



Sitzung des Gemeinderates am 30.11.2021

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

3. Einbeziehungssatzung Grub, Dorfstraße - Überplanung der Flur-Nrn. 2603/1, 2603/5, 2603/6, 2603/9 bis 2603/17, jeweils Gemarkung Föching, Gemeinde Valley; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Planer der Einbeziehungssatzung Grub, Dorfstraße Herr Architekt Oliver Kiermeier vom Büro KPSW Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Hausham, ist zu diesem Tagesordnungspunkt beratend anwesend, stellt den Geltungsbereich vor und erläutert dem Gemeinderat die vorliegende Fassung vom 30.11.2021.

Anlass der Planung:

Direkt an der Dorfstraße liegt das Grundstück mit der ehemaligen Flurnummer 2603/1 (jetzt 2603/1, /9, /10, /11, /12, /13, /14, /15 /16 und /17) am nördlichen Rand des bebauten Ortsteilbereiches.

Eine Teilfläche der jetzigen Flurnummern 2603/9, /10 und /11 wurde bereits mit der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Grub / Dorfstraße in den Innenbereich einbezogen (09.12.2016).

Auf diesen Teilflächen waren 2016 ein Stallgebäude und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen geplant.
Das Vorhaben wurde jedoch zwischenzeitlich nicht umgesetzt und wird künftig aufgegeben.

Deshalb hat die Gemeinde Valley beschlossen, dieses Grundstück in nördlicher Ortsrandlage in den Gemeindeteil Grub einzubeziehen und eine Bebauung für Einzelhäuser zuzulassen.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermächtigt der Gesetzgeber Gemeinden zur Einbeziehung von Flächen, die noch außerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches nach § 34 BauGB liegen, in den Innenbereich.

Zum Schutz und Erhalt der bestehenden Siedlungsstruktur mit den umliegend vorhandenen Einzelhäusern und der vorhandenen Bebauungsdichte, wird durch die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung eine Regelung getroffen, die für die bauliche Entwicklung eine planungsrechtliche Grundlage schafft.

Der Erwerb und die Bebauung der Parzellen ist nur durch Personen gemäß den Bestimmungen zum Einheimischen-Modell der Gemeinde Valley möglich.

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst insgesamt ca. 3.933 qm.

Durch die Festsetzungen der Satzung wird sichergestellt, dass Struktur und Charakter des Dorfgebietes Grub erhalten bleiben.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 28.09.2020 bis 27.10.2020. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 17.09.2020 am 18.09.2020 durch Anschlag an allen Gemeindetafeln und Veröffentlichung im Internet unter www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntbachungen/ hingewiesen.

Der Geschäftsleiter Herr Franz Huber verliest die vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Keine Rückmeldung erfolgte von:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Autobahndirektion Südbayern
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bayerisches Landesamt für Umweltschutz
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerische Oberlandbahn GmbH
- Bayernwerk AG
- bayernets GmbH
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bund Naturschutz
- Deutsche Post
- Energienetze Bayern GmbH
- Energie Südbayern GmbH
- Immobilien Freistaat Bayern
- Polizeiinspektion Holzkirchen
- Straßenbauamt Rosenheim
- Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Nicht geäußert haben sich („Keine Äußerungen“):

- Gemeinde Aying
- Erzbischöfliches Ordinariat München

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

- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Mail vom 12.10.2020
- Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 25.09.2020
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern, Mail vom 25.09.2020
- Regierung von Oberbayern, Bergamt, Schreiben vom 30.09.2020
- IHK für München und Oberbayern, Mail vom 02.10.2020

Zur Planung Anregungen bzw. Einwendungen vorgebracht haben:

- **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Mail vom 02.10.2020**

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Grub, Dorfstraße" besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Neben Überflutungen, die von Gewässern ausgehen, können 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.

Aus diesem Grund regen wir eine hochwasserangepasste Bauweise (z.B. Höhenlage der Rohbodenoberkante der Erdgeschosse 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.

Abwägung und Beschluss:

Der Hinweis zur hochwasserangepassten Bauweise wird als solcher unter Punkt 6 Niederschlagswasserbeseitigung in die Satzung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

- VIVO Kommunalunternehmen, Schreiben vom 21.09.2020

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

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

Privatstraßen werden grundsätzlich nicht befahren, es sei denn, es liegen uns schriftliche Haftungsausschlüsse des Eigentümers vor.

