



Sitzung des Gemeinderates am 03.02.2026

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

**5. Bebauungsplan Nr. 3 "Holzkirchner Straße - Am Wiesengrund / Unterdarching";
Behandlung der nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen
Stellungnahmen; Beschluss über die förmliche Beteiligung**

Sachverhalt:

Der Planer und Entwurfsverfasser der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Holzkirchner Straße – Am Wiesengrund / Unterdarching“, Herr Architekt Limmer (Valley) 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 15.12.2025 und beantwortet die Fragen aus dem Gemeinderat.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.04.2025 wurde die Aufstellung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Holzkirchner Straße – Am Wiesengrund / Unterdarching“ beschlossen. Ziel war die Erweiterung des Geltungsbereichs um das Grundstück Flur-Nr. 162/4, Gemarkung Valley zur Ermöglichung einer neuen Wohnbebauung, die Erweiterung der Baufenster und Ausbaumöglichkeiten im bisherigen Geltungsbereich für alle Grundstücke, die Verlegung der Ausgleichsflächen im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 145, Gemarkung Valley sowie die Anpassung der bisherigen Festsetzungen an bereits erteilte Befreiungen bzw. die aktuelle Rechtslage.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.06.2025 wurde der Bebauungsplanentwurf des vom 20.05.2025 gebilligt; die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet. Die Veröffentlichung im Internet mit ergänzender öffentlicher Auslegung erfolgte in der Zeit vom 18.06.2025 bis einschließlich 16.07.2025. Hierauf wurde durch Bekanntmachung am 17.06.2025 durch Anschlag an allen Gemeindetafeln und Veröffentlichung im Internet hingewiesen.

Behandlung der Stellungnahmen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Folgende vorliegende Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sind eingegangen und werden behandelt:

Rückmeldungen mit Zustimmung und ohne Einwände

- Regierung von Oberbayern
- Planungsverband Region Oberland
- Bayernets GmbH
- Gemeinde Warngau
- Gemeinde Feldkirchen-Westerham
- LRA, FB 52_Architektur, Städteplanung

Anregungen / Einwendungen haben vorgebracht:

26.06.2025	<p>VIVO KU Abfallsammelbehälter müssen zur Leerung an der Holzkirchner Straße bereitgestellt werden.</p>
	<p>Der Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans unter 8. Hinweise aufgenommen.</p>
04.07.2025	<p>LRA MB, FB 52_Architektur, Denkmalschutz und Gutachterausschuss Wir möchten darauf hinweisen, dass eine Umweltprüfung im Regelverfahren zwingend durchzuführen ist und damit der Umweltbericht spätestens bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauBG vorliegen muss. Zudem sind evtl. Ausgleichsflächen konkret zu benennen und diesem Plan durch Festsetzungen zuzuordnen; dabei ist auch anzugeben, ob die Ausgleichsflächen in Ihrem Eigentum stehen oder ob (vor Satzungsbeschluss!) entsprechende Dienstbarkeiten zu bestellen sind.</p>
	<p>Der Umweltbericht wurde erstellt und liegt den Entwurfsunterlagen bei. Darin enthalten sind auch die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und Festlegung der Ausgleichsflächen.</p>
15.07.2025	<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. ... Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art. 8 BayDSchG der unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.</p>
	<p>Der Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans unter 8. Hinweise aufgenommen.</p>
15.07.2025	<p>SWM Infrastruktur Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich in der geplanten Anbindung zur Lindenstraße unsere Stromversorgungsleitung und muss bei der Umsetzung berücksichtigt werden... Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung... begonnen werden. Unsere Versorgungsleitungen sind bei den Planungen zu berücksichtigen.</p>
	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
16.06.2025	<p>Staatliches Bauamt Rosenheim Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbauträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.</p>
	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
03.07.2025 09.07.2025	<p>Wasserwirtschaftsamt Rosenheim LRA MB_Wasserrecht ... Das geplante Bauvorhaben ist vollständig durch Überschwemmungen des Dorfbaches betroffen und bei einem 100-jährlichen Bemessungsereignis bis zu 40 cm überflutet. Diese Erkenntnisse wurden nicht berücksichtigt. ... Die Aussage,</p>

