Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,

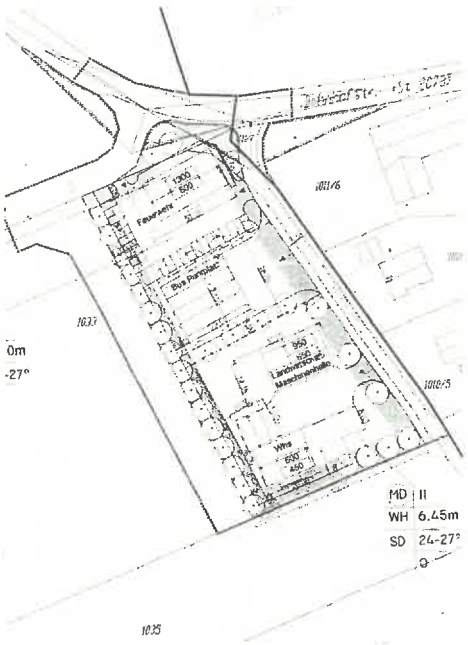
dass die **Urfassung** der **Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung**

„Mitterdarching / Weidmoosweg“

in der **Fassung** vom **03.09.2002**

dem **Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 12.11.2002**

zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.



Valley, den 19.10.2026

Gemeinde Valley

Bayern Gemeinde Valley

Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

Gemeinde Valley

Bestätigung über die aktive Teilnahme an der Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss

Hiemit bestätigt

Herr Benno Huber,

dass die Urfassung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Mitterdarching - Weidmoosweg“ in der Fassung vom 03.09.2002 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 12.11.2002 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Valley, den 15.10.2026 Benno Huber

Hiemit wird bestätigt, dass das damalige Mitglied des Gemeinderates der Gemeinde Valley

Herr Benno Huber

an der damaligen gültigen Beschlussfassung am 12.11.2002 über den Satzungsbeschluss der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Mitterdarching - Weidmoosweg““ als Gemeinderatsmitglied aktiv teilgenommen hat.

Valley, den 15.10.2026

Bayern Gemeinde Valley

Franz Huber, Geschäftsleiter

Gemeinde Valley
Eingang: 23.10.02
Ausgang: 23.10.02

GEMEINDE VALLEY

Valley, den **03.09.2002**

EINBEZIEHUNS- UND KLARSTELLUNGSSATZUNG

Weidmoosweg, Mitterdarching

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 34, Abs. 4, Satz1, Nr.1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Erlass einer Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Weidmoosweg für die Flächen der Flur Nr. Teilflächen aus 1033, 1114, 1309, 1034 sowie Flur Nr.1011/7 der Gemeinde und Gemarkung Valley.

A) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Das Satzungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Valley als landwirtschaftlich genutzte Fläche enthalten.
Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen eines künftigen Änderungsverfahrens angepasst werden.

B) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1) Das Gebiet liegt unmittelbar nordwestlich vom Ortskern von Mitterdarching.
Die Fläche ist frei von Pflanzungen. Als Bebauung ist eine landwirtschaftliche Maschinenhalle vorhanden.
Die Fläche wird derzeit als Wiese bezw. Acker landwirtschaftlich genutzt.
Das Satzungsgebiet wird im Osten von Dorfgebiet mit Bebauung begrenzt.
Die im Süden und Norden angrenzende Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.
Im Westen des Gebietes befindet sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzung.
Die Bebauung im Nordosten besteht aus landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und Wohnbebauung.
Im Osten befindet sich eine Gaststätte und Wohnungen, gewerbliche Nutzung und Wohnbebauung in Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern.
Im Südosten ist landwirtschaftliche Nutzung vorhanden.

2) Die Größe des Satzungsgebietes beträgt ca. 1.0 ha.

3) Nach einer Humusschicht von ca. 30-40 cm Dicke steht Lehm mit wechselnder Schichtdicke an. Darunter ist Kies oder lehmiger Kies, in größerer Tiefe mit Nagelfluh vermischt, zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen, sicheren Baugrundes erforderlich. Bodenuntersuchungen dazu wurden nicht durchgeführt.

4) Das Gelände ist eben.

5) Schützenswerter Baum- oder Strauchbestand ist nicht vorhanden.

6) Der höchste Grundwasserstand ist ca. 10 m unter OK Gelände.