Abwägung und Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Erschließung handelt es sich um einen Privatweg. Im Einmündungsbereich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist eine Aufweitung des Weges eingeplant, um an den Abfuhrtagen die Mülltonnen an den Wegesrand abstellen zu können.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

- Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Schreiben vom 08.10.2020

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Immobilienpezifische Belange

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, Immobilienmanagement I.NF-S(R), Richelstraße 1, 80634 München, Herr Prokop, Tel.: 089 / 1308 72 708, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig -ca. 6 Wochen vor Baubeginn eine entsprechende Anfrage an die o.g. Adresse der DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Schlussbemerkungen

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr.

Abwägung und Beschluss:

Hinweise zu infrastrukturellen Belangen wurden als solche bereits in der Satzung aufgenommen. Die Einhaltung der immobilienpezifischen Belange können durch Einhaltung der Satzungsfestsetzungen eingehalten werden und sind mit dem nachgelagerten Bauantrag nachzuweisen.

Die Belange für Bauten nahe der Bahn werden im Bauantragsverfahren nochmals gesondert geprüft.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

- Landratsamt Miesbach Fachbereich 24 - Kreisbrandrat, Schreiben vom 28.09.2020

Die Feuerwehraufstellflächen müssen an der „Richtlinie 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 Oberflurhydranten verwendet werden.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern 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.

Abwägung und Beschluss:

Die Zufahrtsbreite beträgt 4,0 m und ist somit ausreichend für die Befahrbarkeit durch die Feuerwehrfahrzeuge bemessen.

Die Löschwasserversorgung wird durch die gemeindliche Wasserversorgung sichergestellt.

Im Geltungsbereich der Satzung sind Gebäude der Gebäudeklasse 1 zulässig. Die Personenrettung aus den nicht ebenerdigen Geschossen kann durch das Anleitern bis 8 m über der Geländeoberfläche erfolgen.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 28.09.2020

Planung

Die Gemeinde Valley beabsichtigt einen Großteil der Flurnummer 2603/1 Gmkg. Föching in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils Grub einzubeziehen. Die Außenbereichsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein direkt entlang der Dorfstraße gelegener Teil der Flurnummer 2603/1 mit 688 m² wurde bereits mit der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Grub/Dorfstraße vom 09.12.2016 einbezogen. Die damit zulässige Bebauung sowie die dafür vorgesehene Ausgleichsfläche konnten jedoch nicht realisiert werden. Die verfahrensgegenständliche Einbeziehungssatzung soll die damals geplante Einbeziehung ersetzen. Des Weiteren soll mit der Satzung eine Bebauung der Grundstücke mit den Flurnummern 2603/1 T und 2603/9 nach § 34 BauGB entsprechend dem Einheimischen-Modell der Gemeinde Valley ermöglicht werden. Insgesamt sind fünf Parzellen für die Bebauung mit Einzelhäusern geplant.

Berührte Belange

Natur und Landschaft

Auf Grund der Ortsrandlage ist auf eine angepasste Baugestaltung und eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 (G), Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.6 (Z)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

Bewertung

Die Aufstellung der Satzung steht bei Berücksichtigung des aufgeführten Punktes den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägung und Beschluss:

Gemäß Satzung sind mit den Bauantragsunterlagen auch Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren können die Baugestaltung und die Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild von den zuständigen Behörden abgestimmt und geprüft werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

- Planungsverband Region Oberland, Schreiben vom 28.10.2020

Wir schließen uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 28.09.2020 an.

Zur Kenntnis genommen

- Landratsamt Miesbach, Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 05.10.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung. Auf die ggf. bestehende Notwendigkeit einer ordnungsgemäßen Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen i.S.d. BayStrWG oder deren Anpassung - ggf. Eigentümerweg - wird hingewiesen.

Abwägung und Beschluss:

Die Erschließungsstraße ist ein Privatweg, alle Anwohner sowie die Gemeinde erhalten die erforderlichen Nutzungsrechte. Eine öffentliche Widmung ist nicht vorgesehen.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

- Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 28.09.2020

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Den Eingriffsflächen sind keine konkreten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Eine reine Absichtserklärung ist hierfür nicht ausreichend.

