

Ergebnisprotokoll über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 27.07.2021 in der Mehrzweckhalle Unterdarching

1. **Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 29.06.2021**

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 29.06.2021.
Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

2. **Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht**

Beitritt zum Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ist ein kommunaler Zweckverband, der sich 1950 durch den Zusammenschluss von Gemeinden des Raumes München und der weiteren Umgebung gebildet hat.

Die Haupttätigkeit des Planungsverbandes ist die Beratung zu städtebaulichen Fragen und die rechtssichere Erstellung von Satzungen (Ortsabrundungs-, Außenbereichssatzung etc.) und Bebauungsplänen sowie Flächennutzungsplänen für die Mitglieder. Die Vergütung erfolgt nach Stundensätzen.

Der Planungsverband ist ausschließlich für Gemeinden und Städte tätig. Privatpersonen können dort keine Planungen beauftragen.

Im Landkreis Miesbach sind der Markt Holzkirchen und die Gemeinden Weyarn, Schliersee und Rottach-Egern Mitglied beim Planungsverband.

Zum Beitritt ist ein Gemeinderatsbeschluss notwendig und dem Beitritt muss von der Verbandsversammlung der Mitglieder des Planungsverbandes zugestimmt werden. Der Beitritt ist immer zum 01.01. jeden Jahres möglich. Nach Übersendung des Beschlusses über den Beitritt würde der Planungsverband für die Gemeinde Valley bereits Beratungen anbieten.

Die jährliche Umlage zum Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beträgt 46 Cent pro Einwohner. Das wären derzeit 1.554,00 Euro bei 3.378 Einwohnern.

Der Gemeinderat hat die Mitgliedschaft und den Beitritt der Gemeinde Valley beim Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ab 01.01.2022 in der nichtöffentlichen Sitzung am 29.06.2021 beschlossen.

Grund für die Mitgliedschaft und den Beitritt zum Planungsverband ist, um für Flächennutzungsplan, Satzungen und Bebauungspläne die fachlichen Dienste des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München in Anspruch nehmen zu können.

Zur Kenntnis genommen

3. **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Kreuzstraße"; Fl. Nr. 3133/1, Fl. Nr. 3133/12; Teilflächen der Fl. Nr. 3132/2 und der Fl. Nr. 3133/11, jeweils Gemarkung Föching; Billigungs- u. Auslegungsbeschluss**

Nach eingehender Behandlung und Einarbeitung mit allen in dieser Sitzung beschlossenen Ergänzungen und Korrekturen, beschließt der Gemeinderat, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 (2. Änderung) mit Begründung und integrierter Grünordnung in der Fassung vom 27.07.2021 samt Umweltbericht, zu billigen und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Beschluss über die Billigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Kreuzstraße“, Fl. Nr. 3133/1, Fl.Nr. 3133/12 und Teilflächen der Fl. Nr. 3132/2 und der Fl. Nr. 3133/11, jeweils Gemarkung Föching, mit integriertem Grünordnungsplan, sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Durchführung der Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB ist ortsüblich durch Anschlag an allen gemeindlichen Amtstafeln bekannt zu machen.

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

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

4. Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO); Beschluss

Der Gemeinderat beschließt folgende

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO)

Die Gemeinde Valley erlässt aufgrund des Artikels 81 Absatz 1 Nr. 6 lit.a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. 2020, Nr. 31, S. 663) geändert, i.V.m. Art 23 Satz 2 Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GBVBl. S. 350) geändert, folgende

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

I. Satzungstext

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Valley.

§ 2 Abstandsflächentiefe

1. Abweichend von Art. 6, Abs. 5, S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet 0,8 H, mindestens jedoch 3 m.
2. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.
3. Abweichend, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt. Beziehen sich Regelungen in einem bestehenden Bebauungsplan auf die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO), so sind stattdessen die Festsetzungen dieser Satzung anzuwenden.

4.

§ 3 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen gemäß Artikel 63 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung zulassen, die in besonderen Verhältnissen eines Grundstücks, seiner Umgebung oder eines vorhandenen Altbestandes begründet liegen. Über Abweichungen bei verfahrensfreien Bauvorhaben entscheidet die Gemeinde (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Valley, den 27.07.2021

Gemeinde Valley

Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

II. Begründung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Nach der Rechtsprechung beschränkt sich die Regelungskompetenz des Bauordnungsrechts bei der abweichenden Bestimmung von Abstandsflächen auf im weiteren Sinne sicherheitsrechtliche Zielsetzungen. Abstandsflächen können zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, zur Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen, zur Herstellung des Wohnfriedens und Sicherstellung des Brandschutzes abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen geregelt werden. In Bezug auf das Ortsbild sind nur gebäudebezogene Regelungen zulässig, die sich mittelbar auf die Gestaltung des Ortsbildes auswirken.

Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Im Gemeindebereich sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Gemeindegebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Gemeindegebiet werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. Die Gemeinde möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, sowie die Freiflächen erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Gemeinde möchte für ihr Gemeindegebiet höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen.

Gleichzeitig werden über größere Abstandsflächen auch notwendige Flächen für Nebenanlagen gesichert. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, von Fahrrädern, Schneeabladeflächen und natürlich von Kfz ist größer als in der Stadt. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Gemeinde bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Abweichung von den Festsetzungen denkbar, wenn diese städtebaulich vertretbar ist. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbegebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Valley, den 27.07.2021

Gemeinde Valley

Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

5. Antrag zum Umbau und Nutzungsänderung des best. Wohn- und Geschäftshauses, 83626 Valley, OT Oberlaidern, Fl.Nr. 4022/37, Gemarkung Valley

Der Gemeinderat beschließt, das Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag zum Umbau und Nutzungsänderung des bestehenden Wohn- und Gewerbebaus in Valley, Oberlaidern, Fl.Nr. 4022/37, Gemarkung Valley zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: Ja 0 Nein 16 Anwesend 16

Abstimmungsvermerke:

Aufgrund des Abstimmungsergebnisses ist das Einvernehmen nicht erteilt.

6. Antrag zum Neubau einer Holz-Lagerhalle in 83626 Valley, OT Oberlaidern, Fl.Nr. 4022/101

Der Gemeinderat beschließt, das Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag zum Neubau einer Holz-Lagerhalle in Valley, Oberlaidern, Fl.Nr. 4022/101, Gemarkung Valley zu erteilen.

Der Gemeinderat erteilt zugleich die Zustimmung zum Antrag auf isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Am Hilgnerfeld“, Ortsteil Oberlaindern zur Verschiebung der Baugrenzen um ca. 7,85 m nach Süden.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

7. Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung u. Umbau des best. Wohnhauses zu drei Wohneinheiten, Oberlaindern, Fl.Nr. 3730/16, Gemarkung Valley, 83626 Valley

Der Gemeinderat beschließt zum vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung und Umbau des bestehenden Wohnhauses zu drei Wohneinheiten in Oberlaindern, Fl.Nr. 3730/16, Gemarkung Valley sein Einvernehmen zu erteilen.

Der Gemeinderat erteilt zugleich die Zustimmung zum Antrag auf isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Mischgebiet an der Holzkirchner Straße“ Ortsteil Oberlaindern zu erteilen.

Einer Bebauungsplanänderung stimmt der Gemeinderat zu, sofern diese erforderlich ist.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

8. Antrag auf Vorbescheid zum Teilabbruch und Erweiterung einer best. Reithalle und Errichtung einer Longierhalle, OT Mitterdarching, 83626 Valley, Fl. Nr. 1013, Gemarkung Valley

Der Gemeinderat beschließt, zum vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zum Teilabbruch und Erweiterung einer bestehenden Reithalle und Errichtung einer Longierhalle in Mitterdarching, Fl. Nr. 1013, Gemarkung Valley, sein Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

9. Unvorhergesehenes

Lärmschutzmaßnahmen an der Autobahn

Ein Gemeinderatsmitglied spricht das Thema Tempolimit auf der Autobahn an, so lange bis ein Lärmschutz gebaut ist. Es stehen wieder Wahlen an und die letzten Wahlen waren Auslöser für mutige Entscheidungen erinnert sie.

Im Oktober 2020 hatte der Gemeinderat beschlossen, noch vor der Bundestagswahl dem Bundesverkehrsministerium zu schreiben, damit dieses prüfe, ob in Unterlaindern ein Rechtsanspruch auf Lärmschutz bestehe und ob dieser auf Mitter- und Unterdarching erweitert werden kann. Die Gemeinde Valley hat mit dem Schreiben als Sofortmaßnahme ein Tempolimit an der Autobahn eingefordert. Das sei aber abgelehnt worden, erklärt erster Bürgermeister Bernhard Schäfer.

Über die detaillierte Begründung möchte der erste Bürgermeister demnächst informieren.

Ein Gemeinderatsmitglied sagt, dass man dranbleiben solle. Sie unterbreitet den Gemeinderatskollegen einen Vorschlag.

Es solle doch jede Fraktion die eigenen Abgeordneten im Landtag und auf Bundesebene anschreiben und die Forderung nach einer Geschwindigkeitsbegrenzung als sofort umsetzbare und wirkungsvolle Maßnahme dort vorbringen. Sie werde das jedenfalls tun.

Auch ein Gemeinderatsmitglied regt an, an die örtlichen Abgeordneten zu appellieren und politischen Druck aufzubauen.

