



Sitzung des Gemeinderates am 17.10.2023

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

5. 7. beschleunigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Lärchenstraße Kastanienweg" Unterdarching, Flur-Nrn. 126/29, 126/37 und 126/17 je Gemarkung Valley; Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Planer und Entwurfsverfasser der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Lärchenstraße Kastanienweg“ Unterdarching, Flur-Nrn 126/29, 126/37 und 126/17 je Gemarkung Valley Herr Architekt Gerhard Krogoll, Schliersee 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 02.10.2023 und beantwortet die Fragen aus dem Gemeinderat.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.07.2023 wurde die Aufstellung über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Lärchenstraße Kastanienweg Unterdarching“ gefasst.

Grundlage für die 7. Änderung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 mit der 6. Änderung.

Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, „Lärchenstraße Kastanienweg Unterdarching“ ist die Erweiterung des Geltungsbereiches zur Ermöglichung einer weiteren Wohnbebauung auf den Grundstücken Flur-Nrn. 126/29 und 126/37, je Gemarkung Valley. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 126/29 soll ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Wintergarten mit den Maßen ca. 11 m x ca. 19 m sowie eine Doppelgarage mit Geräteraum entstehen. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 126/37 soll ein Doppelhaus mit den Maßen 16 m x 11 m mit zwei Doppelgaragen entstehen.

Zudem wurde zwischenzeitlich ein weiterer Antrag auf Änderung des Bebauungsplans für das Grundstück Kastanienweg 7 (Flur-Nr. 126/17) eingereicht. Hier soll im 1. Obergeschoss des Bestandsgebäudes eine zweite Wohneinheit eingebaut werden. Zur Erschließung dieser Wohnung soll im Norden eine Außentreppe angebaut werden; außerdem sollen zwei zusätzliche Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Des Weiteren ist die Änderung des Bebauungsplans im Hinblick auf die Wandhöhe (6,80 m anstatt bisher 6,45 m) und auf die Dachneigung (29° anstatt bisher 25°) beantragt.

Es liegt der Entwurf der Bebauungsplanänderung des Architekturbüros Krogoll, Schliersee vom 02.10.2023 vor, der folgende Änderungen zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans vorsieht:

- Erweiterung des Geltungsbereiches nach Westen zur Aufnahme der Grundstücke Flur-Nrn. 129/37 und 129/29
- Festsetzungen auf dem Grundstück Flur-Nr. 129/37 für ein Doppelhaus mit zwei Doppelgaragen
- Festsetzungen auf dem Grundstück Flur-Nr. 129/29 für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Wintergarten sowie einer Doppelgarage mit Geräteraum

- Änderung der Festsetzungen für das Grundstück Kastanienweg 7 (Flur-Nr. 126/17):
Festsetzung von zwei zusätzlichen Kfz-Stellplätzen
- Änderung der Festsetzungen für das gesamte Bebauungsplangebiet: Zulässigkeit von Außentritten zur Erschließung einer zweiten Wohneinheit im 1. Obergeschoss auch außerhalb der Baugrenzen

Die beantragte Änderung der Festsetzungen im Hinblick auf die Wandhöhe und die Dachneigung wurden bisher in den Bebauungsplanentwurf nicht aufgenommen; wenn dann müssen diese Festsetzungen für das gesamte Bebauungsplangebiet gleichermaßen geändert werden. Laut Mitteilung des Architekten Krogoll ist das Gebiet derzeit von einer homogenen Bebauung geprägt. Der Gemeinderat sollte sich daher genau überlegen, ob eine Erhöhung der Wandhöhe und der Dachneigung für das Gebiet wirklich gewünscht ist. Sollte sich der Gemeinderat dafür aussprechen, wird der Bebauungsplanentwurf vor der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung noch entsprechend geändert.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, „Lärchenstraße Kastanienweg Unterdarching“ kann durch textliche und zeichnerische Änderungen der Festsetzungen mit Erweiterung des Geltungsbereichs neues Baurecht für einheimische Familien geschaffen werden.

Für die Änderung des Bebauungsplans kann nach Rücksprache mit dem Landratsamt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weshalb nur eine einfache Auslegung erforderlich ist.

Die zudem erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird im Anschluss an die Bebauungsplanänderung vorgenommen.

Aufgrund eines vorliegenden Antrages zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 einer Grundstückseigentümerin fasst der Gemeinderat die nachstehend genannten Einzelbeschlüsse.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt im Bebauungsplan aufzunehmen, dass die Anbringung von Quergiebeln an der Längsseite der jeweiligen Wohngebäude zulässig ist.

Abstimmungsergebnis: Ja 3 Nein 11 Anwesend 14

Anmerkung:

Aufgrund des Abstimmungsergebnisses ist die Anbringung von Quergiebeln abgelehnt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Wandhöhe von bisher 6,45 m auf 6,80 m für das gesamte Bebauungsplangebiet festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Dachneigung von bisher 25° auf 29° für das gesamte Bebauungsplangebiet festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: Ja 4 Nein 10 Anwesend 14

Anmerkung:

Aufgrund des Abstimmungsergebnisses ist die Erhöhung der Dachneigung abgelehnt.

Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss:

Der Gemeinderat beschließt den vom Architekturbüro Krogoll, Schliersee ausgearbeiteten und vorliegenden Entwurf über die 7. Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplans Nr. 15 „Lärchenstraße Kastanienweg Unterdarching“ mit der Begründung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie den Lageplanausschnitt in der Fassung vom 02.10.2023 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 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Lärchenstraße Kastanienweg Unterdarching“ sowie über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung und die Durchführung des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB ist ortsüblich durch Anschlag an allen gemeindlichen Amtstafeln bekannt zu machen.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

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 Planungskosten müssen von den Bauwerbern anteilig in voller Höhe übernommen werden. Zwischen der Gemeinde und den Bauwerbern sind hinsichtlich der Planungskostenübernahme städtebauliche Verträge zu schließen.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 27.10.2023

Bernhard Schäfer
Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