Auch externe Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen müssen konkret benannt und in den Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt sein.

Ohne diese Angaben kann von Seiten der unteren Naturschutzbehörde nicht geprüft werden, ob die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben abgearbeitet wurde.

Hinweis: Eingriffs- und Ausgleichsflächen müssen innerhalb der gleichen naturräumlichen Haupteinheit liegen § 1 a (3) BauGB.

Rechtsgrundlagen

§ 1a (3) BauGB

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Nachprüfbar und rechtlich korrekte Darstellung und Festsetzung der externen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf.

Rechtsgrundlage

Aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage ist eine Ortsrandeingrünung zur landschaftlichen Einbindung aus naturschutzfachlicher Sicht unbedingt erforderlich.

Abwägung und Beschluss:

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde gemäß § 5 der Festsetzungen der naturschutzrechtliche Ausgleich ermittelt.

Der Ausgleich erfolgt nicht auf dem Grundstück, sondern durch den Erwerb von Ökopunkten gemäß der Berechnung zur Ökokonto-Verordnung.

Die Sicherung erfolgt durch Vertrag mit der Gemeinde. Die Gemeinde erwirbt die Ökopunkte für sich und das private Grundstück (Kaufvertrag vom 03.11.2020).

Der private Grundeigentümer bezahlt der Gemeinde die für ihn erworbenen Ökopunkte.

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt rund 3.670 m² zu erbringen. Die berechnete Ausgleichsfläche wird im gleichen Naturraum durch die Entnahme von 11.010 Punkten, vom privaten Ökokonto Hintermayr (ÖFK-ID: 195001) nachgewiesen. Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Flurnummer 142, Gemarkung Loibersdorf. Die Wertpunkte entsprechen einer Fläche von 2.202 m².

Die Abbuchung befindet sich im mittleren Teil des Ökokontos.
Das Entwicklungsziel der Fläche ist ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland.

Die Karte mit Beschreibung wird als Anhang Bestandteil der Einbeziehungssatzung (Teil E; Anlage 1 – Plan für die Zuordnung der Wertpunkte vom 18.03.2021, erstellt durch die ÖkoAgentur Bayern GmbH).

Gemäß Satzung sind mit den Bauantragsunterlagen auch Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren können die Baugestaltung und die Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild von den zuständigen Behörden abgestimmt und geprüft werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

- Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 13.10.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Zu den Hinweisen Punkt 2 (Immissionsschutz):

Wir möchten darauf hinweisen, dass wir keine rechtliche Möglichkeit sehen eine Tolerierung über den rechtlichen Schutzanspruch abzuverlangen. Das gilt insbesondere für gewerbliche Nutzung.

Abwägung und Beschluss:

Zum Verkehrslärm: Die Bahnlinie verläuft in mindestens 100 m Abstand von den in der Satzung vorgesehenen neuen Gebäuden. Die Bahntrasse verläuft in der Senke des Mangfalltals. Wir erwarten aufgrund dieses Abstandes und der Lage nicht, dass Überschreitungen z.B. der 16. BImSchV für Dorfgebiete entstehen. Es wären ggf. jedoch passive Schallschutzmaßnahmen (moderate Schallschutzfenster) erforderlich. Die Notwendigkeit ist mit der jeweiligen Entwurfsplanung zu überprüfen und nachzuweisen.

In den Festsetzungen der Satzung wird unter Hinweise folgender Passus aufgenommen: Der Schallschutz gegen Außenlärm ist nach der in der BayTB benannten Fassung der DIN 4109 auszulegen.

Zum Gewerbelärm: Es handelt sich um ein Dorfgebiet, in dem nach BNV Gewerbe- und Handwerksnutzungen zulässig sind. Es ist davon auszugehen, dass die durch die Nutzungen einhergehenden zulässigen Schallimmissionen im Bestand eingehalten werden. Für Immissionsorte im Planumgriff der Satzung gelten die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete nach TA Lärm: tags 60 dB(A) nachts 45 dB(A). Der Hinweis zum Immissionsschutz wird entsprechend ergänzt.

