



Sitzung des Gemeinderates am 08.03.2022

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

**5. 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Südlich der Staatsstraße 2073, Schäfflerweg", Ortsteil Oberlaindern, Fl.Nr. 4076, Gemarkung Valley;
Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat befürwortet für den Fleischereibetrieb den Anbau einer Kühlzelle an das bestehende Gebäude, sowie einen Nebeneingang für Abholware auf Vorbestellung in Oberlaindern, Miesbacher Str. 18, Fl.Nr. 4076, Gemarkung Valley gemäß dem Antrag von Herrn Georg Kleeblatt jun.

Anlass der Planung:

Um Baurecht für das geplante Bauvorhaben zu schaffen, muss der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 „Südlich der Staatsstraße 2073, Schäfflerweg“ im Ortsteil Oberlaindern entsprechend geändert werden.

Grundlage für die 2. Änderung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 mit der 1. Änderung.

Dem Architekturbüro Krogoll, Schliersee wurde der Auftrag für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erteilt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 wird mit der 2. Änderung nicht erweitert.

Durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass Struktur und Charakter des Dorfgebietes (MD) Oberlaindern erhalten bleiben.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom **13.01.2022** bis **14.02.2022**. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 04.01.2022 am 04.01.2022 durch Anschlag an allen Gemeindetafeln und Veröffentlichung im Internet unter www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen/ hingewiesen.

Der Geschäftsleiter Herr Franz Huber verliest die vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger 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
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz
- Deutsche Telekom
- Deutsche Post
- Energie Südbayern GmbH
- Polizeiinspektion Holzkirchen
- Planungsverband Region Oberland
- Straßenbauamt Rosenheim
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Nicht geäußert haben sich („Keine Äußerung“):

- Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Miesbach, Tiefbau, Straßenbau, Kreisstraßen
- Landratsamt Miesbach Fachbereich 24, Kreisbrandrat Anton Riblinger

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

- **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Mail vom 04.01.2022**

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Zur Kenntnis genommen

- **bayernets, Mail vom 05.01.2022**

Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden nicht berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Zur Kenntnis genommen

- **Landratsamt Miesbach, Tief- und Straßenbau, Mail vom 10.01.2022**

Keine Einwände

Zur Kenntnis genommen

- **SMW Infrastruktur GmbH & Co.KG, Mail vom 11.01.2022**

Die Bebauungspläne haben wir ohne Einwände zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Versorgungsanlagen der Stadtwerke München.

Zur Kenntnis genommen

- **IHK für München und Oberbayern, Mail vom 18.01.2022**

Aus Sicht der IHK für München und Oberbayern ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Anregungen oder

Bedenken gegen die vorliegenden Planungen.

Zur Kenntnis genommen

- VIVO Kommunalunternehmen, Mail vom 21.01.2022

Unter Beibehaltung des bisherigen Bereitstellungspunktes haben wir keine Einwände.

Zur Kenntnis genommen

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Mail vom 27.01.2022

Die 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

- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 10.02.2022

Es bestehen von unserer Seite aus gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Einwände.

Zur Kenntnis genommen

- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Mail vom 14.02.2022

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

Zur Planung Anregungen bzw. Einwendungen vorgebracht haben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Mail vom 26.01.2022

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Abwägung und Beschluss:

Die Anregung wurde unter Hinweise Punkt 9.5 aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

- Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 11.02.2022

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Südliche der Miesbacher Straße, Schäfflerweg“ in der Fassung vom 14.12.2021 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, sowohl vom Fachbereich Straßenbau, wie auch vom Fachbereich Hochbau keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.4

Bauverbot

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffene Gebiet liegt aus verkehrsrechtlicher Sicht innerhalb der Ortsdurchfahrt von Oberlindern, straßenbaurechtlich jedoch außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im Verknüpfungsbereich. Entlang des Verknüpfungsbereiches von Staatsstraßen gilt gemäß § 23 Abs. 1 BayStrWG vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Gemäß den Planungsunterlagen beträgt der Abstand der bereits bestehenden baulichen Anlage nur ca. 10 m vom durchgehenden Fahrbahnrand der St 2073. Aufgrund der bestehenden Bebauung und um eine funktionale Erweiterung zu ermöglichen, stimmt das Staatliche Bauamt Rosenheim nach Abwägung des Sachverhaltes in Anlehnung an die bestehende Bauflucht einer Reduzierung der Anbauverbotszone ausschließlich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 10 m – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der St 2073 zu. Die am weitesten vorspringenden Bauteile der baulichen Anlagen dürfen den Abstand der reduzierten Anbauverbotszone von 10 m nicht unterschreiten.

