ergänzen. Dies ist aber beim Bebauungsplan Nr. 30 durch die Festsetzung der **allgemeinen** Zulässigkeit von Betriebswohnungen sowie die Festsetzung des Verhältnisses von Wohnen und Gewerbe erfolgt, sodass ein unzulässiger Gebietstypus festgesetzt wurde. Aus diesem Grund muss die Festsetzung entsprechend geändert werden. Es wird nunmehr festgesetzt, dass entsprechend § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nach der Bebauungsplanänderung nur noch **ausnahmsweise** zugelassen werden können. Ein Verhältnis von Wohnen und Gewerbe kann nicht festgesetzt werden. Diese neue Festsetzung gilt dann nur für zukünftig beantragte Betriebswohnungen; für die bereits genehmigten Betriebswohnungen im Bebauungsplangebiet gilt Bestandsschutz.

Aufgrund eines beauftragten Schallgutachtens wurden Textvorschläge für die Bebauungsplanänderung erarbeitet; diese werden in den Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 30 müssen zudem die bisher festgesetzten CEF-Flächen verlegt werden. Am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes auf den Flur-Nrn. 4082/3 und 4082/5 sowie auf den Flur-Nrn. 4082/16 und 4082/21 wurden mit der 3. Änderung des Bebauungsplans sog. CEF-Flächen festgesetzt. Diese waren bei Aufstellung des Bebauungsplans als Vermeidungsmaßnahme „Erstellung eines Habitats für Zauneidechsen“ nach dem Artenschutzrecht erforderlich. Dies aus dem Grund, da auf der zu überplanenden Fläche damals Zauneidechsen gefunden wurden, für die als gefährdete Art ein Ersatzhabitat geschaffen werden musste.

Die auf dem Grundstück Flur-Nr. 4082/16 festgesetzte CEF-Fläche im Süden wurde aber im Zuge des Grundstücksverkaufs dem neuen Eigentümer mit verkauft; die CEF-Fläche wurde daher nie hergestellt, stattdessen befinden sich auf der Fläche nunmehr Stellplätze. Die weggefallene CEF-Fläche muss deshalb nunmehr im Zuge der 4. Änderung verlegt und anderweitig ausgewiesen werden, da bei einer Begehung der Diplom-Biologin Frau Stegherr festgestellt wurde, dass immer noch Zauneidechsen anzufinden sind.

Die CEF-Fläche im Norden auf den Grundstücken Flur-Nrn. 4082/3 und 4082/5 wurde zwar hergestellt, jedoch nicht mehr gepflegt. Durch die zwischenzeitliche Verschattung durch die hohen Betriebsgebäude sowie die Haustiere der Betriebswohnungen sollte auch diese Fläche verlegt werden; ebenso wie die CEF-Fläche auf dem Grundstück Flur-Nr. 4082/21.

Insgesamt ist es naturschutzfachlich sinnvoller, alle CEF-Flächen aus dem Bebauungsplangebiet – wo sie ihren Zweck nicht (mehr) ausreichend erfüllen können – hinaus zu verlegen. Geplant ist somit nunmehr die Verlegung aller bisher festgesetzten CEF-Flächen nach Westen auf das gemeindeeigene Grundstück Flur-Nr. 4082. Die neue CEF-Fläche hat eine Fläche ca. 1.700 m²; deren Lage wurde bereits vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Nach Herstellung dieser neuen zusammenhängenden CEF-Fläche sowie nach Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde und Erteilung einer Genehmigung der Höheren Naturschutzbehörde

(Regierung von Oberbayern) zur Umsiedlung der Zauneidechsen muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Umsiedlung der im Bbauungsplangebiet vorhandenen Eidechsenpopulation erfolgen.

Die bisherigen CEF-Flächen im Bbauungsplangebiet sollen als Flächen zur Eingrünung festgesetzt werden.

Abschließend soll mit der 4. Änderung die Weiterführung der Erschließungs-Ringstraße geplant werden. Bisher ist die Straße nur bis auf Höhe Martinshof 12 und 5 asphaltiert. Hier soll eine Ringstraße zum Waldhausweg entstehen. Auch für Wasser und Kanal ist ein Ringschluss zum Waldhausweg geplant und erforderlich, da das Grundstück Flur-Nr. 4082/23 (Huber) ansonsten in Richtung Norden entwässern müsste, was nur mittels einer Pumpe möglich wäre. Da bereits absehbar ist, dass sich der Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Flur-Nr. 4082/20 (Adeor) in Richtung Süden bis ca. zur derzeitigen provisorischen Kiesstraße erweitern möchte, kann die Ringstraße mit Erschließung schon mit der 4. Änderung abschließend geplant werden.

Außerdem soll auch eine ggf. in Zukunft geplante Weiterführung der Straße in Richtung Westen zum Wald entlang der Bahnlinie gleich mit festgesetzt werden.

Für die geplante Bbauung und die Erweiterung der Erschließung werden 8.200 Wertpunkte als Ausgleich erforderlich. Die geplante CEF-Fläche soll gleichzeitig als Ausgleichsfläche angerechnet werden. Mit einer Fläche von ca. 1.700 m² können bei einer Aufwertung der Fläche von „intensiv bewirtschafteter Acker = 2 WP“ zu „mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte = 8 WP“ insgesamt 10.020 Wertpunkte kompensiert werden; es entsteht damit ein Überschuss von 1.820 Wertpunkten.

Für die genannten Änderungen / Ergänzungen liegt ein Entwurf der Bbauungsplanänderung des Architekturbüros Krogoll, Schliersee vom 05.10.2023 vor. Die Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden durch Herrn Krogoll erläutert.

Der Umweltbericht soll erst noch im weiteren Verfahren angepasst werden.

Durch die 4. Änderung des Bbauungsplans Nr. 30 „Martinshof“ werden die Grundzüge der Planung berührt, weshalb das Regelverfahren (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB UND förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den vom Architekturbüro Krogoll, Schliersee ausgearbeiteten und vorliegenden Entwurf über die 4. Änderung und Erweiterung nach § 2 BauGB des Bbauungsplans Nr. 30 „Martinshof“ Oberlaindern mit der Begründung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie den Lageplanausschnitt in der Fassung vom 05.10.2023 zu billigen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Der Beschluss über die Billigung der 4. Änderung und Erweiterung des Bbauungsplans Nr. 30 „Martinshof“ sowie über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung und die Durchführung des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB ist ortsüblich durch Anschlag an allen gemeindlichen Anschlagtafeln bekannt zu machen.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung, samt dem zeichnerischen Teil mit Zeichenerklärung 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 trägt die Gemeinde Valley.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0 Anwesend 14

Abstimmungsvermerke:

Das Gemeinderatsmitglied Josef Huber hat aufgrund Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO wegen persönlicher Beteiligung (Bruder von Franz Huber) an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilgenommen.

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 27.10.2023


Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