Beide oben beschriebenen Punkte entsprechen den rechtlichen Anforderungen und sollten deshalb die zulässige Nutzung in der Nachbarschaft nicht einschränken. Die aufgenommenen Hinweise gewährleisten, dass der Lärm eines Dorfgebietes bzw. der Bahnstrecke für die Errichtung neuer Gebäude berücksichtigt werden muss.

Die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung hält der Gemeinderat nicht für erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

- Landratsamt Miesbach, Bauleitplanung, Schreiben vom 27.10.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die Beschränkung auf Einfamilienhäuser (EFH) anstelle städtebaulich sinnvoller kleiner (Mehrfamilienhäuser) MFH bis 4 Wohneinheiten (WE) ist nicht begründet. Eine flächensparende Bebauung ist empfohlen.

Abwägung und Beschluss:

Der Ortsteil Grub, insbesondere die jüngere Bebauung entlang der Dorfstraße, ist durch Einzelhäuser geprägt.

Vereinzelte sind durch die bestehenden Bauherrnhöfe im Ortsteil ebenfalls großflächige Gebäudestrukturen vorhanden.

Eine Bebauung mit Doppel- und Mehrfamilienwohnhäusern, würde durch die erforderliche Gebäudehöhe, die überbaute Fläche und zusätzliche Baumaßnahmen für die Unterbringung der erforderlichen PKW-Stellplätze ein wesentlich höheres Maß der Bebauung und der Versiegelung erfordern als geplant. Diese wesentlich dichtere und massivere Bebauung, ist auf Grund der zur Verfügung stehenden Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitts nicht möglich und drängt sich an der Ortsrandsituation zur freien Landschaft städtebaulich nicht auf.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

- Landratsamt Miesbach, Staatl. Bauamt, Bauleitplanung, Schreiben vom 27.10.2020

Einwand zum Verfahren:

Für die gewünschte Planung ist ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen.

Bei der vorliegenden dargestellten Bauzeile von 5 Bauparzellen halten wir die Satzungsermächtigung des § 34 Abs. 4 für überschätzt.

Es sei "auf Fälle beschränkt, bei denen sich die Einbeziehung nach den natürlichen oder städtebaulichen Gegebenheiten her gewissermaßen anbietet und aufdrängt, ohne dass die Satzung damit zu einem Regelinstrument dafür werden sollte und könnte, Außenbereich zu nicht überplanten Innenbereich umzuwidmen" (Kommentar Jäde zu § 34 Rd. 48-50).

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht mehr um einzelne Flächen, die Bebauung stellt eine eigenständige Bauzeile dar, welche sich von der Baustruktur und Parzellierung aus der anschließenden Bebauung nicht aufdrängt, ist also eine Planung mit eigenem städtebaulichen Regelungscharakter inkl. innerer Erschließung.

Im Weiteren:

Die Satzungstexte (§§ 2 und 3) sind rechtlich dem § 35 BauGB entlehnt und hier nicht zu verwenden.

Die vorliegende Planung kann als vorgezogene und frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 umgedeutet werden. Wir empfehlen, eine korrigierte und gemäß den Stellungnahmen ergänzte Fassung als Bebauungsplan förmlich auszulegen.

Abwägung und Beschluss:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück am Ortsrand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grub, welches bereits durch einen Privatweg erschlossen ist und für das durch eine rechtsgültige Satzung Baurecht besteht.

Die bestehende Erschließung der drei bebauten Parzellen (Flurnummern 2603, 2603/2, 2603/3) erfolgt über den o.g. Privatweg, der für die vorgesehene Bebauung verlängert wird.

Eine grundsätzliche Bebaubarkeit der Flurnummer 2603/1 wurde durch die 3. Änderung der Klarstellung- und Ergänzungssatzung Grub / Dorfstraße geschaffen (09.12.2016). Mit der Satzung

wurde ein Teil der ehemaligen Flurnummer 2603/1 in den Innenbereich einbezogen (die Fläche entspricht etwa der heutigen Fläche der Parzelle 1).

Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung Grub Dorfstraße – Überplanung Flurnummern 2603/1, 2603/6, 2603/9 und 2603/10 – wird dieser Bereich und die Fläche zwischen der Parzelle 1 und der Flurnummer 2607/3 (Dorfstraße 13) überplant und in den bebauten Bereich einbezogen.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

- Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz, Schreiben vom 18.09.2020

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz - Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes - grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen.
Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Punkt 1.3 „Löschwasserversorgung“ der VollzBekBayFwG ist zu beachten.
2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2018/2019, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr insbesondere auf den Abschnitt II 3.2 Nr. 32 -Brandschutz-.

Abwägung und Beschluss:

Die Zufahrtsbreite beträgt 4,0 m und ist somit ausreichend für die Befahrbarkeit durch die Feuerwehrfahrzeuge bemessen.

Die Löschwasserversorgung wird durch die gemeindliche Wasserversorgung sichergestellt. Im Geltungsbereich der Satzung sind Gebäude der Gebäudeklasse 1 zulässig, die Personenrettung aus den nicht ebenerdigen Geschossen kann durch das Anleitern erfolgen.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 15.10.2020

Da sich durch den Erlass der antragsgegenständlichen Einbeziehungssatzung keinerlei Auswirkungen auf den Bestand bzw. den geowissenschaftlichen Wert des Geotops ergeben, werden Einwände seitens des Geotopschutzes nicht erhoben.

Zur Kenntnis genommen

- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 20.10.2020

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Handwerksbetriebe, die im Zuge der weiteren Planungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb durch heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden dürfen. Dies gilt insbesondere im Kontext der von ihnen ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen wie Geruch, Lärm, etc.

Zur Kenntnis genommen

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Schreiben vom 21.10.2020

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,36 ha. Für die Fläche wurde bis 2009 Agrardirektzahlungen beantragt und die Nutzung als Weide angegeben. Nach den Luftbildern zu urteilen wurde die Fläche in den letzten Jahren zur Futterwerbung und Lagerung von Gerätschaften verwendet. Die Bodengüte liegt in diesem Bereich bei einer Grünlandzahl von 56. Das höchste Ertragspotential liegt bei 100, der Landkreisdurchschnitt liegt bei 40. Somit wird der landwirtschaftlichen Nutzung ein über durchschnittlicher Ertragsgrund entzogen.

Nördlich und des Planungsbereiches grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese werden von zwei Haupterwerbsbetrieben bewirtschaftet. Die Flächen werden als Ackerfläche und Mähweiden genutzt. Beide Betriebe haben Tierhaltung. Die Art der Tierhaltung ist die Milchkuhhaltung und Mastschweinehaltung. Der Umfang der Tierhaltung beläuft sich auf 77 bzw. 175 Großvieheinheiten. In nordwestlicher Richtung liegt eine Hofstelle mit Pferdehaltung. Der Umfang der Tierhaltung beläuft sich hier auf 29 Großvieheinheiten.

Entgegen der Aussage in der Begründung liegt unseres Erachtens sehr wohl eine landwirtschaftliche Prägung in diesem Bereich vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch Sonn- und feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

Wir bitten darum, den entsprechenden Passus in die zusätzlichen Informationen der Satzung mit aufzunehmen.

Ansonsten sind dem AELF Holzkirchen derzeit keine landwirtschaftlichen Maßnahmen bekannt, die den Planungen entgegenstehen könnten.

Abwägung und Beschluss:

Ein entsprechender Passus zur Duldung der Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehend von der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung wurde als Hinweis unter 2. Immissionsschutz in den textlichen Festsetzungen bereits aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

- Deutsche Telekom GmbH, Schreiben vom 23.10.2020

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Diese Linien dürfen nicht verändert bzw. beschädigt werden.

Abwägung und Beschluss:

Ein entsprechender Passus wurde als Hinweis unter 9. Deutsche Telekom in den textlichen Festsetzungen bereits aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

- SWM Services GmbH, Schreiben vom 20.10.2020

Der räumliche Umgriff der Einbeziehungssatzung wird von unserer außer Betrieb genommenen Zubringerwasserleitung (ZW) 2 unterquert. Die ZW 2 wurde nach Bergrecht als Stollen gebaut und liegt in größerer Tiefe. Sie ist mit einer Wohnbebauung überbaubar. Die Lage der ZW2 kann dem beigefügten Plan entnommen werden.