**7) Das Satzungsgebiet liegt in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Mühltaler Hangquellen.
Die Verordnung für das Schutzgebiet ist zu beachten.**

7) Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen in Straßenmetern:

zum Bahnhof	650m
Läden der täglichen Versorgung	150m
zu Kindergarten, Kirche	200m
zu Volksschule	5km
zu Bundesautobahn München-Salzburg	3.5km
zu Sportzentrum	2.5km
zur Post	200m

8) Ein Kinderspielplatz ist nicht erforderlich, da nur ein Wohnhaus geplant ist. Kleinkinderspielflächen sollen auf den Grundstücken errichtet werden, soweit dies erforderlich ist.

C) PLANERISCHE LEITGEDANKEN

1) Die Gemeinde Valley will den Verkehr am nordwestlichen Ortseingang regeln und die Anbindung an Weismoosweg und Kreisstraße MB19 mit geänderter Einmündung gefahrloser machen um ein problemloses Einfahren in die St 2073 zu ermöglichen.
Für diese Baumaßnahme mußte Grund erworben werden.
Seit Jahren sucht die Gemeinde ein geeignetes Grundstück für ein Feuerwehrhaus in zentraler Lage und mit gutem Verkehrsanschluss für die Ortsteile Mitter- und Oberdarching sowie Oberlaindern.
Gerade durch den steten Ausbau des Gewerbegebietes wird die Notwendigkeit eines entsprechenden Feuerwehrhauses mit Übungsfläche und Schulungsräumen immer dringender.
Hier bot sich das nördliche Grundstück als optimal an.
Die angrenzende Gaststätte „Darchinger Hof" bemüht sich ebenfalls seit Jahren um die Genehmigung eines Busparkplatzes auf einer Teilfläche der Flur Nr. 1033.
Eine entsprechende Vereinbarung mit dem Grundeigentümer existiert seit Bau der Gaststätte.
In einer Ortsbesichtigung unter Beteiligung von Straßenbauamt und Landratsamt wurde der geplante Standort für möglich angesehen.
Im Gegenzug zu einem Grunderwerb der Flächen für Feuerwehr und Bus Parkplatz zu günstigen Konditionen für die Gemeinde wird dem Eigentümer der Flur Nr.1033 im Süden die Bebauung mit einem Wohnhaus ermöglicht. Dies ist planerisch problemlos, zumal der Eigentümer Landwirt ist und zu seiner Maschinenhalle ein Wohnhaus bekommt. Damit wird es ihm ermöglicht seine Landwirtschaft in optimalerer Weise zu betreiben.

2) Das Baugebiet liegt an günstiger Stelle des Ortes und führt die Bebauung im Westen fort. Die Fläche weitet den Ort nur geringfügig nach außen und rundet ab. Im Osten bildet Mischgebiet und Wohnbebauung die Begrenzung des Bebauungsplangebietes.
Im Westen befindet sich landwirtschaftliche Fläche. Nördlich schließt im Osten Landwirtschaft und Wohngebiet und im Westen landwirtschaftliche Fläche an.
Im Süden grenzt im östlichen Teil Wohnnutzung und Gewerbe an. Im westlichen Teil befindet sich landwirtschaftliche Nutzung. Östlich des Weidmoosweges sind als Gewerbebetriebe eine Gaststätte und eine Autowerkstatt.
Die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung wird nicht beeinträchtigt. Ein Bedarf an unbebauter Grünfläche ist in diesem Bereich nicht vorhanden.
In Kaufverträgen wird die Duldung landwirtschaftlicher Immissionen sowie der Immissionen der bestehenden Betriebe zur Auflage gemacht.

3) Um der umgebenden Bebauung und der örtlichen Bautradition zu entsprechen, wurde bei Baukörpern und Gestaltung diesem Rechnung getragen:
Als Gebäude wurden längsrechteckige Baukörper - auch bei Garagen - mit primär Ost - West verlaufender Firstrichtung geplant. Gebäudebreite und Gebäudehöhe wurden begrenzt. Die Gestaltung der Baukörper wurde mit einer Dachneigung von 24-27^0, roten Dachdeckungen, hölzernen Außenwandverkleidungen und weißen, nur leicht strukturierten Putzen und unterteilten Fenstern mit der örtlichen Tradition in Einklang gebracht. Garagen, Nebengebäude, Zäune usw. wurden in diese Gestaltung mit einbezogen.
Die Straßenführung ist mit Fußgänger - und Radfahrbereich mit 2m Breite östlich des Weidmoosweg vorgesehen.
Die Einmündung von Weidmoosweg und MB 19 in die St 2073 wird entzerrt und verkehrssicher gestaltet.
Die geplante Bepflanzung soll das Gebiet nach Westen eingrünen, Lebensraum für Kleintiere geben und in den Grundstücken für eine Eingliederung in die Umgebung sorgen.
An der Westseite dient das Grün als ökologische Ausgleichsfläche für die Baumassnahme.
Eine Fußwegverbindung ins Ortszentrum ist vorhanden.
Ein Lärmschutz zur MB 19 bzw. St 2073 ist nicht vorgesehen, da das straßennächste Wohngebäude 100m von der Bundesstraße entfernt ist.

4) Die längsrechteckigen Gebäude sind primär mit Firstrichtung O-W geplant. Dadurch soll eine maximale Nutzung der Sonnenenergie in Form von Kollektoren oder einer entsprechenden Grundrissgestaltung verwirklicht werden. Alle Gebäude sollen durch Verglasung nach Süden und/oder Wintergärten, Speicherwände und möglichst geschlossene und hochgedämmte Wände in N,W und O energiesparend und damit umweltschonend geplant und errichtet werden. Sonnenkollektoren mindestens zur Brauchwassererzeugung sind vorgeschlagen.

5) Die Bebauungsdichte, Geschossflächen und Gebäudehöhen orientieren sich am umgebenden Ortsrand.

6) Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl geplant. Beim Wohngebäude sind Garagen möglich, um neben PKW auch Abstellflächen für Fahrräder udgl. zu ermöglichen.
Am Feuerwehrhaus wurden Möglichkeiten für 25 PKW - Stellplätze vorgesehen.

7) Als Bepflanzung wurden einheimische Laubbäume oder Obstbäume vorgesehen.

D) GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1) Die Art der Nutzung wird von der Satzung wie folgt festgesetzt:
Art der Nutzung : Dorfgebiet

2) Im Baugebiet sind vorgesehen:
3 Gebäude als Einzelhäuser mit Wohnnutzung oder gewerblicher oder landwirtschaftlicher Nutzung lt. Angabe im Plan und 1 Garagengebäude einzeln stehend oder angebaut.
Die Gebäude sind zweigeschossig möglich. Ein Kniestock ist erlaubt.
Die Zahl der Wohneinheiten ist durch die möglichen Stellplätze begrenzt.
25 Stellplätze am Feuerwehrhaus.
3 Stellplätze in der Garage, 2 Stellplätze neben der Garage.
5 Busparkplätze

3) Es ist davon auszugehen, daß nach Fertigstellung aller Gebäude max. 6 Personen im Satzungsgebiet wohnen werden. Diese Zahl ist auch bei der Ermittlung der benötigten Abwasserwerte (4 EGW pro Wohneinheit) in Ansatz zu bringen.

4) Das Brutto Bauland beträgt 1.0 ha.
Das Netto Bauland ist 0.57 ha.
Der Anteil der Verkehrsflächen für die Erschließung des Baugebietes beträgt:

Gesamte Verkehrsflächen	0.11 ha
Ökologische Ausgleichsfläche	0.20 ha

E) BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung der Satzung und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen ist eine Umlegung nach §45 BauGB oder eine Grenzregelung nach §80 ff. Bau GB nicht notwendig.

F) ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

1) Das Bebauungsplangebiet wird von Osten über den Weidmoosweg erschlossen. Der Anschluß an das vorhandene überörtliche Straßennetz erfolgt im Norden zur St 2073. Die Feuerwehr erhält zusätzlich eine Ausfahrt zur MB 19.
Die Fahrbahnbreite beträgt 6.0 m. Daneben wird ein ca. 2,0 m breiter Bereich als Geh- und Radweg genutzt.
Verkehrsberuhigte Maßnahmen am Weidmoosweg sind nicht erforderlich, da die Straße nur von Anliegern genutzt wird und im Süden des Satzungsgebietes stark abknickt.

2) Die voraussichtliche Herstellung der Straßen wird unmittelbar nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes erfolgen. Die Einmündung von MB 19 und Weidmoosweg in die St 2073 ist bereits hergestellt.

3) Die Wasserversorgung wird gesichert durch die Schaffung eines Anschlusses an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde.
Entsprechende Hauptanschlußleitungen sind bereits vorhanden.

4) Die Schmutzwasser werden der gemeindlichen Kanalisationsanlage zugeführt. Der Kanal wird, wo noch nicht vorhanden, im Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen eingebaut. Die vorhandenen EGW reichen aus.
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist - möglichst muldenförmig - im Untergrund zu versickern.
Niederschlagswasser von Dächern, Zufahrten und Wohnstraßen ist über Sickeranlagen dem Untergrund zuzuführen.

5) Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON AG gesichert. Von diesen wird auch die Trafostation errichtet, falls eine solche erforderlich ist. Die Lage wird nach Angabe der IAW festgelegt. Für die Verlegung der Erdkabel ist eine Zone von 0,5 m Breite und 0,8 m Tiefe in den neuen Straßen freizuhalten.
Die Verteilerschränke sind bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund zu dulden.

6) Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Erdgas - Südbayern.
Die Hausabsperrschieber für Gas sind mit gelben Schildern zu kennzeichnen.

7) Zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden soweit erforderlich in Abstand von ca. 100m Oberflurhydranten DN 100 errichtet. Der Querschnitt beträgt 150mm. Es sollen Ringleitungen entstehen, um Wasserqualität, Wasserdruck und Löschwasserversorgung zu optimieren.

8) Telefon- und Breitbandkabel sind unterirdisch zu verlegen.

G) KOSTEN

Die der Gemeinde Valley für die Erschließung des Satzungsgebietes entstehenden Kosten sind in der Anlage zur Begründung dargestellt.
Es ist beabsichtigt, dass die Gemeinde Valley die Erschließungsanlagen selbst herstellt. Die hierbei anfallenden notwendigen Kosten für die Erschließungsanlagen (erstmalige Herstellung von Straßen) werden zu 90% nach der gemeindlichen Satzung über die Erschließungsbeiträge umgelegt, sodass die Gemeinde den 10% igen Anteil selbst zu tragen hat.

Die satzungsgemäß nicht abgedeckten Kosten der Erschließung nach BauGB, der Kanalkosten, der Kosten für die Errichtung der Wasserversorgungsanlage und der Beleuchtung der Straßen betragen voraussichtlich etwa: 20 000.—DM

H) ALLGEMEINES

Ein Zuzug von Einwohnern in das Satzungsgebiet wird nicht erfolgen. In der frei werdenden Wohnung werden maximal 3 Personen zuziehen.
Die derzeit vorhandenen gemeindlichen Einrichtungen und die Infrastruktur der Gemeinde können diesen Zuwachs ohne Probleme bewältigen.

I) ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung, Gemeinde Valley, MI

1) Bestandsbewertung (Matrix, Abb.7; Liste 1a)

Bestand:	Wiese, künstliche Düngung, intensive Nutzung	
Ergibt:	Kategorie I	
Flächen:	Bauflächen Straßenfläche zusätzlich Straßengrün Grün in Grundstücken Parkplatz durchlässig	4400m^2 240m^2 - 550m^2 1300m^2

2) Auswirkungen des Eingriffs (Matrix, Abb.7)

Bebauung als	Dorfgebiet : GRZ 0.30 Erschließung vorhanden
Ergibt:	Typ A

3) Umfang der Ausgleichsflächen (Matrix, Abb.7)

Bestand:	Kategorie I und Bebauung B
Ergibt:	Kompensationsfaktor 0.2 – 0.5
Errechnet:	Faktor 0.35 als Mittelwert wegen: Bisherige intensive Nutzung ohne ökologischen Wert, Grün in Grundstücken. Parkplätze mit Rasengitterstein.
Rechnung:	Beeinträchtigte Fläche 5700m^2 x 0.35 = 2000m^2 (davon 1300m^2 Parkplatz)
Kompensationsumfang 2000m^2	

4) Auswahl der Ausgleichsflächen und –Maßnahmen lt. Liste 3a

Anlegen von Feldgehölzen auf Wiese		2000m^2 (West)
Ergibt:	Ausgleichsfläche von insgesamt	2000m^2

5) Ergebnis

Erreichte Ausgleichsfläche	2000m^2
Erforderliche Ausgleichsfläche	2000m^2

K) PLANUNG

Planverfasser

Zach Architekten GmbH
Staudenfeldweg 12
83624 Otterfing
Tel.: 08024/91385
Fax: 08024/40177

Valley, den 03.09.2002