

Ergebnisprotokoll über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 13.06.2023 im Sitzungssaal des Rathauses Valley

1. Anträge auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Carport sowie von insgesamt fünf Doppelhäusern mit Carports auf den Grundstücken am Kapellenweg, Flur-Nrn. 153, 153/22, 153/23, 153/24 und weitere, je Gemarkung Valley

Für einzelne Gemeinderatsmitglieder ist die Bebauung nicht sozialverträglich und verändert den Ort. Die Zufahrt ist weiterhin ein großes Thema. Die Beurteilung des Landratsamtes der Bebauung nach § 34 (Innenbereich) wird angezweifelt.

Beschluss 1:

Das gemeindliche Einvernehmen zu den insgesamt 11 Bauanträgen

- Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Carport und Tiefgarage auf dem Grundstück am Kapellenweg, Flur-Nr. 153, Gemarkung Valley
- Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport Haus 1 auf dem Grundstück Flur-Nr. 153/30, Gemarkung Valley
- Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport Haus 2 auf dem Grundstück Flur-Nr. 153/31, Gemarkung Valley
- Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport Haus 3 auf dem Grundstück Flur-Nr. 153/32, Gemarkung Valley
- Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport Haus 4 auf dem Grundstück Flur-Nr. 153/33, Gemarkung Valley
- Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport Haus 5 auf dem Grundstück Flur-Nr. 153/27, Gemarkung Valley
- Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport Haus 6 auf dem Grundstück Flur-Nr. 153/26, Gemarkung Valley
- Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport Haus 7 auf dem Grundstück Flur-Nr. 153/22, Gemarkung Valley
- Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport Haus 8 auf dem Grundstück Flur-Nr. 153/23, Gemarkung Valley
- Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport Haus 9 auf dem Grundstück Flur-Nr. 153/24, Gemarkung Valley
- Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport Haus 10 auf dem Grundstück Flur-Nr. 153/25, Gemarkung Valley

wird erteilt.

Die Grunddienstbarkeiten zum Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich Zufahrt, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung auf den Privatgrundstücken sind nachzureichen.

Da ein aneinander Vorbeifahren von Kraftfahrzeugen und größeren Fahrzeugen wie LKW's aufgrund der geringen Breite des Kapellenweges nicht möglich ist, muss während der Bauphase zu jeder Zeit sichergestellt sein, dass der Kapellenweg nicht durch wartende LKW oder Baufahrzeuge verstopft wird; die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge (Polizei, Notarzt, Feuerwehr, ...) muss zu jeder Zeit gewährleistet werden.

Emissionen und Immissionen aus der Landwirtschaft sind ganzjährig zu dulden.

Das Glockengeläut der Kirche im Dorf ist ebenfalls ganzjährig zu dulden.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 6 Anwesend 13

Beschluss 2:

Die Zustimmung zu den folgenden beantragten Abweichungen von der Gestaltungssatzung

- § 3 Nr. 5 und 6 im Hinblick auf die **Tiefgaragenzufahrt** als extensiv begrüntes **Flachdach** anstatt eines Satteldaches auf dem Grundstück Flur-Nr. 153, Gemarkung Valley (Mehrfamilienhaus)
- § 3 Nr. 7 im Hinblick auf die **Dachüberstände des Carports** auf dem Grundstück Flur-Nr. 153, Gemarkung Valley (Mehrfamilienhaus) von jeweils 0,50 m an den Traufen und den Giebeln
- § 3 Nr. 7 im Hinblick auf die **Dachüberstände des Carports** auf dem Grundstück Flur-Nr. 153/30, Gemarkung Valley (Haus 1) von 0,50 m an den Giebeln und 0,25 m an den Traufen
- § 3 Nr. 7 im Hinblick auf die **Dachüberstände des Carports** auf dem Grundstück Flur-Nr. 153/31, Gemarkung Valley (Haus 2) von jeweils 0,50 m an den Traufen und den Giebeln
- § 3 Nr. 7 im Hinblick auf die **Dachüberstände des Carports** auf dem Grundstück Flur-Nr. 153/32, Gemarkung Valley (Haus 3) von jeweils 0,50 m an den Traufen und den Giebeln
- § 3 Nr. 7 im Hinblick auf die **Dachüberstände des Carports** auf dem Grundstück Flur-Nr. 153/33, Gemarkung Valley (Haus 4) von 0,50 m an den Giebeln und 0,25 m an den Traufen
- § 3 Nr. 7 im Hinblick auf die **Dachüberstände des Carports** auf dem Grundstück Flur-Nr. 153/27, Gemarkung Valley (Haus 5) von jeweils 0,50 m an den Traufen und den Giebeln
- § 3 Nr. 7 im Hinblick auf die **Dachüberstände des Carports** auf dem Grundstück Flur-Nr. 153/26, Gemarkung Valley (Haus 6) von jeweils 0,50 m an den Traufen und den Giebeln
- § 3 Nr. 7 im Hinblick auf die **Dachüberstände des Carports** auf dem Grundstück Flur-Nr. 153/22, Gemarkung Valley (Haus 7) von 0,50 m an den Giebeln und 0,25 m an den Traufen
- § 3 Nr. 7 im Hinblick auf die **Dachüberstände des Carports** auf dem Grundstück Flur-Nr. 153/23, Gemarkung Valley (Haus 8) von jeweils 0,50 m an den Traufen und den Giebeln
- § 3 Nr. 7 im Hinblick auf die **Dachüberstände des Carports** auf dem Grundstück Flur-Nr. 153/24, Gemarkung Valley (Haus 9) von jeweils 0,50 m an den Traufen und den Giebeln
- § 3 Nr. 7 im Hinblick auf die **Dachüberstände des Carports** auf dem Grundstück Flur-Nr. 153/25, Gemarkung Valley (Haus 10) von jeweils 0,50 m an den Traufen und den Giebeln

wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 3 Anwesend 13

2. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 16.05.2023

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 16.05.2023.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3. Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht

Es wurden Aufträge für PV- Anlagen vergeben, einmal auf dem Dach der Mehrzweckhalle in Unterdarching, 31,5 kWp mit Batteriespeicher und auf dem Kindergarten in Valley, 20,16 kWp mit Batteriespeicher.

8 Firmen wurden angeschrieben. Es wurde jeweils nur ein Angebot abgegeben. Die Angebote wurden von der Energiewende Oberland geprüft. Den Zuschlag erhielt eine Firma aus dem Gemeindebereich Valley zum Angebotspreis von in Höhe von gesamt 89.025,43 €.

Zur Kenntnis genommen

4. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung im Haupt- und Nebengebäude sowie der Miststätte auf dem Grundstück Aumühler Weg, Flur-Nr. 83, Gemarkung Valley

1. Der Gemeinderat beschließt sein Einvernehmen zur Nutzungsänderung des Hauptgebäudes von drei auf fünf Wohneinheiten auf dem Grundstück Aumühler Weg, Flur-Nr. 83, Gemarkung Valley unter der Voraussetzung zu erteilen, dass das Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig ist.

Abstimmungsergebnis: Ja 11 Nein 2 Anwesend 13

2. Der Gemeinderat beschließt sein Einvernehmen zur Nutzungsänderung im Nebengebäude von Schaf- und Ziegenstall zu einer Wohneinheit auf dem Grundstück Aumühler Weg, Flur-Nr. 83, Gemarkung Valley unter der Voraussetzung zu erteilen, dass das Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig ist.

Abstimmungsergebnis: Ja 2 Nein 11 Anwesend 13

Anmerkung:

Aufgrund des Abstimmungsergebnisses abgelehnt.

3. Der Gemeinderat beschließt sein Einvernehmen zum Einbau einer Hackschnitzelheizung im Nebengebäude auf dem Grundstück Aumühler Weg, Flur-Nr. 83, Gemarkung Valley unter der Voraussetzung zu erteilen, dass das Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig ist.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

4. Der Gemeinderat beschließt sein Einvernehmen zur Nutzungsänderung im Nebengebäude von einer Doppelgarage zu einem weiteren Seminarraum auf dem Grundstück Aumühler Weg, Flur-Nr. 83, Gemarkung Valley unter der Voraussetzung zu erteilen, dass das Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig ist.

Abstimmungsergebnis: Ja 3 Nein 10 Anwesend 13

Anmerkung:

Aufgrund des Abstimmungsergebnisses abgelehnt.

5. Der Gemeinderat beschließt sein Einvernehmen zur Nutzungsänderung der überdachten Miststätte zu einem Carport auf dem Grundstück Aumühler Weg, Flur-Nr. 83, Gemarkung Valley unter der Voraussetzung zu erteilen, dass das Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig ist.

Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 1 Anwesend 13

Beschluss:

Die Vorschriften der Gestaltungs- und Abstandsflächensatzungen der Gemeinde Valley sind einzuhalten.

Emissionen und Immissionen aus der Landwirtschaft sind ganzjährig zu dulden.

Das Landratsamt Miesbach wird gebeten, folgende Punkte zu prüfen und die hierfür erforderlichen Unterlagen beim Antragsteller anzufordern:

- Anfordern von evtl. erforderlichen Anträgen auf Abweichung von der Gestaltungssatzung (Dachfenster, ...).
- Prüfung der Bestandsgenehmigungen für das auf dem Grundstück ausgeübte Gewerbe im Zuge der Nutzungsänderung einer Doppelgarage zu einem weiteren Seminarraum.
- Anfordern einer Betriebsbeschreibung für das Gewerbe, die als Bestandteil der Baugenehmigung erklärt werden soll.
- Einholen einer Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, ob **aktuell** (noch) eine landwirtschaftliche Privilegierung besteht.
- Nachforderung der Ergänzung der Bauvorhabensbezeichnung um die Nutzungsänderung

- einer Doppelgarage zu einem weiteren Seminarraum auf allen Bauvorlagen.
- Prüfung (vor Ort) ob eine reine Nutzungsänderung des Nebengebäudes von Stall zu einer Wohnung ohne weitergehende Baumaßnahmen, die faktisch einen Neubau bedeuten würden, bautechnisch überhaupt möglich ist.
- Falls der Einbau einer Wohnung in das Nebengebäude nach § 35 BauGB genehmigungsfähig ist: Sicherstellung, dass kein Ersatzgebäude als Stall / Lagergebäude auf dem Grundstück errichtet wird.
- Nachforderung der Vermaßung der Lage der Kfz-Stellplätze und Prüfung, ob diese aufgrund des Geländes an der dargestellten Stelle überhaupt hergestellt werden können; ggf. Anforderung einer Höhenvermessung.
- Anforderung der Umplanung des Stellplatzes, der aufgrund eines Baumes nicht genutzt werden kann.
- Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze unter Berücksichtigung der für die bereits genehmigten Nutzungen bereits nachgewiesenen Kfz-Stellplätze (Bestandsschutz) sowie Anfordern des entsprechenden Nachweises dieser Stellplätze auf dem Baugrundstück.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

5. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Wohneinheit zu einer Wohneinheit mit Gewerberaum auf dem Grundstück Gärtnerweg, Flur-Nr. 128/10, Gemarkung Valley

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Wohneinheit zu einer Wohneinheit mit Gewerbeanteil auf dem Grundstück Gärtnerweg, Flur-Nr. 128/10, Gemarkung Valley.

Der Gemeinderat stimmt der Überschreitung des festgesetzten Baufensters durch den zusätzlichen Kfz-Stellplatz Nr. 3 zu.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

6. Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Errichtung einer neuen Überfahrt sowie Rückbau der bestehenden Überfahrt über den Darchinger Dorfbach beim Grundstück Bergstraße, Flur-Nr. 1809/6 und 1005, je Gemarkung Valley

Der Gemeinderat beschließt, den Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Errichtung einer neuen Überfahrt sowie Rückbau der bestehenden Überfahrt über den Darchinger Dorfbach beim Grundstück Bergstraße, Flur-Nr. 1809/6 und 1005, jeweils Gemarkung Valley zurückzustellen bis zur Klärung folgender ungeklärter Fragen:

- Die Prüfung der erforderlichen Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Umbau, Anbau und Nutzungsänderung des bestehenden Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung zu zwei Wohneinheiten für heilpädagogische Wohngruppen auf dem Grundstück Bergstraße, Flur-Nr. 1809/6, Gemarkung Valley ist Voraussetzung.
- Die Vorgaben des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes müssen eingehalten werden.
- Die Verlegung der Überfahrt muss abgeklärt werden, wegen der Durchflussmenge. Der Durchlass muss entsprechend der Hochwasserplanung zugeordnet sein. Die Situation darf sich nicht verschlechtern. Dies muss geklärt werden.
- Das Ingenieurbüro soll eine Stellungnahme abgeben.

Zurückgestellt Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

7. Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG); Widmung der Straße Aumühler Weg Teilstück als öffentlicher Feld- und Waldweg

Der Gemeinderat beschließt, die Flur-Nrn. 83/4, 83/5 und 93/1 der Gemarkung Valley als öffentlichen Feld- und Waldweg zu widmen, um für die bestehenden Häuser Aumühler Weg und die künftige Bebauung am Aumühler Weg die Erschließung über einen öffentlichen Feld- und Waldweg zu sichern.

Der öffentliche Feld- und Waldweg steht im Eigentum der Gemeinde Valley. Die Gemeinde Valley ist Straßenbaulastträger.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

8. Unvorhergesehenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt gibt der Erste Bürgermeister bekannt, dass keine Themen vorliegen und es keine Informationen gibt, über die es etwas zu berichten gibt.

Schlaglöcher in der Otterfinger Straße

Zweiter Bürgermeister Anton Huber teilt mit, dass sich in der Gemeindeverbindungsstraße von Kreuzstraße Richtung Otterfing bis zur Gemeindegrenze (Otterfinger Straße) fünf bis sechs Löcher in der Teerdecke befinden bzw. vorhanden sind.

Er weist in diesem Zusammenhang auf die Gefahr bei einem Unfall durch Radfahrer hin.

Die Behebung des Zustandes muss zeitnah gemacht werden.

Zur Kenntnis genommen