Bei tieferen Eingriffen größer 8 m in den Boden muss die Lage der Leitung berücksichtigt und die Maßnahme mit uns als Leitungsbetreiber abgestimmt werden. Als Beispiel sei die Bohrung von Erdwärmesonden genannt.

Gegen die Einbeziehungssatzung bestehen keine Einwände.

Abwägung und Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

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

- Nachbareinwendung, Schreiben vom 27.10.2020

Wir sehen in der Erschließung des geplanten Baugebietes über den nur leicht angepassten Privatweg ein großes Problempotential weiter heranwachsen, dass sich zu ernsthaften Folgethemen entwickeln kann. Wir beantragen daher die Prüfung und Umsetzung seitens der Gemeinde Valley, diesen Privatweg in Erweiterung der Dorfstraße als öffentliche Straße auszubauen. Dem Format guten Vorbildes der derzeit im Bau befindlichen Erschließungsstraße im benachbarten Baugebiet Kreuzstraße folgend, kann hieran anschließend ein Baugebiet sinnvoll, nachhaltig und für alle Anlieger befriedigend angebunden werden.

Unsere Erfahrungen und Bedenken möchten wir anhand von Beispielen wie folgt darlegen:

Im Moment ist der private Zufahrtsweg ca. 3.5 m breit und dient der Anfahrt zu den Anwesen Dorfstraße 3/Mehrfamilienhaus Dorfstraße 3 D/Einfamilienhaus Dorfstraße 3B/Einfamilienhaus. Aus jahrelanger, sehr leidiger Erfahrung heraus, können wir sagen, dass Anlieferungen aufgrund der unzureichenden Wegbreite regelmäßig extrem schwierig sind. Es beginnt bereits am Einfahrtstrichter an der Dorfstraße, an der auch noch zusätzlich im Weg ein Stromkasten platziert ist. Diese Weg-Einfahrt stellt für größere Fahrzeuge, z.B. für einen Baustoffhändler mit

standardmäßigem Kranwagen ein unüberwindliches Hindernis dar. Materialien aller Art müssen aufwändig per Gabelstapler entladen und nach hinten gefahren werden.

Brennstoffanlieferungen mit einem normalen Flüssiggastransporter gelingen nur mit viel Geschick und Geduld des Fahrers, der viele Male hin und her rangieren muss, um seine Ladung abliefern zu können. Von der Gefahr vor drohenden Beschädigungen ganz abgesehen. Auch das benachbarte Anwesen in der Dorfstraße 4C ist regelmäßig durch Zaun-Beschädigungen in Mitleidenschaft gezogen.

Die Anlieferung von Brennholz ist nur in kleinen Mengen per Traktor-Schaufel möglich, da ein Traktor mit Anhänger aufgrund der geringen Wegbreite nicht in unser Grundstück rangieren kann. Die geplante Verbreiterung der Zufahrt um 50 Zentimeter und die minimale Korrektur des Einfahrttrichters wird hier kaum Abhilfe schaffen, zumal gemäß der planerischen Festsetzung auch noch die Stromkästen auf der Fahrbahn stehen können und wir somit wieder bei der alten Wegbreite von ca. 3,50 Metern sind.

Im Rahmen unseres privaten Bauprojektes, Erstellung eines Außenkellers, dass wir im Jahr 2019 durchführten, konnten wir tiefgreifende Erfahrungswerte sammeln. Der An- und Abtransport von Maschinen und Materialien war nur möglich, weil unser Bauunternehmer eine Sondervereinbarung (siehe Anlage 1) mit einer Nachbarin treffen konnte, und der Einfahrtstrichter über den Grund Flst. 2603/9 für ein kurzes Zeitfenster auf 10 Meter Breite erweitert wurde.

Trotz dieser deutlichen Verbreiterung der Einfahrt war die Wegbreite zu keiner Zeit ausreichend. Die Anlieferung von Fertigbeton durch das enge Nadelöhr wurde nur durch Höchstleistungen der Fahrer und deren Einweiser möglich. Bei jeder einzelnen Anlieferung ging es um den letzten Zentimeter, natürlich mit enormem Zeitaufwand.