Die reduzierte Anbauverbotszone ist in den weiteren Planungen einzutragen.

Neu zu pflanzende Bäume entlang der St 2073 dürfen aus Verkehrssicherheitsgründen nur hinter dem bestehenden Gehweg außerhalb der Sichtdreiecke gepflanzt werden.

Erschließung

Derzeit ist das gegenständliche Areal teils direkt an die St 2073 bzw. über den nachgeordneten Schäfflerweg angebunden. Die bestehende Erschließung ist im Falle einer Bebauungsverdichtung ausreichend leistungsfähig und verkehrssicher, so dass die bestehenden Anbindungen auf die St 2073 unverändert beibehalten werden können.

Die St 2073 darf in allen ihren Bestandteilen nicht verändert oder verschmälert werden.

Entwässerung

Die bestehende Straßenentwässerung der St 2073 darf durch die Bebauung des Areals nicht beeinträchtigt werden. Sämtliche Einmündungen und Zufahrten müssen durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass der St 2073 kein Oberflächen-, Dach-, oder Niederschlagswasser der baulichen Anlage und der Stell- und Parkflächen zufließen kann.

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen. Der Straßenbauverwaltung wird das Ergebnis der Überprüfung, ob eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist, übersandt. Sofern eine Genehmigung erforderlich ist, wird diese ebenfalls der Straßenbauverwaltung übersandt.

Sichtflächen

Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren an den Einmündungen des Grundstücks 4076 in die St. 2073 und aus der Einmündung der St.-Korbinian-Straße in die St 2073 sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausreichende Sichtdreiecke gemäß RAS 06 mit den Abmessungen von 3,0 m Tiefe ab dem durchgehenden Fahrbahnrand der St 2073 und 70 ,0 m Schenkellänge parallel zur St 2073 in beide Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten. Die Sichtdreiecke sollten in den Bebauungsplan aufgenommen und dargestellt werden.

Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensovienig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stell- und Parkplätze (egal ob Längs- oder Schrägparkflächen) errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Einfriedung:

Straßenseitige Einfriedungen parallel zur St 2073 dürfen ausschließlich nur auf Privatgrund hinter dem bestehenden Gehweg außerhalb der Sichtdreiecke errichtet werden.

Auch im Falle von elektrischen Einfahrtstoren an Ein- und Ausfahrten auf die St 2073 ist zur Aufstellung eines PKW ein Stauraum von 5,0 m vom durchgehenden Fahrbahnrand der St 2073 freizuhalten.

Lärmschutz

Auf die von der St 2073 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV). Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln.

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Abwägung und Beschluss:

Die Sichtdreiecke wurden in den zeichnerischen Teil aufgenommen.

Alle Anregungen wurden unter Hinweis Punkt 9.4 aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG, Schreiben vom 24.01.2022

Im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 4076 befindet sich die Erdgasanschlußleitung AGM63/PE (siehe Plan M 1:500). Diese Netzanschlußleitung für Gebäude „Miesbacher Str. 18“ darf nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Die dauerhafte Zugänglich- und Reparaturmöglichkeit muß weiterhin gewährleistet sein.

Abwägung und Beschluss:

Die Anregung wurde unter Hinweis Punkt 9.6 aufgenommen.

- Landratsamt Miesbach Fachbereich 52, Denkmalschutz, Bernhard Mayer, Schreiben vom 09.02.2022

Die Festsetzungen sind zu überarbeiten:

Die Abtrennung für unterschiedliche bauliche Nutzung (hier wohl eingeschossiger Anbau mit Flachdach geplant) ist mit der sog. „Knödellinie“ festzusetzen, die Geschossigkeit und/oder Wandhöhe ist festzusetzen.

Die derzeitige Festsetzung lässt (im Widerspruch zur Begründung) einen zweigeschossigen Anbau, profilgleich mit Flachdach (!?) zu, die textl. Festsetzungen widersprechen wiederum denen im Plan. Insgesamt sind die Festsetzungen interpretationsträchtig und damit nicht ausreichend bestimmt.

Es empfiehlt sich im Weiteren der Hinweis zur Erlaubnispflicht gem. Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in Nähe zum Baudenkmal (im Freistellungsfall zusätzlich).

Wir empfehlen eine städtebaulich und denkmalfachlich abgestimmte Planung zu erarbeiten und diese auf der Grundlage der PlanZV ausreichend in Plan und Text festzusetzen.

Abwägung und Beschluss:

Die Festsetzungen sind nach Rücksprache mit Herrn Mayer in Ordnung. Im zeichnerischen Teil wurde bei der Kühlzelle Flachdach und 1 Vollgeschoss angegeben. Dies wurde bei der Stellungnahme übersehen.

Die Festsetzungen sind somit in Ordnung. Redaktionell wurde die Perlenkette zwischen Flachdach und zweigeschossigem Bau eingezeichnet.

Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

- Landratsamt Miesbach Fachbereich 52, Architektur, Stefan Schmid, Schreiben vom 09.02.2022

Die im Süden geplante Erweiterung ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Baudenkmal Kirche gestalterisch eng mit der Unteren Denkmalpflege abzustimmen. Da der südl. Anbau als ein Bauteil mit dem jetzt bereits bestehenden Anbau auszubilden ist, macht die Festsetzung 5.1.7 hinsichtlich eines möglichen Flachdachs mit einer max. von 5° keinen

Sinn. Diese Festsetzung sollte entfallen, da sie den denkmalschutzrechtlichen Möglichkeiten, auf die Baugestaltung einzuwirken, entgegenläuft.

Abwägung und Beschluss:

Nach Rücksprache mit Herrn Schmid wurde die Dachneigung von 5° auf „profilgleich“ geändert und für die Erweiterung ist die Abstimmung mit der Unteren Denkmalpflege notwendig (siehe Hinweise Punkt. 5.1.7).

Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

Einwendungen von Grundstückseigentümer, Grundstücksnachbarn und den Bürger(innen):

- Michael Müller, Nachbar, Mail vom 16.01.2022

Wir haben folgende Anmerkungen einzureichen:

- Die Abstandsflächen sind zu kontrollieren und einzuhalten.
- Die Einhaltung der lärmschutzrechtlichen Vorgaben sollten bitte explizit noch einmal vorgegeben und ein lärmschutztechnisches Gutachten sollte eingefordert werden.
- Lärmemissionen müssen entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik eingefordert werden. Insbesondere im Sommer müssen die betrieblichen emittierenden Geräusche z.B durch geöffnete Fenster und Türen auf ein Minimum reduziert und den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben und Regeln (z. B. TA Lärm) entsprechen.
- Installierte kältetechnische Anlagen müssen auch bei deren Anlaufvorgängen die schallschutztechnischen Vorgaben einhalten.

Abwägung und Beschluss:

Bei den Hinweisen unter Punkt 9.3 ist textlich festgesetzt, dass die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen (z.B. Lärm-, Staub-, und Abgasimmissionen) nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde im Zuge der jeweiligen Bauanträge zu ermitteln.

Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

Beschluss:

Nach eingehender Behandlung und Einarbeitung mit allen in dieser Sitzung beschlossenen Ergänzungen und Korrekturen, beschließt der Gemeinderat den vom Architekturbüro Krogoll, Schliersee ausgearbeiteten und vorliegenden Entwurf mit Begründung und integriertem Grünordnungsplan der 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Südlich der Staatsstraße 2073, Schäfflerweg“, Ortsteil Oberlaindern in der Endfassung vom 28.02.2022 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 und Lageplan sind zusätzlich auf der Homepage unter der Internet-Adresse

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

einzustellen und zu veröffentlichen.

Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 11.03.2022

Bernhard Schäfer
Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

