

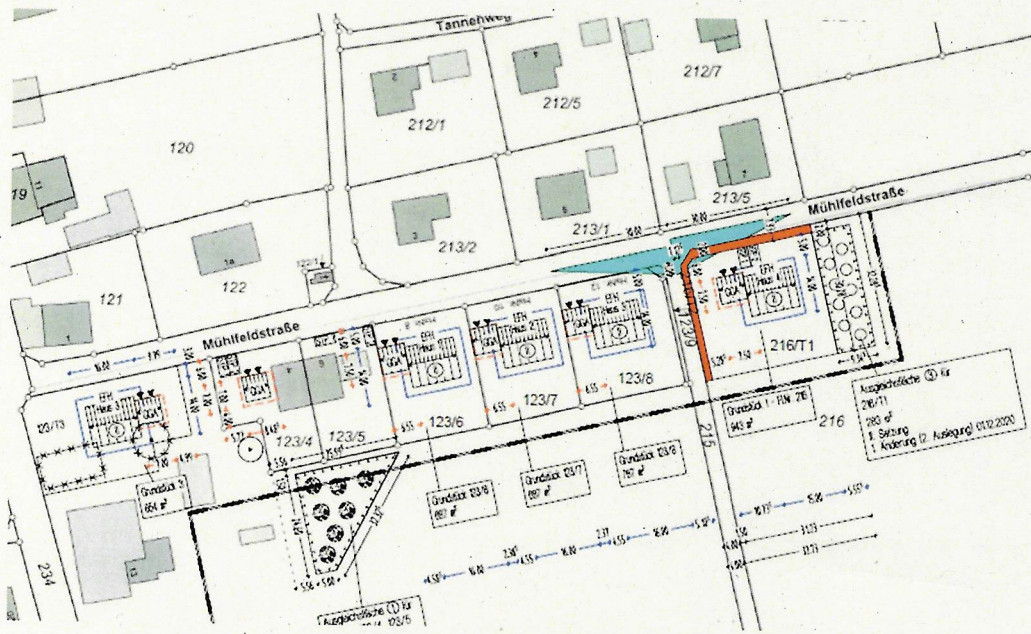


Bekanntmachung der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Mühlfeldstraße / Unterdarching“, - erneute Auslegung -

Der Gemeinderat der Gemeinde Valley hat am 28.02.2023 in öffentlicher Sitzung den 1. Entwurf der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Mühlfeldstraße / Unterdarching“ vom 28.02.2025 gebilligt. Nach Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange wurden Planänderungen vorgenommen. Der geänderte 2. Entwurf wurde durch den Gemeinderat am 25.02.2025 in öffentlicher Sitzung gebilligt.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 28.02.2023. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Ziele und Zweck der Planänderung

Ziel der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Mühlfeldstraße Unterdarching“ ist eine maßvolle Nachverdichtung. Außerdem wird mit der Änderung das Ziel verfolgt, durch die Zulässigkeit von kleineren Wohneinheiten der Wohnungsknappheit entgegen zu wirken. Hierzu wird auf den Grundstücken Flur-Nrn. 123/8 und 123/T3, je Gemarkung Valley, die Möglichkeit je einer zweiten Wohneinheit geschaffen. Eine Vergrößerung der Baufenster und der somit zu realisierenden Wohnfläche erfolgt nicht. Für diese zusätzliche Wohneinheit wird zudem ein Baufenster für die nach der Gestaltungssatzung erforderlichen 2 zusätzlichen Kfz.-Stellplätze festgesetzt.

Zudem werden die Festsetzungen für die Bebauung auf dem Grundstück Flur-Nr. 216/4, Gemarkung Valley, konkretisiert; hier ist ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, einer Doppelgarage und 2 Stellplätzen zulässig.

Des Weiteren werden die Festsetzungen für die nach der Urfassung der Satzung sowie der 1. Änderung erforderlichen Ausgleichsflächen ergänzt und an den aktuellen Rechtsstand angepasst.

Die eingearbeiteten Änderungen sind im Einzelnen:

1.	Hinweis der VIVI: Das VIVO KU hat keine Einwendungen. Die Müllbehälter sind an der Mühlfeldstraße bereitzustellen. Hinweis wird unter Punkt D.4 aufgenommen.
2.	Einwand des WWA Rosenheim Zur Hochwassersituation im Bereich der Satzung wurde bereits in der 1. Änderung Stellung genommen. Die Empfehlung, die Gebäude hochwasserangepasst zu errichten, wurde in den Entwurf der 2. Änderung aufgenommen. Es wird empfohlen, die Erdgeschoss-Rohbodenoberkante und nicht die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude als Maß für die hochwassernagepasste Bauweise festzusetzen. Die Festsetzung wird nicht geändert und auf der Oberkante Fertigfußboden (wie in der 1. Änderung) belassen.
3.	Einwand der UNB Im vorliegenden Satzungsentwurf ist die angestrebte Verlagerung der Ausgleichsfläche 2 nicht enthalten. Der Verlagerung der Ausgleichsfläche kann unter den geschilderten Umständen grundsätzlich zugestimmt werden. Die Abänderung des Entwicklungsziels ist ebenfalls denkbar. Hierbei sind weitere Abstimmungen mit der UNB notwendig. Eine nachvollziehbare und allgemeinverständliche Aufbereitung der Ausgleichsflächenbilanzierung wird gewünscht. Durch die Vermischung von zwei verschiedenen Leitfäden zur Eingriffsregelung haben sich inhaltliche Fehler eingeschlichen. Es wird empfohlen, sich auf einen Leitfaden für die Eingriffsregelung zu entscheiden. Bei der Darstellung des Öko-Kontos fehlt die genaue Abgrenzung der Fläche, die innerhalb der verfügbaren Öko-Konto-Fläche eingebucht wird. Die Verlagerung der Ausgleichsfläche 2 auf das Flurstück 244 sowie die Änderung des Entwicklungsziels auf Feldhecken mit kleinwüchsigen Sträuchern wurde im vorliegenden Satzungsentwurf für die erneute Auslegung eingearbeitet.

Der geänderte Entwurf der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Mühlfeldstraße Unterdarching“ vom 25.02.2025 wird bis einschließlich 24.05.2024 im Internet auf der Homepage der Gemeinde Valley unter

www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen

während der Dauer der nachfolgenden Frist

05.03.2025 bis einschließlich 02.04.2025

veröffentlicht.

Innerhalb dieser Veröffentlichungsfrist werden die oben genannten Unterlagen zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet im Rathaus Valley, Bauamt, Zi.-Nr. 7 im 1. Stock, Pfarrweg 1, 83626 Valley während der üblichen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sind nur zu den vorgenannten Änderungen zulässig und notwendig.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die E-Mail-Adresse

bauverwaltung@gemeinde-valley.de

übermittelt werden. Bei Bedarf können die Stellungnahmen auch auf anderem Wege – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – im Rathaus, Pfarrweg 1, 83626 Valley abgegeben werden.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Wir weisen darauf hin, dass keine Umweltprüfung stattfindet. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass nicht während der Stellungnahmefrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die veröffentlichten Unterlagen und der Inhalt dieser Bekanntmachung sind auch über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls veröffentlicht ist.

Valley, den 03.03.2025

Gemeinde Valley

Bernd Schäfer

Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister



Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Valley

angeheftet am: 05.03.2025

abzunehmen ab: 02.04.2025

abgenommen am: _____

Valley, den _____ Unterschrift, Dienstbezeichnung