In der Folge musste auch der gesamte Zaun entlang der Nordseite des Weges bis hin zu unserer Einfahrt für den An- und Abtransport von Schalungsmaterial entfernt werden, so dass ca. 2 Meter zusätzlich als notwendige Wegbreite zur Verfügung standen. Selbstverständlich wurde der Zaun von unserer Baufirma nach Abschluss der Arbeiten aus neuen Materialien wiederaufgebaut. Aber, wie soll das zukünftig funktionieren, wenn alle neuen Häuser stehen und die Außenanlagen fertiggestellt sind?

Wie wird später, für immer wieder mal anstehende Renovierungsarbeiten, größeres Material oder auch nur Fertigbeton nach hinten angeliefert? Muss dann wieder alles weichen, was das Vorhaben unmöglich macht und später wiederaufgebaut werden?

Wir schlagen vor, dass die Gemeinde Valley eine Testfahrt unter den geplanten Grenzbedingungen durchführt. Es muss nur ein Baustoffhändler gebeten werden, mit seinem Kranwagen nach hinten zu fahren, und zwar bis zum letzten Haus. Das gibt sicher interessante Erkenntnisse für die weitere Planung, in der vier neue Häuser über diesen Erschließungsweg gebaut werden sollen.

Die Ausfahrt über den Privatweg in die Dorfstraße stellt heute ein echtes Sicherheitsrisiko dar. Steht auf dem Parkplatz, der direkt links an die Ausfahrt angrenzt, ein Fahrzeug (siehe Anlage 2), ist die Sicht auf den von links kommendem Verkehr unmöglich und eine unfallfreie Ausfahrt wird zum Zufallsprodukt. Nicht auszudenken, wenn im Moment des Ausfahrens ein Kind schnell mit dem Radl von links heransaut!

Abhilfe schafft hier nur ein Sichtdreieck mit ausreichend breiter Ein- bzw. Ausfahrt, Beides ist in der Planung nicht gegeben. Aus unserer Sicht findet das mit der zusätzlichen Bebauung einhergehende, höhere Verkehrsaufkommen in der Planung keine bzw. zu wenig Berücksichtigung.

Die Pflege und Instandhaltung des Privatweges sind über Jahre hinweg bis heute äußerst problematisch. Die mit einer Kiesschüttung befestigte Fahrbahn wird weder gepflegt, noch wird der Weg im Winter durchgängig von Eis und Schnee befreit. Größte Schlaglöcher in großer Zahl blieben über Jahre hinweg konstant vorhanden und fuhren sich immer weiter und tiefer aus. Erst mit dem Abschluss unserer Kellerbauarbeiten wurde die gesamte Fahrt durch unseren Bauunternehmer Ende 2019 auf das heutige Zustandsniveau gebracht. Es war eine zwingende Voraussetzung für die Genehmigung der Sondervereinbarung.

Trotz noch relativ wenigen Fahrzeugbewegungen verschlechtert sich der Fahrbahnzustand im Zeitablauf zusehends. Die Einsätze, bei denen mittlerweile die Eigentümerin des Weges mithilfe ihres Traktors die Kiesoberfläche von einer Seite zur anderen kratzt, helfen auch nicht weiter.

Diese Maßnahme überdeckt einerseits einzelne Löcher und reist andererseits neue Löcher wieder auf. Das hat mit einer ordentlichen Pflege nichts zu tun.

Mit dem höheren Verkehrsaufkommen, bedingt durch die neuen Häuser, wird das in keinem Fall besser.

Die geplante Abfallentsorgung wird hochinteressant. Im Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, sowie bei einem Nachbarn und bei uns sind bereits heute pro Leerung bis zu 7 Tonnen an die Straße zu stellen. Zusammen mit den neu geplanten 5 neuen Häusern sind es insgesamt bis zu 12 Tonnen. Diese 12 Tonnen würden in den Wochen mit 3maliger Leerung ca. die halbe Woche direkt vor dem Haus des neuen Nachbarn in Flst.-Nr. 2603/9 an der Dorfstraße zur Leerung bereitstehen!? Kann das so gewollt sein?

Welche Bürde wird da einem einheimischen Gemeindebürger auferlegt, der sich auf dem Eckgrundstück Flst. 2603/9 sein eigenes Heim geschaffen hat?

