

TEIL D BEGRÜNDUNG

1. Plangebiet

Das Planungsgebiet liegt im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Valley und wird als Außenbereich mit Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Es liegt am Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Grub, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Der Ortsteil Grub liegt nördlich des Gemeindezentrums der Gemeinde Valley am nordwestlichen Rand des Mangfalltals.

Das einzubeziehende Grundstück hatte ursprünglich die Flurnummer 2603/1 und wurde zwischenzeitlich geteilt in die Flurnummern 2603/1, /14, /15 /16 zum Verbleib beim Alteigentümer, 2603/9 für den Grunderwerb durch die Gemeinde Valley und 2603/10, /11, /12, /13 und /17 für die geplante Erschließungsfläche.

Das ursprüngliche Flurstück hatte eine Fläche von ca. 4.131 m². Eine Teilfläche (Flurnummer 2603/15) von 461 m² wird jedoch nicht in den Innenbereich einbezogen. Die einbezogene Fläche umfasst den zu bebauenden Grundstücksteil von ca. 3.670 m²

Der Geltungsbereich umfasst zusätzlich die Flurnummern 2603/5 und 2603/6, die bereits als Erschließungsflächen vorhanden sind.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 3.900 m².

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Baulandpolitik der Gemeinde Valley war in den letzten Jahren, mangels anderer Alternativen, eine Nachverdichtung zuzulassen oder durch eine jeweils kleinteilige Bebauung an den Ortsrändern (über Ortsabrundungs- / Einbeziehungssatzungen), dem Bedarf an Wohnungen nachzukommen und dabei ein maßvolles Wachstum und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu verfolgen.

Im Gemeindegebiet Grub hat die Gemeinde Valley in der Vergangenheit deshalb durch unterschiedliche Satzungen und Bebauungspläne, mittels Nachverdichtung der bestehenden Bebauung und Einbeziehung von ortsrandnahen Außenbereichsflächen, die Möglichkeit geschaffen, bebaubare Grundstücke insbesondere für einheimische Bürger zu erschließen.

Der Bedarf an bezahlbaren Baugrundstücken für Einheimische ist im Gemeindegebiet nach wie vor hoch.

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 sind nur durch Personen gemäß den Bestimmungen zum Einheimischen-Modell der Gemeinde Valley möglich.

3. Inhalt der Planung

Die Art der Nutzung richtet sich nach der im Planungsgebiet vorhandenen Nutzung. Sie ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen und die Festsetzung zur max. bebaubaren Grundfläche der Hauptgebäude, die zulässige max. Geschossigkeit und die max. Wandhöhe definiert und beschränkt.

Die Festsetzungen orientieren sich am kleinteiligen umliegend vorhandenen Bestand.

Es sind fünf Parzellen geplant, jeweils bebaubar durch ein Einzelhaus mit den maximal zulässigen Abmessungen von 12 x 8 m bzw. 14 x 10 m, 2 Vollgeschossen und einem Satteldach mit einer seitlichen Wandhöhe von max. 6,5 m.

Mit den knapp gehaltenen Baugrenzen soll verhindert werden, dass weitere zusätzliche Gebäude in den Baulücken errichtet werden können.

Hauptgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, Carport, Stellplätze, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für Garagen und Carport sind pro Parzelle zusätzlich max. 50 m² überbaubare Grundfläche zulässig.

Die Baugrenzen dürfen durch Bauteile wie Balkonvorbauten bis max. 1,25 m Tiefe, Vordächer bis max. 1,50 m, erd-, bzw. eingeschossige Wintergärten an einer Gebäudelängsseite mit max. 5,0 m Länge und max. 1,5 m Tiefe und Kellertreppen bis max. 1,25 m Tiefe überschritten werden.

Die bauliche Gestaltung der Anlagen muss sich in die bestehende Umgebung einfügen, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Gestaltungsvorstellungen sind mit dem Bauantrag darzustellen.

Mit den zurückhaltenden, maßvollen Festsetzungen zur geplanten Bebauung wird der baulichen Entwicklung eine planungsrechtliche Grundlage gegeben und eine geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende, öffentlich gewidmete Dorfstraße gesichert. Eigentümer der gut ausgebauten, asphaltierten Straße und Träger der Straßenbaulast ist die Gemeinde Valley.

Die Erschließung der Parzellen erfolgt über einen Privatweg. Die Parzelle 1 kann direkt über die Dorfstraße erschlossen werden.

Der vordere Teil der Privatstraße an der Dorfstraße ist bereits als Erschließungsweg für die südlich des Geltungsbereichs gelegenen Bestandsgebäude vorhanden und wird durch die Satzung um 50cm auf 4,0 m verbreitert sowie zusätzlich am Einmündungsbereich in die Dorfstraße etwas aufgeweitet. Für die Erschließung der Hinterliegergrundstücke (Parzellen 3, 4, 5) wird der Privatweg verlängert und am Ende auf eine Breite von 6,0 m aufgeweitet.

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

4.2 Wasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

4.3 Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz.

4.4 Elektro

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

4.5 Abfall

Die Abfallbeseitigung wird vom VIVO Kommunalunternehmen für Abfall-Vermeidung, Information und Verwertung im Oberland übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Die Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte werden zu Gunsten der zu bildenden Bauparzellen durch die erforderlichen Dienstbarkeiten gesichert.

Die Erschließung der Grundstücke ist somit gesichert.

5. Grünordnung

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht abgesehen. Mit der Einbeziehungssatzung wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG für die ermöglichte Bebauung im Außenbereich, wird wie folgt berechnet und nachgewiesen:

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 3.670 m² einbezogen.

Die Gemeinde erwirbt eine Fläche von ca. 1.194m², im Besitz der Eigentümerfamilie verbleibt eine bebaubare Fläche von ca. 2.090m². Der Erschließungsanteil des Grundstücks beträgt ca. 386m². Diese Fläche wird auf die entstehenden 5 Parzellen zu gleichen Anteilen aufgeteilt, d.h. für die Eingriffsregelung werden jeder Parzelle ca. 77,2m² hinzugerechnet.

Der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer stehen keine Flächen zum Ausgleich des Eingriffsvorhabens zur Verfügung. Deshalb erfolgt der Ausgleich über den Erwerb von Ökopunkten gem. der Berechnung zur Ökokonto-Verordnung.

Das Ökokonto bietet die Möglichkeit, bestimmte Maßnahmen mit denen Biotope aufgewertet oder Bodenfunktionen verbessert werden, durchzuführen. Auch Eingriffe in den Wasserhaushalt (Anhebung des Grundwasserspiegels) und die Förderung seltener und gefährdeter Arten sind hierüber möglich. Somit hat das Ökokonto den Vorteil, dass der Naturhaushalt vorzeitig aufgewertet wird.

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, deshalb wird der Ausgleichsbedarf mit 3 Wertpunkten eingestuft.

Somit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf für die bebaubaren Grundstücksflächen und die zusätzliche Erschließungsfläche

für die Gemeinde:

Eingriffsfläche gesamt 1.194m² + (2 x 77,2m²) = 1.348,4m²

Ausgleichsfaktor x 3 WP

Ausgleichsflächenbedarf = 4.045,2 Wertpunkte

für die Grundstückseigentümerin:

Eingriffsfläche gesamt 2.090m² + (3 x 77,2m²) = 2.321,6m²

Ausgleichsfaktor x 3 WP

Ausgleichsflächenbedarf = 6.964,8 Wertpunkte

Die Ermittlung der erforderlichen Ökopunkte erfolgte durch die Huber Planungs-GmbH in Rosenheim.

Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt durch Vertrag mit der Gemeinde. Die Gemeinde erwirbt die Ökopunkte für sich und das private Grundstück, in Summe gesamt 11.010 Wertpunkte. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im gleichen Naturraum D 65 (nach Ssymank) umgesetzt und liegen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 142, Gemarkung Loibersdorf, Landkreis Rosenheim.

Auf dem Grundstück wurden vorgezogene Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur- und Landschaft im Sinne von § 16 BNatSchG vorgenommen. Der durch die Maßnahmen erzielte Kompensationswert wurde als "Privates Ökokonto Hintermayr" genehmigt und die resultierenden Wertpunkte unter dem ÖFK-ID 195001 verbucht.

Die Ausgleichsfläche wird in einem der Satzung beigefügten Lageplan dargestellt. Die Anlage ist Teil der Satzung (Teil E; Anlage 1 – Plan für die Zuordnung der Wertpunkte vom 18.03.2021, erstellt durch die ÖkoAgentur Byern GmbH).

Alle nicht überbauten Flächen, außer Terrassen-, Geh- oder Fahrflächen, sind gem. BayBO gärtnerisch zu gestalten.

Den Bauantragsunterlagen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizulegen.

6. Denkmalschutz

6.1 Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das den historischen Ortskern von Grub umfassende Planungsgebiet überlagert Teilflächen des Bodendenkmals D-1-8036-0125, Siedlung einer vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Hallstattzeit oder der Latènezeit, welches sich noch deutlich weiter ins Plangebiet hineinstrecken könnte. Zudem muss mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler der frühen Ortsgeschichte gerechnet werden.

Im gesamten Planungsgebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG. Hierfür ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihren derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Die Kosten eines Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG und ggf. weitere erforderliche archäologische Maßnahmen hat der Antragsteller zu tragen.

Das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wird in dem zu beantragenden Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

6.2 Baulicher Denkmalschutz:

Im Ortsteil Grub befinden sich ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Gebäude, u.a. das Baudenkmal D-1-82-133-15, Einfirsthof, Dorfstraße 3, in direkter Nachbarschaft zur geplanten Bebauung.

Das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wird in dem zu beantragenden Baugenehmigungsverfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

7. Immissionsschutz

Der Schallschutz gegen Außenlärm ist nach der in der BayTB benannten Fassung der DIN 4109 auszulegen und mit der Planung nachzuweisen.

Das Plangebiet hat den Charakter eines Dorfgebietes, es sind nach BNV Gewerbe- und Handwerksnutzungen zulässig. Für Immissionsorte im Planumgriff der Satzung gelten die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm: tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Valley, den

.....
1. Bürgermeister Schäfer