	<p>dass „schädliche Umweltauswirkungen durch diese Satzung in keiner Weise zu erwarten sind“, kann vor diesem Hintergrund nicht nachvollzogen werden. ...</p> <p>Im Sinne einer verantwortungsbewussten, nachhaltigen Vorsorge gegen diese Gefahren und einer damit verbundenen Reduktion von Risiken sollten die bekannten natürlichen Gegebenheiten bei weiteren Planungen berücksichtigt und Gebäude zumindest hochwasserangepasst errichtet werden.</p> <p>Sollte die Planung weiterverfolgt werden, halten es deshalb für erforderlich, folgende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die geplanten Bauvorhaben sind mind. 25 cm über den ermittelten Wasserstand des HQ100 hinaus hochwasserangepasst (z. B. Gebäude über das vorhandene Gelände hinaus wasserdicht, Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. zu errichten. - Wir empfehlen den Abschluss einer Elementarschadensversicherung
	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans unter 3. Bauweise aufgenommen.</p>
04.07.2025	<p>LRA MB_Kreisbrandrat</p> <p>Die Feuerwehraufstellflächen müssen an der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr bzw. nach DIN 14090 erfolgen. Der Löschwasserbedarf bzw. die -versorgung sollte durch das Arbeitsblatt W 405 des DGfV errechnet und sichergestellt werden. Wegen der winterlichen Verhältnisse im LK Miesbach sollen nur Oberflurhydranten verwendet werden. Gebäude, deren zweier Rettungsweg über Rettungskräfte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Ortsfeuerwehr über die erforderlichen Rettungswege wie z.B. eine Drehleiter verfügt.</p>
	<p>Der Hinweis wurde in der Planung berücksichtigt</p>
09.07.2025	<p>LRA MB_UNB</p> <p>Den Unterlagen liegt kein Umweltbericht bei. Dieser ist im Regelverfahren zwingend durchzuführen (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB). Des Weiteren ist die Abhandlung der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG i. V. m. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB nicht enthalten und somit nicht rechtssicher abgehandelt. Zudem wurde, wie in einer Luftbildauswertung erkennbar, im Bereich der im B-Plan im Rahmen der 3. Änderung festgesetzten Ausgleichsflächen im Westen zusätzliche Fläche versiegelt. Dies widerspricht den Festsetzungen der Bauleitplanung und löst ein Ausgleichsdefizit aus, weshalb der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich für die bereits rechtskräftigen Bauleitplanung nicht mehr vollumfänglich gegeben ist.</p>
	<p>Der Umweltbericht wurde erstellt und liegt den Entwurfsunterlagen bei. Darin enthalten sind auch die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und Festlegung der Ausgleichsflächen inkl. der Verlegung der bisher vorgesehenen Ausgleichsfläche.</p>

Im Zuge der Planungen wurden aufgrund derzeit laufender Bauanfragen und aktueller Bauanträge weitere Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 20.05.2025 vorgenommen:

Ergänzt wurden unter

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Baumgrenzen dürfen überschritten werden bis zu ...

- 2,50m durch Wintergärten, nur unter Balkonen zulässig, mit einer Länge von maximal 5,50m

- 3,40m durch Wohnraumerweiterungen, mit einer Länge von maximal 6,00m

4. Baugestaltung

b) ... Für Wohnraumerweiterungen und Wintergärten sind auch Flachdächer zulässig.

Der erforderliche Ausgleich wurde ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Die Ausgleichsflächen für die Flur-Nr. 145 und 162/4 sind aus den Unterlagen ersichtlich. Der für die Ausweitung der Baugrenzen der restlichen Grundstücke im Geltungsbereich erforderliche Ausgleich wird durch Abbuchung von Wertpunkten von dem vorhandenen Öko-Konto Hintermayr in Loibersdorf geschaffen.

Aus dem Gemeinderat kommt die Anregung, dass man prüfen soll, ob die Kosten der ermittelten Ökopunkte auf alle Beteiligten im Bebauungsplangebiet umgelegt werden können.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den vom Architekturbüro Limmer ausgearbeiteten und vorliegenden Entwurf über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Holzkirchner Straße – Am Wiesengrund / Unterdarching“ mit der Begründung, den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen in der Fassung vom 15.12.2025 in Verbindung mit dem Umweltbericht in der Fassung vom 20.01.2026 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, nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Beschluss über die Billigung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Holzkirchner Straße – Am Wiesengrund / Unterdarching“ sowie die Veröffentlichung im Internet samt ergänzender öffentlicher 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.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung, samt dem zeichnerischen Teil mit Zeichenerklärung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichen Unterlagen sind auch unter folgendem Link

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

zur Veröffentlichung einzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 06.02.2026

Bernd Schäfer
Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