Wir möchten auf diesem Wege einen nochmaligen Planungsprozess anregen und Sie bitten, die Ausbauplanung des Zufahrtsweges in eine öffentliche Straße anzustoßen. Mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 Metern und Gehweg, wie Sie das gerade im Baugebiet Kreuzstraße herstellen, sehen wir eine gute, zukunftsorientierte Basis gegeben für das geplante Baugebiet sowie die bereits bestehenden Anlieger. Alle oben angeführten Themen würden sich damit lösen. Selbst die Müllabfuhr könnte in die neue Straße einfahren und die oben geschilderte, konfliktbehaftete Abfall-Situation ausräumen.

Abwägung und Beschluss:

Die Straßenbreite der privaten Erschließungsstraße beträgt durch die Festlegung der Satzung 4,0 m und ist somit ausreichend für die Befahrbarkeit durch die Feuerwehrfahrzeuge (mind. 3,5 m) oder LKW bemessen.

Am Einmündungsbereich in die Dorfstraße wurde der Privatweg auf einer Tiefe von ca. 10,35 m auf eine Breite von max. 6,14 m aufgeweitet.

In diesem Aufweitungsbereich (= gemeinschaftliche Erschließungsfläche = Privatweg) ist auf einer Länge von ca. 10 m das zeitweise Abstellen der Mülltonnen (gem. Stellungnahme max. 12 Stück), ein- oder zweireihig, zur Müllabholung möglich ohne dass die Zufahrtsbreite für eine normale PKW-Nutzung beschränkt wird.

Herstellung, Pflege und dauerhafter Erhalt des Privatweges obliegt den Eigentümern des Weges. Die Nutzungsrechte und -Verpflichtungen sind privatrechtlich vertraglich bzw. notariell zu regeln.

Die Zufahrten aus dem Privatweg auf die jeweiligen Grundstückspartellen, die Ausbildung der Zufahrtsbreiten, die befestigten Flächen, die erforderlichen Zufahrtswinkel sind abhängig von der geplanten Nutzung und obliegt den jeweiligen Eigentümern und deren Planern.

Für Privatstrassen und -Wege finden die Kriterien der Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RAST06) keine Anwendung. Da Privatstraßen gleichbedeutend wie Grundstücksausfahrten sind, sind keine Sichtdreiecke erforderlich.

Dennoch sollte beidseitig am Einmündungsbereich des privaten Erschließungsweges in die Dorfstraße ein Sichtfeld freigehalten werden. Der Bereich zwischen 0,80m und 2,50m Höhe sollte von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernder Bepflanzung freigehalten werden.

Im konkreten Fall sind südlich der Einmündung private PKW-Stellplätze vorhanden, durch deren Nutzung die Sicht eingeschränkt wird. Da die Eigentümerin der Stellplätze auch die Eigentümerin der zu bebauenden Grundstücke ist, ist die Verlegung der Stellplätze – zumindest des ersten und zweiten Stellplatzes – zu prüfen.

„Entlang der Parzelle 1 wird ein ca. 50 cm breiter Grundstücksstreifen dem Straßenraum der Dorfstraße zugeschlagen.“

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Beschluss:

Nach eingehender Behandlung und Einarbeitung mit allen in dieser Sitzung beschlossenen Ergänzungen und Korrekturen, beschließt der Gemeinderat den vom Büro KPSW Architekten und Stadtplaner PartGmbB, Hausham ausgearbeiteten und vorliegenden Entwurf der Einbeziehungssatzung Grub, Dorfstraße (mit integrierter Eingriffsregelung) – mit den textlichen Festsetzungen und dem vorgestellten zu überplanenden Teil auf den Flur-Nrn. 2603/1, 2603/5, 2603/6, 2603/9 bis 2603/17, jeweils Gemarkung Föching in der Endfassung vom 30.11.2021 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 Satzungsbeschluss ist ortsüblich durch Anschlag an allen gemeindlichen Amtstafeln bekannt zu machen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die Einbeziehungssatzung samt Begründung, textlichen Festsetzungen und Lageplan sind zusätzlich im Internet unter folgendem Link:

<https://www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen>

zur Veröffentlichung einzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 08.12.2021

Bernd Schäfer
Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister



