



Sitzung des Gemeinderates am 14.03.2023

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

3. 4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Am Anger" ("Am Eckfeld"). Flur-Nrn. 1014/4, 1014/6, 1014/7, 1014/8, 1014/9, 1014/10, 1014/12 und 1014/13 je Gemarkung Valley; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Ziel der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld) ist es, auf den Parzellen D und E durch textliche und zeichnerische Änderung der Festsetzungen eine maßvolle Nachverdichtung auf den Grundstücken zuzulassen.

Somit kann durch den erdgeschossigen Anbau eine altersgerechte Wohnung im Erdgeschoss sowie eine zweite Wohnung für eine weitere einheimische Familie errichtet werden. Mit der Verschiebung der Baugrenze in Richtung Westen wird der oben genannte erdgeschossige Anbau für Parzelle D ermöglicht, auf Parzelle C und auf der Flur-Nr. 1014/7 werden die Anforderungen an die benötigten PKW-Stellplätze gelöst und auf der Parzelle A wird ermöglicht, die Firstrichtung an die der Parzellen C und D anzupassen.

Auf Parzelle B soll ebenfalls das Baufenster zur Wohnraumerweiterung in Richtung Osten erweitert werden. Weiterhin soll der Bebauungsplan vereinfacht werden, in dem die GRZ und GFZ für den gesamten Geltungsbereich entfallen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld) wird mit der 4. Änderung nicht erweitert oder geändert.

Durch die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass Struktur, Charakter und ortsplannerische Entwicklung des Bereiches MD (Dorfgebiet) im Bebauungsplan Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld) erhalten bleiben.

Grundlage für die 4. Änderung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 mit der 3. Änderung.

Dem Architekturbüro Limmer, Valley wurde der Auftrag für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 erteilt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es konnte deshalb für die Änderung des Bebauungsplans das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom **23.12.2022 – 03.02.2023**. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 14.12.2022 am 15.12.2022 durch Anschlag an allen Gemeindetafeln und Veröffentlichung im Internet unter

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

hingewiesen.

Geschäftsleiter Franz Huber verliest die vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbareinwendungen.

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

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

Keine Rückmeldung erfolgte von:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
- Bayernwerk AG, Netzcenter Kolbermoor
- Bund Naturschutz
- Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH
- Deutsche Post, Immobilienservice GmbH
- Energie Südbayern GmbH
- Polizeiinspektion Holzkirchen
- Gemeinde Weyarn
- Gemeinde Warngau
- Markt Holzkirchen

Zur Kenntnis genommen

Nicht geäußert haben sich („Keine Äußerungen“):

- Gemeinde Feldkirchen-Westerham
- Gemeinde Aying
- Landratsamt Miesbach – Fachbereich 52 – Architektur, Denkmalschutz, Gutachterausschuss
- Landratsamt Miesbach – Untere Naturschutzbehörde
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG

Zur Kenntnis genommen

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

- bayernets GmbH, Schreiben vom 19.12.2022

Im Geltungsbereich Ihres o.g. Vorhabens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Zur Kenntnis genommen

- BRB - Bayerische Oberlandbahn GmbH, Schreiben vom 19.12.2022

Wir haben gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 in Valley nichts einzubringen und stimmen hiermit zu.

Zur Kenntnis genommen

- Fachbereich 12 Finanz- und Liegenschaftsverwaltung – Kreisstraße, Tiefbau und Bauhof, Schreiben vom 19.12.2022

Ich habe keine Einwände bzgl. der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Valley.

Zur Kenntnis genommen

- Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern (ROB-2-8314.24 01 MB-14-10-3), Schreiben vom 03.01.2023

Die o.g. Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Auf Grund der Lage in Zone III des Wasserschutzgebietes für die Stadt München (Mühlthaler Hangquellen) empfehlen wir eine Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt.

Zur Kenntnis genommen

- Landratsamt Miesbach, Kreisbrandrat Riblinger, Schreiben vom 05.01.2023

Die Feuerwehraufstellflächen müssen an den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen.

Der Löschwasserbedarf sollte durch das Arbeitsblatt W 405 DVGW errechnet und sichergestellt sein. Wegen den winterlichen Verhältnissen im Landkreis Miesbach sollen nur Überflurhydranten verwendet werden.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fensters oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Ortsfeuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie z.B. eine Drehleiter verfügt.

Zur Kenntnis genommen

- Planungsverband Region Oberland (21-R-BLP), Schreiben vom 11.01.2023

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 03.01.2023 an.

