Sitzung des Gemeinderates am 19.09.2023

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

3. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng" Oberlaindern, Flur-Nrn. 3721, 3721/1, 3722 und 3722/2 je Gemarkung Valley; Beschluss über die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Der Planer und Entwurfsverfasser der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng" Herr Architekt Gerhard Krogoll, Schliersee ist zu diesem Tagesordnungspunkt beratend anwesend, stellt den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung und deren textlichen Änderungen vor, erläutert dem Gemeinderat die vorliegende Fassung vom 19.08.2023 und beantwortet die Fragen aus dem Gemeinderat.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, „Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng" ist die Erweiterung des Geltungsbereiches zur Ermöglichung der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe sowie die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes.

Auf dem nordwestlichen Teil des Grundstückes Flur-Nr. 3721, Gemarkung Valley soll ein bereits im Gemeindegebiet ansässiger Bäckereibetriebes mit Produktion, Lager, Büro, Verwaltung und Verkauf angesiedelt werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll für diesen Betrieb ein Baufenster sowie ein Baufenster für ein Nebengebäude (Garagen und Mülllager) festgesetzt werden.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 3721, Gemarkung Valley neben dem Bäckereibetrieb im Osten soll ein Baufenster für einen weiteren möglichen Gewerbebetrieb festgesetzt werden.

Auf den Grundstücken Flur-Nrn. 3721/1 und 3721 im Süd-Osten, je Gemarkung Valley soll eine Erweiterungsmöglichkeit für den auf dem Grundstück Flur-Nr. 3721/1, Gemarkung Valley bestehenden Gewerbebetrieb zur OPED geschaffen werden.

Für das auf dem Grundstück Flur-Nr. 3721/1, Gemarkung Valley bereits mittels isolierter Befreiung errichtete Nebengebäude (Fahrrandunterstand) wird mit der 1. Änderung ein Baufenster festgesetzt.

Ein weiteres Baufenster für ein Nebengebäude wird im Osten der zukünftigen Erweiterung auf dem Grundstück Flur-Nr. 3721, Gemarkung Valley festgesetzt.

Zur Erschließung der neuen Gewerbebetriebe im Norden sowie des Erweiterungsbaus der OPED ist eine neue Erschließungsstraße an der derzeitigen Grenze der Grundstücke Flur-Nrn. 3721 und 3721/1 je Gemarkung Valley erforderlich. Am Ende dieser neuen Erschließungsstraße ist ein Wendehammer geplant. Die für die OPED darüber hinaus erforderliche Erschließung (Zufahrt) findet über das eigene Grundstück der OPED statt.

Grundlage für die 1. Änderung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng".

Für die genannten Änderungen muss der Geltungsbereich des Bebauungsplans um das gesamte Grundstück Flur-Nr. 3721, Gemarkung Valley erweitert werden. Auch das Grundstück Flur-Nr. 3722, Gemarkung Valley wird in den Geltungsbereich aufgenommen.
Ein Teil der für die Erweiterung des Geltungsbereiches erforderlichen Ausgleichsflächen sollen auf dem Grundstück Flur-Nr. 3722/2, Gemarkung Valley nachgewiesen werden, weshalb auch dieses Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wird. Der restliche erforderliche Ausgleich soll über den Erwerb von Ökopunkten nachgewiesen werden.

Um den Ausgleichsbedarf zu reduzieren, werden folgende Festsetzungen (Vermeidungsmaßnahmen) aufgenommen:

- Eingrünung von Straßen, Wegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Festsetzung einer Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz
- Festsetzungen zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2 700 bis max. 3 000 Kelvin
- Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens

Aufgrund der Feststellungen im Bodengutachten zur Bodenbeschaffenheit kann die zunächst vorgesehene Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden als weitere Vermeidungsmaßnahme derzeit nicht festgesetzt werden; der Boden ist laut Bodengutachten nur bedingt zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Hierzu könnten jedoch seitens der Gemeinde noch zusätzlich Sickerversuche durchgeführt werden und eine Bestätigung der Firma OPED vorgelegt werden, dass bisheriges Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert.

Es liegt der Entwurf der Bebauungsplanänderung des Architekturbüros Krogoll, Schliersee vom 19.08.2023 vor, der folgende Änderungen zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans vorsieht:

- Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden und Osten um die Grundstücke Flur-Nrn. 3721, 3722 und 3722/2, je Gemarkung Valley

- Festsetzung eines Baufenster für einen Bäckereibetrieb mit Nebengebäude auf dem Grundstück Flur-Nr. 3721, Gemarkung Valley im Nord-Westen

- Festsetzung eines Baufenster für einen weiteren Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Flur-Nr. 3721, Gemarkung Valley im Norden

- Festsetzung eines Baufensters für die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes auf den Grundstücken Flur-Nrn. 3721/1 und 3721, je Gemarkung Valley im Osten

- Festsetzung einer Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flur-Nr. 3722/2, Gemarkung Valley

Durch die Änderung des Bebauungsplans 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:

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung:
Das Baugebiet im Geltungsbereich ist festgesetzt als:
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO:

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind:
Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme Aus solarer Strahlungsenergie oder ausnahmsweise Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Anlagen für sportliche Zwecke.

Nur ausnahmsweise zulässig sind:
Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie.

Ausnahmsweise zulässig sind:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Mitarbeiter, Betriebsinhaber, Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche Und Baumasse untergeordnet sind.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind: Tankstellen,
auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Vergnügungsstätten.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den vom Architekturbüro Krogoll, Schliersee ausgearbeiteten und vorliegenden Entwurf über die 1. Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng" mit der Begründung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie den Lageplanausschnitt in der Fassung vom 19.08.2023 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 durchzuführen.

Der Beschluss über die Billigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet Oberlaindern Osterläng" sowie über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung und die Durchführung der Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ist ortsüblich durch Anschlag an allen gemeindlichen Amtstafeln 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 anteiligen Planungskosten für die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden und Osten (Teil von Flur-Nr. 3721, 3722 und 2722/2 je Gemarkung Valley) trägt die Gemeinde.

Die anfallenden anteiligen Planungskosten für die Änderung der bisherigen Festsetzungen für das Grundstück Flur-Nr. 3721/1, Gemarkung Valley sowie für die Überplanung der Optionsfläche auf dem Grundstück Flur-Nr. 3721, Gemarkung Valley müssen vom Bauwerber in voller Höhe übernommen werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Bauwerber liegt bereits unterschrieben vor.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 05.10.2023

Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

Bayern
Gemeinde Valley