



Sitzung des Gemeinderates am 09.06.2026

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

**3. Bebauungsplan Nr. 3 "Holzkirchner Straße - Am Wiesengrund / Unterdarching";
Behandlung der nach §§ 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen
Stellungnahmen; Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Verfahrensstand:

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.

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. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.06.2025 bis einschließlich 16.07.2025. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 06.11.2023 am 17.06.2025 durch Anschlag an allen Gemeindetafeln und Veröffentlichung im Internet hingewiesen.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.02.2026 wurde der Bebauungsplanentwurf des vom 15.12.2025 gebilligt; die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.03.2026 bis einschließlich 01.04.2026. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 03.03.2026 am 04.03.2026 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:

Datum	von
04.03.2026	Kreisbrandrat_Probst Das „Kompendium für den Brandschutz zur Erstellung von Bauleitplänen im Landkreis Miesbach“ ist zu beachten. Die Planung der wird entsprechend des Kompendiums überprüft und erforderlichenfalls angepasst.
04.03.2026	Staatliches Bauamt Rosenheim_Straßenbau „Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den

	Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.“
Pkt A) 8)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Pkt. 8 Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
06.03.2026	LRA MB Bauleitplanung „... braucht es eine ausreichende städtebauliche Begründung für die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan (vgl. §§ 9 I; 1 VI BauGB), da diese Festsetzungen sonst außer Kraft treten. So legt es das erste und zweite Bayerische Modernisierungsgesetz fest. Zulässige Gründe sind in §9 Abs. 1 BauGB aufgeführt. Im Plan sollte diese Rechtsgrundlage nun auch immer explizit genannt werden und auch in der Begründung des Bebauungsplans sollte darauf eingegangen werden.“
Pkt A) 6 und B) 2 wird ergänzt	Nachstehend wird die städtebauliche Begründung der grünordnerischen Festsetzungen in Anlehnung an die Planungsleitsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB im Folgenden vorab zusammengefasst. Die textlichen Festsetzungen 6 a) bis f) sowie die Anlage 1 Pflanzliste zulässiger Bäume und Sträucher sind umweltschützenden Anforderungen, vorrangig der Biodiversität geschuldet und werden auch bei der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Ansatz gebracht, siehe Kapitel C.5 des Umweltberichtes. <u>Städtebauliche und grünordnerische Ziele</u> - Rücksichtnahme auf die örtlich typische Bebauungsstruktur - Sicherstellung einer guten Durchgrünung und wirksamen Ortsrandeingrünung des Planungsgebietes - Sicherung erhaltenswerter Gehölze - Ortsnahe Bereitstellung der Ausgleichsflächen - Sicherung der Grünfläche (Retentionsfläche) am Darchinger Dorfbach In den Baugrundstücken ist vor dem Hintergrund der Ortsrandlage und um angemessene Wohnverhältnisse sicherzustellen, eine intensive Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Die Ortsrandeingrünung wird auch durch die nördlich vorgelagerte Ausgleichsfläche und die Darstellung der öffentlichen Grünfläche entlang des Darchinger Dorfbaches sichergestellt.
10.03.2026	Nachbarn: _Hniopek: „Wir regen an zu prüfen, ob bei Zweifamilienhäusern künftig auch die Schaffung von bis zu drei Wohneinheiten zugelassen werden kann. Eine solche Regelung würde aus unserer Sicht eine sinnvolle und maßvolle Nachverdichtung ermöglichen und gleichzeitig zusätzlichen Wohnraum schaffen, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Zudem würde eine solche Flexibilisierung Eigentümerinnen und Eigentümern mehr Möglichkeiten eröffnen, Gebäude an veränderte Wohnbedürfnisse anzupassen, beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen. Vielen Dank für die Berücksichtigung unserer Anregung.“
Punkt A) 2d) wird geändert in:	Grundsätzlich sind Ein- und Zwei-Familienhäuser zulässig. Pro Wohngebäude kann maximal eine weitere drei Wohneinheiten als Einliegerwohnung vorgesehen werden. Pro Wohneinheit sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Valley 2 Stellplätze nachzuweisen.
11.03.2026	LRA MB_UIB

	„Das Gebiet des Bebauungsplans soll nach Osten hin erweitert werden und rückt somit näher an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb heran. Hierbei ist eine erhöhte Einwirkung der landwirtschaftlichen Emissionen auf die Wohnnutzung zu erwarten. Bei dem vorgesehenen Baufenster ist noch nicht mit unzumutbaren Belästigungen durch die Landwirtschaft zu rechnen. Bei der Abwägung sollte bedacht werden, dass der landwirtschaftliche Betrieb bei zukünftigen potentiellen Erweiterungen aufgrund der nahen Wohnnutzung stärker als bisher eingeschränkt sein kann.“
	Zur Kenntnis genommen.
27.03.2026	LRA MB_UNB: „Wir möchten darauf hinweisen, dass bei der Anlage der Ausgleichsflächen auf die gesetzlichen Mindestabstände von Gehölzpflanzungen zu Grundstücksgrenzen und landwirtschaftlich genutzten Flächen geachtet werden sollte. Dies ist erforderlich, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und eine ungehinderte Entwicklung der Gehölze dauerhaft zu gewährleisten.“
	Die Planung der Ausgleichsflächen wird entsprechend des Hinweises überprüft und erforderlichenfalls angepasst.
01.04.2026	ESB_Energienetze Bayern „Hinweis: im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgasversorgungsleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Diese Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut und mit Bäumen überpflanzt werden.“
Pkt A) 8)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Pkt. 8 Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Beschluss:

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Holzkirchner Straße – Am Wiesengrund / Unterdarching“ mit den zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 10.06.2026

Bernhard Schäfer
Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