Zur Kenntnis genommen

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (11-8681.1-6098/223), Schreiben vom 18.01.2023

Mit E-Mail vom 19.12.2022 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. 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

- Landratsamt Miesbach – Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 16.01.2023

Keine Bedenken

Zur Kenntnis genommen

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (S01224797), Schreiben vom 25.01.2023

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:

- VIVO Kommunalunternehmen für Abfall-Vermeidung, Information und Verwertung im Oberland, Schreiben vom 22.12.2022

Hinweise:

Das Rückwärtsfahren für Müllfahrzeuge ist gemäß BG Vorschriften / Regeln / Informationen (DGUV Information 214-033) grundsätzlich aus Gründen der Arbeitssicherheit zu vermeiden (DGUV Information 214-033).

Deswegen weisen wir darauf hin, dass gemäß unserer Satzung über die Vermeidung und Bewirtschaftung von Abfällen im Landkreis Miesbach, im § 15 festgelegt ist, dass die Überlassungspflichtigen die Müllbehältnisse selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche bringen müssen.

Für die Bebauung „Am Eckfeld“ ist bereits ein Bereitstellungspunkt für Müllgebinde Ecke Am Eckfeld / Am Anger festgelegt. Alle weiteren Müllgebinde aus Neubauten sind hier ebenfalls bereitzustellen.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird unter Hinweise in die Satzung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (3-4622-MB 14-17/2023), Schreiben vom 02.01.2023

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Die Grundstücke im Umgriff der Bebauungsplanänderung liegen am Rande bzw. im ermittelten Überschwemmungsgebiet für den Darchingener Dorfbach. Das Grundstück FINr. 1014/9 (Parzelle C) wird bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis teilweise überflutet. Bei extremen Hochwasserereignissen ist mit einer Überflutung der Parzellen A, B und C zu rechnen. Dabei stellen sich Wassertiefen von bis zu 10 Zentimetern ein.

Neben Überflutungen, die von Gewässern ausgehen, könnten Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) flächendeckend überall auftreten. Im voralpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch unsere Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und Privatgrundstücke durch Sturzfluten flächig überflutet werden. Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen diese Gefahren und damit verbundenen Reduktion von Risiken sollten die bekannten natürlichen Gegebenheiten bei weiteren Planungen berücksichtigt und Gebäude hochwasserangepasst errichtet werden.

Wir regen eine hochwasserangepasste Bauweise (z.B. Höhenlage der Rohbodenoberkante im Erdgeschoss 25 cm über dem umgebenden Gelände, Gebäude und Keller bis zu diesem Maß wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) an. Wir empfehlen den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.

Die betroffenen Grundstücke liegen in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes für die Mühlthaler Hangquellen der Stadtwerke München. Bei den geplanten baulichen Maßnahmen auf den Grundstücken sind die Vorgaben der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird unter Hinweise in die Satzung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (P-2022-6517-1 S2), Schreiben vom 17.01.2023

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

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird unter Hinweise in die Satzung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

Gesetzestext:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten

befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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.

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Zur Kenntnis genommen

- Staatliches Bauamt Rosenheim (S22-4622), Schreiben vom 19.01.2023

- Einwendungen

Erschlossen wird über die Gemeindestraße Am Anger (Abschnitt: 380 Station: 0,115) zur St. 2073. Es dürfen keine weiteren Zufahrten, genauso keine zusätzlichen Baustellenzufahrten während des Bauvorhabens, angelegt werden.

- Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist einzuhalten.

- Im Bereich der Sichtfelder (3 m x 70 m bzw. 3 m x 200 m) der Zufahrt zur Staatsstraße 2073 und im Bereich der Sichtfeldes des Radweges (3 m x 30 m) (falls vorhanden) darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung und jegliche andere Bebauung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort keine Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 BayStrWG und i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL/RASt).

- Im Bereich der St 2073 von Abschnitt 360 Station 2,020 bis Station 2,230 sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) einzuhalten. Es gilt die Mindestabstände (kritische Abstände) nach der RPS einzuhalten. Sollten Bepflanzungen, Gegenstände, Bebauungen, Parkflächen oder sonstiges die als Hindernis nach der RPS darzustellen sind, im Bereich der Mindestabstände (kritische Abstände) nach der RPS gelagert oder erbaut werden, so ist in diesem Fall eine Schutzplanke zu errichten. Dafür ist mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim eine Vereinbarung abzuschließen. Die Baukosten und Ablösekosten trägt der Antragsteller (FStrG, RPS).

- Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
- Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen durch und nach Vollendung des Bauvorhabens keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden.
- Die bestehende Straßenentwässerung der St 2073 und ggf. Radweg (falls vorhanden) darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplanbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuelle künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können der gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden. Dieser Hinweis sollte im Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Abwägung und Beschluss:

Von der vorstehend genannten Stellungnahme wird unter Hinweise folgender Text in die Satzung aufgenommen:

„Erschlossen wird über die Gemeindestraße Am Anger (Abschnitt: 380 Station: 0,115) zur St. 2073. Es dürfen keine weiteren Zufahrten, genauso keine zusätzlichen Baustellenzufahrten während des Bauvorhabens, angelegt werden.“

„Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplanbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuelle künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können der gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.“

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

SWM Service GmbH, Schreiben vom 24.01.2023

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 19.12.2022. Gerne nutzen wir als Träger der betroffenen Wasserversorgung die Möglichkeit zur Stellungnahme zu oben genanntem Antrag:

Stellungnahme:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über Flurstücke in der weiteren Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes Mühlthaler Hangquellen für die öffentliche Wasserversorgung der Landeshauptstadt München. Somit sind die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung (SGVO) vom 29.09.2000 zu beachten.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird unter Hinweise in die Satzung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

Stellungnahme:

In der Festsetzung durch Planzeichen werden die Verkehrsflächen als „Private Erschließung, mit einzutragenden Dienstbarkeiten, Belag ist wasserundurchlässig auszubilden“ ausgewiesen. Diese Festsetzung steht im Widerspruch mit der SGVO und muss geändert werden:

§ 3 Abs. 1 Ziff. 5.1 SGVO gibt in Verbindung mit der RiStWag für Straßen, Wege und sonstige Verkehrsflächen vor, dass die Versickerung breitflächig zu erfolgen hat. Fachlich ist hiermit gemeint, dass die Versickerung über große Flächen mit bewachsenem Oberboden zu erfolgen hat, da nur hier die Fähigkeit eines Schadstoffrückhalts und -abbau gegeben ist. Eine Versickerung über wasserundurchlässigen Belag (wie im Plan festgesetzt) erfüllt diese Anforderung nicht. Die Verkehrsfläche ist deshalb weitgehend wasserundurchlässig (auch Pflaster mit geringem Fugenanteil ist möglich) zu befestigen und das anfallende Niederschlagswasser entweder über angrenzende Grünflächen oder durch eine vollständige Ableitung in Sickermulden zu versickern.

Wir schlagen vor, dass die Festsetzung durch Planzeichen (D) dahingehend geändert wird:

- Private Erschließung, mit einzutragenden Dienstbarkeiten, Belag ist wasserundurchlässig auszubilden mit Niederschlagswasserversickerung über angrenzende Grünflächen oder Sickermulden.

Gemäß Verbot § 3 Abs. 1 Ziff. 4.6 der SGVO muss die Versickerung des von Dachflächen abfließenden Wassers durch eine flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden erfolgen. Die Nutzung von Sickerschächten oder Rigolen ist nicht zulässig.

Abwägung und Beschluss:

Von der vorstehend genannten Stellungnahme wird unter Festsetzungen und Planzeichen folgender Text in die Satzung aufgenommen:

- a) „Gemäß dem Verbot in § 3 Abs. 1 Ziff. 4.6 der Trinkwasserschutzgebietsverordnung „Mühlthaler Hangquellen“ muss die Versickerung des von Dachflächen abfließenden Wassers durch eine flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden erfolgen. Die Nutzung von Sickerschächten oder Rigolen ist nicht zulässig.“
- b) „Der Belag der privaten Erschließungsstraße auf dem Grundstück Flur-Nr. 1014/7, mit einzutragenden Dienstbarkeiten, ist wasserundurchlässig auszubilden. Die Niederschlagswasserversickerung hat über angrenzende Grünflächen oder Sickermulden zu erfolgen.“

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

Stellungnahme:

In der Planzeichnung sind keine Flächen für die Errichtung entsprechender Sickermulden vorgesehen. Wir sind der Meinung, dass bereits im Bebauungsplan auf die Notwendigkeit dieser Flächen hingewiesen werden sollte. Damit kann vermieden werden, dass bei späterer Planung keine ausreichenden Flächen für eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden zur Verfügung stehen.

Wir schlagen vor, dass die Festsetzung durch Planzeichen (D) mit Sickerflächen für die neu zu errichtenden Dachflächen ergänzt werden.

Darüber hinaus haben wir keine weiteren Einwände gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes. Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich keine Versorgungsleitungen der Stadtwerke München.

