



Sitzung des Gemeinderates am 18.05.2021

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

5. 6. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 19 "Am Hoffeld" für die Fl.Nr. 56/57 u. 56/24, Gemarkung Valley; Satzungsbeschluss**Sachverhalt:**

Ziel der 6. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist es, im Geltungsbereich der Fl.Nr. 56/57 u. 56/24, Gemarkung Valley, eine maßvolle Nachverdichtung zuzulassen und ein zusätzliches Baufenster zu schaffen.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Hoffeld“ kann durch textliche und zeichnerische Änderung der Festsetzungen Baurecht zur Errichtung eines Einfamilienhauses geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 wird mit der 6. Änderung nicht erweitert.

Durch die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass Struktur, Charakter und ortsplanerische Entwicklung des Bereiches WA (allgemeines Wohngebiet) im Bebauungsplan Nr. 19 „Am Hoffeld“ erhalten bleibt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge nicht berührt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom **22.03.2021** bis **23.04.2021**. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom **11.03.2021** am **11.03.2021** 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
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bayerische Oberlandbahn GmbH
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz
- Deutsche Post
- Energie Südbayern GmbH
- Gemeinde Warngau
- Markt Holzkirchen

Nicht geäußert haben sich („Keine Äußerungen“):

- VIVO Kommunalunternehmen, Schreiben vom 15.03.2021
- Gemeinde Aying, Schreiben vom 16.03.2021
- Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Schreiben vom 18.03.2021
- Gemeinde Weyarn, Schreiben vom 30.03.7.04.2021
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 30.03.2021
- Landratsamt Miesbach, Kreisbauamt, Schreiben vom 13.04.2021
- Landratsamt Miesbach, Fachbereich Straßenverkehrswesen, Schreiben vom 26.03.2021

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

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 18.03.2021

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Miesbach (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Zur Kenntnis genommen

bayernets GmbH, Schreiben vom 19.03.2021

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

Zur Kenntnis genommen

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Mail vom 25.03.2021

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Zur Kenntnis genommen

Staatliches Bauamt Rosenheim, Fachbereich Straßenbau, Mail vom 14.04.2021

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Am Hoffeld“ besteht seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim Einverständnis. Die Belange des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, Fachbereich Straßenbau, werden von der Bauleitplanung nicht berührt.

Zur Kenntnis genommen

SWM Infrastruktur, Mail vom 14.04.2021

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches befindet sich unsere aktuell außer Betrieb genommene Zubringerwasserleitung ZW26 und ist im Bebauungsplan mit einer Freihaltezone berücksichtigt worden.

Unsere bereits abgegebene Stellungnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Schalten Sie uns bitte in das weitere Verfahren mit ein.

Zur Kenntnis genommen

Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Mail vom 19.04.2021

Wir teilen ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Zur Kenntnis genommen

Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 30.03.2021

Keine Einwände,
Rechtsgrundlage § 50 BImSchG

Zur Kenntnis genommen

Planungsverband Region Oberland, Mail vom 20.04.2021

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom **25.03.2021** an.

Zur Kenntnis genommen

Zur Planung Anregungen bzw. Einwendungen vorgebracht haben:

Kreisbrandrat, Landratsamt Miesbach, Schreiben vom 17.03.2021

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:

Unter Hinweise wird der nachstehend aufgeführte Text aufgenommen:

„Die Feuerwehraufstellflächen müssen an der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen.“

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 23.03.2021

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen können, führen auch Extremwetterereignisse zu Überflutungen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen werden durch die Klimaänderung weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Um Schäden vorzubeugen, sollte die Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoss deshalb mindestens 25 cm über Geländehöhe festgesetzt und das Gebäude (Tiefgargenzufahrten, Keller, Eingänge, Öffnungen, Lichtschächte Rohrdurchführungen etc.) bis zu diesem Niveau gegen eindringendes Wasser gesichert werden.

Wir empfehlen den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.

Abwägung und Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das betroffene Bebauungsplangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet, des HQ100.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 25.03.2021

Im Plangebiet liegt das Bodendenkmal

D-1-8136-0068 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“

Wir begrüßen ausdrücklich die Aufnahme des Erlaubnisvorbehalts gem. Art. 7 BayDSchG und bitten, um Missverständnisse zu vermeiden, den Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG zu streichen.

Ferner bitten wir die Lage und Ausdehnung des o.g. Bodendenkmals im Kartenmaterial zu kennzeichnen.

Abwägung und Beschluss:

Der Text wird in die endgültige Fassung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Hoffeld“ eingearbeitet bzw. geändert.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

Deutsche Telekom Technik GmbH, Mail vom 23.03.2021

Zum Geltungsbereich angrenzend an der Einmündung in die Graf-Arco-Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise

berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 25.03.2021

Gegen die geplante Innenverdichtung auf den beiden Grundstücken Fl.Nr. 56/3 und 56/57 durch ein zusätzliches Wohngebäude bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände.

Der Abschnitt 7 bei den Festsetzungen durch Text wirkt so, als würde er gar nicht zur vorliegenden Planung passen. Einen § 8a BNatSchG gibt es gar nicht und auch der Verweis auf einen Anhang macht keinen Sinn. Stammt der Absatz möglicherweise aus einem anderen Bebauungsplan? Wir bitten die Gemeinde, diesen Absatz nochmals kritisch zu überprüfen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Abschnitt 7 bezieht sich auf die Gebiete 1 und 2. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich jedoch im Gebiet 3. Somit ist dieser Abschnitt nicht Gegenstand dieser Änderung.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

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

Es sind von den Grundstückseigentümern, den Grundstücksnachbarn und den Bürger(innen) keine Einwendungen eingegangen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den vom Architekturbüro Limmer, Valley-Unterdarching ausgearbeiteten und vorliegenden Entwurf über die 6. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Hoffeld“ für die Fl.Nrn. 56/57 und 56/24, Gemarkung Valley mit allen in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen unter der Voraussetzung der Eintragung des notariellen Ankaufsrechts zu Gunsten der Gemeinde Valley bei den betroffenen Grundstücken in der Endfassung vom 18.05.2021 als Satzung zu erlassen.

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

Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sind gemäß den Satzungen der Gemeinde Valley zum gegebenen Zeitpunkt zu entrichten.

Der Beschluss ist nach Eintragung des notariellen Ankaufsrechts zugunsten der Gemeinde Valley bei den von der Bebauung betroffenen Fl.Nrn. 56/57 und 56/24, Gemarkung Valley, ortsüblich durch Anschlag an allen gemeindlichen Amtstafeln amtlich bekannt zu machen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und der Bebauungsplan (Änderung) 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, 09.06.2021

Bernhard Schäfer
Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