Ein Gemeinderatsmitglied rechnet dieser Vorgehensweise wenig Chancen auf Erfolg aus. Man könne politisch Druck aufbauen. Er spreche sowieso einige Male im Jahr höhere Politiker an. Gebracht habe es bisher nichts. Seit sieben Jahren sitzt er im Gemeinderat und es ist nichts passiert.

Er schlägt deshalb vor, einen Rechtsanwalt einzuschalten und den Rechtsanspruch einzuklagen.

Der erste Bürgermeister sagt, nachdem der Lärmschutz vom Verfahren zum achtspurigen Ausbau der Autobahn abgekoppelt worden sei, passiere endlich wieder etwas.

Die Arbeitsgruppe, welche die Stimmkreisabgeordnete und Landtagspräsidentin im März dieses Jahres bei einer Videokonferenz zusammengeholt hatte und der auch Bayerns Umweltminister beiwohnte, sei aktiv.

Zurzeit laufe die Machbarkeitsstudie wegen einer temporären Trinkwasseraufbereitung. Eine solche hält das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim für notwendig, damit der Bau von Lärmschutzwänden und -wällen starten kann. Denn diese liegen zu einem großen Teil im Bereich der engeren Schutzzone II der Mühlthaler Hangquellen der Stadtwerke München, die nach Auffassung des Wasserwirtschaftsamts während der Bauzeit nicht genutzt werden.

All das dauere seine Zeit erläutert erster Bürgermeister. Mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Autobahn GmbH sei er jedenfalls in Kontakt, damit ein gemeinsamer Termin vereinbart werden könne. Doch auch das habe sich verzögert, weil der Leiter des Amts zum 01.07.2021 gewechselt habe.

Spätestens im Herbst könne es Neues geben. Dann soll die Runde mit Vertretern der Stadtwerke München, des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim, des bayerischen Verkehrs- und Umweltministeriums sowie der Autobahn GmbH des Bundes erneut zusammenkommen und sich über die Fortschritte auszutauschen. So ist es im März beschlossen worden.

Der erste Bürgermeister verkündet, dass die Zusage von Ilse Aigner und Thorsten Glauber vorliegen, dass wir einen Lärmschutz bekommen. Er möchte sich über den Planungsstand informieren und möchte, dass sich die entsprechenden Personen der Arbeitsgruppe die Situation vor Ort anschauen.

Ein Gemeinderatsmitglied sagt in seiner Äußerung, dass von den Verantwortlichen jemand in die Sitzung kommen und dem Gemeinderat Rede und Antwort stehen soll.

Auf Nachfrage eines Gemeinderatsmitgliedes zur Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Autobahn A8 in der Nacht teilt der erste Bürgermeister mit, dass diese eingeschaltet wird, wenn der Bedarf gegeben ist.

Zur Kenntnis genommen

9.1 Unvorhergesehenes

Angebote der Volkshochschule vor Ort

Die neu gegründete Volkshochschule (vhs) Oberland will alle beteiligten Kommunen maßgeschneidert bedienen – auch die kleinen Kommunen.

Dieses Angebot haben Vorsitzender Thomas Mandl und seine Stellvertreterin Veronika Weese bei der letzten öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 08.06.2021 gemacht, als beide im Gemeinderat vorstellig waren.

Ein Gemeinderatsmitglied kommt in ihrer Wortmeldung auf dieses Versprechen zurück.

Sie spricht zwei Aspekte an. Zum einen ging es um Räumlichkeiten. Solche muss nämlich eine Kommune zur Verfügung stellen, wenn die vhs Kurs vor Ort anbieten soll. Die Gemeinde hätte ja die Schulräume. Dies schlägt das Gemeinderatsmitglied nun vor. Am Nachmittag stehen die Schulräume schließlich leer.

Hinsichtlich möglicher Kursangebote schlägt sie vor, bei der Bevölkerung nachzufragen, ob und welcher Bedarf bestehe. Eine konkrete Idee hat sie schon. Es sollten Angebote für Schüler gemacht werden, nachdem der Schulunterricht wegen der Corona-Beschränkungen doch gelitten habe und bei den Schülern dadurch Defizite vorhanden seien.

Erster Bürgermeister versprach, sich bei der Leitung der vhs zu erkundigen, ob entsprechende Angebote für Schüler möglich wären.

Zur Kenntnis genommen

9.2 Unvorhergesehenes

MVG-Mietrad

Ein Gemeinderatsmitglied fragt aufgrund des gestrigen Zeitungsartikels im Landkreisteil zum Mietradsystem der Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) nach.

Die Gemeinde Valley hat sich für die Einführung von zwei Leihräderstationen ausgesprochen.

Herr Landrat Olaf von Löwis steht dem Projekt laut Zeitungsbericht jedoch ablehnend gegenüber.

Der erste Bürgermeister teilt mit, dass hier das letzte Wort noch nicht gesprochen ist.

Zur Kenntnis genommen