Zur Kenntnis genommen

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nachbareinwendungen:

- Brigitte und Hans-Peter Reiterberger, Mail vom 26.01.2023

Wie bei der Ortsbesichtigung im vergangenen Jahr und im heutigen Telefonat nochmal besprochen, bitten wir Sie um folgende Änderung:

Die vom Planer eingezeichnete Baugrenze Richtung Westen soll als mögliche maximale Grenze durchaus bestehen bleiben. Jedoch soll der Baukörper variabel nach Osten, Richtung der bestehenden Garagen, verschoben werden können. Die Größe des geplanten Baukörpers bleibt dabei unberührt.

Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung.

Abwägung und Beschluss:

Das Baufenster wird nach Osten erweitert und eine max. Grundfläche (GR) festgesetzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

- Gerhard Holzheu, FAX-Nachricht vom 27.01.2023

Anmeldung der Bedenken zur Bebauungsplanänderung, Am Eckfeld, Flur-Nr. 1014/9, Parzelle C

Position 1

Vergrößerung des Baufensters

Die Baugrenze im Osten sollte (muss) rausgenommen werden, so dass das Wohngebäude mit den Maßen 9,0 x 11,0 m, samt der angebauten Garage mit den Maßen 6,5 x 6,5 m um mindestens 3,0 m variabel nach OSTEN verschoben werden kann. Die Baugrenzen NORD und SÜD soll erhalten bleiben.

Abwägung und Beschluss:

Das Baufenster wird nach Osten erweitert und eine max. Grundfläche (GR) festgesetzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

Position 2

Bedenken der zwei Kfz-Stellplätze für die Parzelle D

Aus Platzgründen sollten die zwei Kfz-Stellplätze mit den Maßen von je 2,5 x 5,0 m parallel zur Grundstücksgrenze mit der Flur-Nr. 1014/8 eingezeichnet werden, und nicht wie dargestellt schräg verlaufen.

Abwägung und Beschluss:

Die Ausführungen (Position 2) werden zur Kenntnis genommen. Die Stellplatzsituation wurde vor Ort, wie in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt, mit allen Beteiligten besprochen und so festgelegt. Zudem wurden die Kfz-Stellplätze bereits mit Notarurkunde entsprechend der derzeitigen zeichnerischen Darstellung dinglich gesichert. Bei einer Anordnung der Stellplätze parallel zur Grundstücksgrenze ergibt sich auf dem Zufahrtsgrundstück eine noch engere Situation, da die Stellplätze dann viel weiter in das Zufahrtsgrundstück hineinragen, als wenn sie schräg angeordnet werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

Position 3

Bedenken für die Bebauung wegen der Kfz-Stellplätze

Durch die in der geplanten Bebauungsplanänderung festgesetzten zwei festen Kfz-Stellplätze für die Parzelle D angrenzend an die östliche Grenze meines Grundstückes Flur-Nr. 1014/6 kann es zu Problemen kommen, wenn mein Grundstück Flur-Nr. 1014/9 bebaut wird. Wenn hier dann tatsächlich 2 Kfz stehen, können Baufahrzeuge nicht mehr problemlos auf mein Grundstück gelangen und auch ein Kran kann vielleicht nicht mehr ohne Weiteres aufgestellt werden. Ich bitte daher um eine Regelung, dass in der Bauphase sichergestellt ist, dass Baufahrzeuge ohne Probleme mein Grundstück erreichen können und auch Platz für einen Kran ist.

Abwägung und Beschluss:

Die Ausführungen (Position 3) werden zur Kenntnis genommen. § 9 BauGB bietet hier keine Festsetzungsmöglichkeit. Dies ist privatrechtlich zu klären; ggf. kann zwischen dem Eigentümer des Grundstückes Flur-Nr. 1014/9 und dem Eigentümer des landwirtschaftlichen Weges, Flur-Nr. 1014/8 vertraglich vereinbart werden, dass die Zufahrt während der Bauphase über dieses Grundstück erfolgen darf.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

Beschluss:

Nach eingehender Behandlung, Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, sowie den Nachbareinwendungen und der Einarbeitung mit allen in dieser Sitzung beschlossenen Ergänzungen und Korrekturen, beschließt der Gemeinderat den vom Architekten Limmer, Valley ausgearbeiteten und vorliegenden Entwurf mit Begründung und integriertem Grünordnungsplan der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Anger“ („Am Eckfeld“) für die Grundstücke Flur-Nrn. 1014/4, 1014/6, 1014/7, 1014/8, 1014/9, 1014/10, 1014/12 und 1014/13 je Gemarkung Valley in der Endfassung vom 14.03.2023 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 Bebauungsplanänderung samt Begründung, textlichen Festsetzungen und der Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen sind zusätzlich auf der Homepage unter der Internet-Adresse

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

einzustellen und zu veröffentlichen.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 28.03.2023

Bernhard Schäfer

Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister



