

# Ergebnisprotokoll über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 27.02.2024 im Sitzungssaal des Rathauses Valley

## 1. **Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 06.02.2024**

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 06.02.2024.

**Abstimmungsergebnis: Ja 11 Nein 0 Anwesend 14**

### **Abstimmungsvermerke:**

Drei Gemeinderatsmitglieder haben sich rechtmäßig der Stimme enthalten (vgl. Art. 48 Satz 2 i.V. mit Abs. 2 GO), da diese an der öffentlichen Sitzung vom 06.02.2024 nicht teilgenommen haben und somit auch nicht beurteilen können, ob die Niederschrift den Tatsachen entspricht.

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

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine nichtöffentlichen Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht vor über die es etwas zu berichten gibt.

**Zur Kenntnis genommen**

## 3. **7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Lärchenstraße Kastanienweg Alpenblickstraße Unterdarching"; Behandlung der nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat beschließt nach eingehender Behandlung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sowie nach Einarbeitung mit allen in dieser Sitzung beschlossenen Ergänzungen und Korrekturen, den vom Architekturbüro ausgearbeiteten und vorliegenden Entwurf mit Begründung und integriertem Grünordnungsplan der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Lärchenstraße Kastanienweg Unterdarching“ mit der Begründung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie dem Lageplanausschnitt in der Fassung vom 27.02.2024 die erneute Beteiligung durchzuführen.

Der Gemeinderat Valley beschließt die erneute verkürzte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 15 (7. Änderung) mit Begründung in der Fassung vom 27.02.2024 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB).

Mit der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Deshalb genügt es, wenn bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nur noch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Miesbach und der Fachbereich 52 – Architektur/Städtebau beim Landratsamt Miesbach am Verfahren beteiligt wird.

Ebenfalls zu beteiligen sind die Grundstückseigentümer (Flur-Nr. 126/17 – Flur-Nr. 126/29 – Flur-Nr. 126/37, jeweils Gemarkung Valley).

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14**

## 4. **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Holzkirchner Straße Unterdarching" Erweiterung des Geltungsbereiches um Flur-Nr. 162/4, Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung über die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „Holzkirchner Straße Unterdarching“ mit textlichen und zeichnerischen Änderungen zur Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach Nordosten hin, um das Grundstück Flur-Nr. 162/4, Gemarkung Valley in den Geltungsbereich aufzunehmen, um auf dem Grundstück eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die Bauwerberin hat die anfallenden Planungskosten für die Bebauungsplanänderung zu tragen; es ist ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Zudem muss ein notarielles Ankaufsrecht für die Gemeinde mit einer Selbstnutzungsverpflichtung bestellt und im Grundbuch eingetragen werden.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14**

**5. Antrag auf Vergrößerung des bestehenden Balkons mit Überdachung, Miesbacher Straße, Flur-Nr. 4518, Gemarkung Valley**

Der Gemeinderat beschließt, zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung für die Vergrößerung des Balkons mit Überdachung auf dem Grundstück, Miesbacher Str., Flur-Nr. 4518, Gemarkung Valley, sein Einvernehmen zu erteilen und stimmt einer Abweichung von § 3 Nr. 5 der Gestaltungssatzung im Hinblick auf die Dachform als Pultdach zu.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14**

**6. Antrag auf Baugenehmigung für Umbau Treppenhaus, Am Hollerweg, Valley, Flur-Nr. 1820/1, Gemarkung Valley**

Der Gemeinderat beschließt, zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau des Treppenhauses im Wohngebäude auf dem Grundstück, Am Hollerweg, Flur-Nr. 1820/1, Gemarkung Valley, sein Einvernehmen zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14**

**7. Antrag auf Umbau und Erweiterung der Wohnung im Erdgeschoss, Tannenweg, Flur-Nr. 212/3, Gemarkung Valley**

Der Gemeinderat beschließt, dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung Umbau und Erweiterung der Wohnung im Erdgeschoss, Tannenweg, Flur-Nr. 212/3, Gemarkung Valley, sein Einvernehmen zu erteilen.

Der Gemeinderat stimmt einer Abweichung von § 3 Nr. 5 der Gestaltungssatzung im Hinblick auf die Dachform als Flachdach mit Begrünung zu.

**Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 2 Anwesend 14**

**8. Vollzug des Bayer. Feuerwehrgesetzes (BayFwG), Bestätigung des Kommandanten und Stellvertreter des Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Mitterdarching**

**Beschluss a):**

Der Gemeinderat beschließt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayFwG, den in der Dienstversammlung am 30.01.2024 gewählten Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Mitterdarching (§ 3 der Satzung für die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Valley)

Herrn  
Benedikt Kraft  
Schmidham 22 a  
83626 Valley

mit der Maßgabe zu bestätigen, dass innerhalb eines Jahres der Lehrgang für den Leiter einer Feuerwehr erfolgreich besucht werden muß.

Der Kommandant ist gesundheitlich und fachlich nach dem geforderten Lehrgang geeignet.

Das Amt des Feuerwehrkommandanten wird Herrn Benedikt Kraft mit Wirkung ab dem Tag der Zustellung des schriftlichen Bestätigungsschreibens mit der auflösenden Bedingung des Lehrgangsbesuches innerhalb der Jahresfrist durch die Gemeinde Valley, d.h. ab dem 01.03.2024 mit allen Rechten und Pflichten übertragen.

Die Amtszeit dauert 6 Jahre.

Der Kommandant ist verpflichtet, die Aufgaben nach Art. 8 Abs. 1 BayFwG verantwortlich wahrzunehmen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14**

### **Beschluss b):**

Der Gemeinderat beschließt gemäß Art 8 Abs. 4 BayFwG, den in der Dienstversammlung am 30.01.2024 gewählten stellvertretenden Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Mitterdarching (§ 3 der Satzung für die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Valley)

Herrn  
Stefan Huber  
Wildschwaiger Weg 2  
83626 Valley

mit der Maßgabe zu bestätigen, dass innerhalb eines Jahres der Lehrgang für den Leiter einer Feuerwehr erfolgreich besucht werden muß.

Der stellvertretende Kommandant ist gesundheitlich und fachlich nach dem geforderten Lehrgang geeignet.

Das Amt des Stellvertreters des Feuerwehrkommandanten wird Herrn Stefan Huber mit Wirkung ab dem Tag der Zustellung des schriftlichen Bestätigungsschreibens mit der auflösenden Bedingung des Lehrgangsbesuches innerhalb der Jahresfrist durch die Gemeinde Valley, d.h. ab dem 01.03.2024 mit allen Rechten und Pflichten übertragen.

Die Amtszeit dauert 6 Jahre.

Der stellvertretende Kommandant ist verpflichtet, die Aufgaben nach Art. 8 Abs. 1 BayFwG verantwortlich wahrzunehmen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14**

### **9. Behandlung des Antrages zur Bürgerversammlung am 07.11.2023 auf Abfräsung der Randsteine für Radfahrer**

#### **Beschluss:**

Der Antrag wird zurückgestellt. Die Kosten für die Bordsteinabfräsungen sollen ermittelt werden.

Wenn die Kosten vorliegen, wird über den vorliegenden Antrag abgestimmt.

**Zurückgestellt Ja 14 Nein 0 Anwesend 14**

### **10. Aktualisierung der Richtlinien der Gemeinde Valley zur Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen**

Der Entwurf der neuen Richtlinien (mit Einkommens- und Vermögensgrenze) sieht insbesondere folgende Änderungen / Ergänzungen zu den derzeit gültigen Richtlinien vor:

1. Antragsberechtigt sind laut den aktuellen Richtlinien Personen, die mindestens das 21. Lebensjahr vollendet haben; laut den neuen Richtlinien könnten Personen schon ab dem 18. Lebensjahr antragsberechtigt sein.

Nach Aussage des Rechtsanwaltes der Gemeinde wäre ein Mindestalter von 18 Jahren rechtssicherer. Soll das Mindestalter von 21 Jahren aber beibehalten werden, sollte nach Ansicht des Rechtsanwaltes zumindest folgender Zusatz ergänzt werden:

*„Dass eine Antragsberechtigung nicht bereits mit Volljährigkeit gegeben ist, findet seinen Grund darin, dass nach Ansicht der Gemeinde Valley bei ganz jungen Erwachsenen in aller Regel noch keine hinreichend gesicherte und finanziell abgesicherte Lebensplanung vorhanden ist, eine solche Lebensplanung aber für den Erwerb eines von der Gemeinde Valley subventionierten Wohnbaugrundstückes samt den damit einhergehenden Bindungen unabdingbar erscheint.“*

2. Nicht antragsberechtigt sind zukünftig auch Personen, die lediglich **Miteigentümer** oder **Miterbbauberechtigte** sind (vorher waren nur Eigentümer / Erbbauberechtigte ausgenommen).

3. Die Einkommensgrenze wurde bei Einzelpersonen von vorher 57.500,00 € auf nunmehr 60.000,00 € erhöht; bei Ehepartnern / Lebenspartner erhöht sich die Einkommensgrenze von vorher 115.000,00 € auf nunmehr 120.000,00 € (das entspricht dem aktuellen Durchschnittseinkommen).
4. Die Erhöhung der Einkommensgrenze für jedes kindergeldberechtigte Kind (= doppelter Freibetrag i.S. von § 32 Abs 6 Satz 1 EStG) wurde von vorher 8.388,00 € auf nunmehr 8.952,00 € erhöht (das entspricht der aktuellen Regelung im EStG).
5. Die maximal mögliche Punktzahl für die im Haushalt lebenden Kinder wurde von 65 Punkte auf 60 Punkte reduziert.

Laut Aussage des Rechtsanwaltes wurde die Maximalpunktezah für Kinder auf 60 Punkte gedeckelt, da diese mit drei Kindern erreicht werden kann. Bei einer Deckelung auf 65 Punkte müsste eine Familie vier Kinder haben, was in der Praxis aber eher die große Ausnahme darstellt.

6. Die maximal mögliche Punktzahl für die Punktevergabe bei Alleinerziehenden wurde von 65 Punkte auf 66 Punkte erhöht.

Bei Alleinerziehenden wurden laut Aussage des Rechtsanwaltes die maximal erreichbaren Punkte auf 66 angehoben, damit der Punktevorteil für Kinder von Alleinerziehenden (= zwei Punkte pro Kind) durch eine Deckelung auf 60 Punkte (= neue Deckungspunktezah) nicht verpufft.

7. Die Punktzahlen für die Jahre des Hauptwohnsitzes wurden geändert (reduziert).

Laut Aussage des Rechtsanwaltes hat dies folgenden Hintergrund:  
Nach aktuellen Entscheidungen des Verwaltungsgerichts Sigmaringen sind die in den bisherigen Vergaberichtlinien für die Ortsbezugskriterien angesetzten Punkte **zu hoch** und damit **rechtswidrig**. Das Verwaltungsgericht Sigmaringen vertritt nämlich die Rechtsauffassung, dass es ortsfremden Bewerbern nicht nur rechnerisch, sondern auch tatsächlich möglich sein muss, ein preisvergünstigtes Grundstück zu erhalten. Das Verwaltungsgericht Sigmaringen geht deshalb von einer **Europarechtswidrigkeit** aus, wenn zwar für die sozio-ökonomischen Kriterien so viele Punkte wie für die Ortsbezugskriterien erreicht werden können, die Maximalpunktezah für sozio-ökonomische Kriterien für nichtortsansässige Bewerber aber nur schwer erreichbar ist und damit nichtortsansässige Bewerber faktisch von einer Grundstücksvergabe ausgeschlossen werden. Entsprechende Entscheidungen bayerischer Verwaltungsgerichte sind der Anwaltskanzlei nicht bekannt, allerdings steht zu befürchten, dass sich die bayerische Verwaltungsgerichtsbarkeit der Auffassung des Verwaltungsgerichts Sigmaringen anschließen wird.

Nach dem neuen Vergaberichtlinienentwurf können für den örtlichen Bezug maximal 100 Punkte und für die sozio-ökonomischen Kriterien bis zu 120 Punkte erreicht werden. Trotz dieser Übergewichtung der sozio-ökonomischen Kriterien würde das Verwaltungsgericht Sigmaringen wohl immer noch von einer europarechtswidrigen Bepunktung des Ortsbezugs ausgehen. Für eine hinreichende Rechtssicherheit müssten deshalb entweder die Punkte für die Ortsbezugskriterien noch weiter abgesenkt oder die Punkte für die sozio-ökonomischen Kriterien angehoben werden.

8. Die erforderliche Wochenarbeitszeit bei der Vergabe der Punkte für eine hauptberufliche Tätigkeit wurden von vorher 30 Stunden auf nunmehr 20 Stunden reduziert.
9. Die Richtlinien wurden um einige klarstellende Passagen ergänzt (insbesondere zur Form der Antragstellung)

10. Bisher war es möglich, sein (Mit-)Eigentum auch an seine Geschwister zu vergeben, ohne dass die Gemeinde ihr Wiederkaufs- / