



Sitzung des Gemeinderates am 15.12.2020

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

6. 1. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 17 " Grub, Helfendorfer Straße" für die Fl.Nr. 2701/6, Gemarkung Föching; Satzungsbeschluss**Sachverhalt:**

Ziel der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist es, im Geltungsbereich der Fl.Nr. 2701/6, Gemarkung Föching, eine maßvolle Nachverdichtung zuzulassen, um durch einen erdgeschossigen Anbau zusätzlichen Wohnraum für den Eigenbedarf zu ermöglichen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Grub, Helfendorfer Straße“ im Ortsteil Grub kann durch textliche und zeichnerische Änderung der Festsetzungen Baurecht für einen erdgeschossigen Anbau als Wohnraumerweiterung geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 wird mit der 1. Änderung nicht erweitert.

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. 17 „Grub, Helfendorfer Straße“ erhalten bleiben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge nicht berührt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom **21.10.2020** bis **20.11.2020**. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom **13.10.2020** am **13.10.2020** 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 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind eingegangen und werden behandelt:

Keine Rückmeldung erfolgte von:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach
- Bayerische Oberlandbahn GmbH
- Bayernwerk AG
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bund Naturschutz
- Deutsche Post
- Energie Südbayern GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Gemeinde Warngau

- Markt Holzkirchen

Nicht geäußert haben sich („Keine Äußerungen“):

- Landratsamt Miesbach, Kreisbrandrat, Schreiben vom 25.10.2020
- Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Schreiben vom 20.10.2020
- Gemeinde Aying, Schreiben vom 14.10.2020
- VIVO Kommunalunternehmen, Schreiben vom 19.10.2020
- Gemeinde Weyarn, Schreiben vom 04.11.2020
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG, Schreiben vom 04.11.2020
- Polizeiinspektion Holzkirchen, Schreiben vom 05.11.2020
- Straßenbauamt Rosenheim, Mail vom 05.11.2020
- Landratsamt Miesbach, Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 13.11.2020
- Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 12.11.2020

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

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 29.10.2020

Von diesem Belangen wird der **Geotopschutz** berührt:

Das antragsgegenständliche Grundstück Fl.Nr. 2701/6, Gmkg. Föching, liegt in der festgesetzten Fläche des im GEOTOPKATASTER BAYERN erfassten Geotops Nr. 182R022 („Mangfallknie NW von Westerham“). Das Objekt ist mit der zweithöchsten geowissenschaftlichen Bewertung („wertvoll“) klassifiziert. Ein aktueller Katasterauszug ist beigelegt.

Nach Aktenlage wird bei Umsetzung der Planungen das Geotop weder in seinem Bestand, noch in seinem geowissenschaftlichen Wert beeinträchtigt. Seitens des Geotopschutzes werden daher Einwände nicht erhoben.

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an Herrn Peter Köstner (Referat 101, Tel. 09281 1800-4674).

SWM Infrastruktur GmbH, Schreiben vom 16.10.2020

Von der Aufstellung haben wir ohne Einwände Kenntnis genommen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine Versorgungsanlagen der SWM.

bayernets GmbH, Schreiben vom 15.10.2020

Im Geltungsbereich liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. Keine Einwände gegen das Verfahren.

Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 26.10.2020

Planung

Das ca. 570 m² große Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Grub, östlich der Helfendorfer Straße und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bebauungsplan ist das Areal als Dorfgebiet festgesetzt. Die Gemeinde Valley beabsichtigt den Bebauungsplan für das Grundstück mit der Flurnummer 2701/6 (Gmkg. Föching) zu ändern, um den Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus zu ermöglichen.

Bewertung

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Zur Kenntnis genommen werden

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Mail vom 09.11.2020

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung ist nicht geplant. Keine Einwände.

Zur Kenntnis genommen

Deutsche Telekom GmbH, Mail vom 16.11.2020

Gegen die Planung bestehen seitens der Telekom keine Einwände.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Zur Kenntnis genommen

Planungsverband Region Oberland, Mail vom 20.11.2020

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 26.10.2020 an.

Zur Kenntnis genommen

Zur Planung Anregungen bzw. Einwendungen vorgebracht haben:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, AZ. P-2020-5526-1 S2, Schreiben vom 22.10.2020

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.

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 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.

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege über die bodendenkmalpflegerische Belange unter Hinweise aufgenommen wird.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

Landratsamt Miesbach, Staatl. Bauamt, Schreiben vom 17.11.2020

Die Plandarstellung hat einen wohl unbeabsichtigten Fehler: Bis auf die Baugrenze für den Wintergarten werden alle Festsetzungen des B-Plans aufgehoben!

Es ist zwingend erforderlich dies zu heilen:

1. Mindestens festzusetzen, dass die übrigen Festsetzungen ihre Gültigkeit behalten oder besser

2. Den Geltungsbereich der Änderung (hier Fl.Nr. 2701/6) in der Planurkunde darzustellen

Im weiteren entspricht es nicht einer städtebaulichen Ordnung, in einzelnen Parzellen

Festsetzungen zu treffen, Grundzüge der Planung sind damit verwässert.

Es besteht keine moderate Nachverdichtung (s. Begründung), Einzelfallentscheidungen werden zum Planungsziel.

Wir empfehlen alternativ zu 1. und 2., eingeschossige Anbauten in der angemessenen Größe generell außerhalb der Baugrenzen zuzulassen,

zusätzlich kann eine max. zul. GRZ aller versiegelungsrelevanter baulicher Anlagen festgesetzt werden. Dies wäre über eine Änderung der textlichen Festsetzungen, ohne Plandarstellung einfach zu steuern.

Der Begriff Wintergarten ist in planungsrechtlicher Hinsicht nicht für eine Wohnraumerweiterung zu verwenden.

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Einarbeitung der Änderungen in den Festsetzungen durch Text und in den Planzeichnungen zu.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 10.11.2020

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Grub, Helfendorfer Straße“ besteht aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Bei der im Umfeld des Vorhabens stehenden Ulme auf der Flurnummer 2702/5 handelt es sich um einen das Landschafts- und Ortsbild prägenden Baum, dessen Wurzelbereich bei Grabe- und Bauarbeiten zu schützen ist. Wir weisen darauf hin, dass der Bau eines Wintergartens im Umgriff der Krone des geschützten Baumes unweigerlich die Problematik von herabfallendem Laub und Ästen auf das Dach des Wintergartens hervorrufen wird und hier ein Zielkonflikt entstehen kann.

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass in der Grünordnung folgender Text aufgenommen wird:

„Bei der im Umfeld des Vorhabens stehenden Ulme auf der Flurnummer 2702/5 handelt es sich um einen das Landschafts- und Ortsbild prägenden Baum, dessen Wurzelbereich bei Grabe- und Bauarbeiten zu schützen ist.“

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den vom Architekturbüro Limmer, Valley, Unterdarching ausgearbeiteten und vorliegenden Entwurf über die 1. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 17 „Grub, Helfendorfer Straße“ für die Fl.Nr. 2701, Gemarkung Föching mit allen in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in der Endfassung vom 15.12.2020 als Satzung zu erlassen.

Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sind gemäß den Satzungen der Gemeinde zu entrichten.

Der Beschluss ist ortsüblich durch Anschlag an allen gemeindlichen Amtstafeln amtlich bekannt zu machen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die Satzung samt Begründung und Lageplan sind zusätzlich im Internet unter www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen/ zur Veröffentlichung einzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 05.01.2021

Bernhard Schäfer
Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister



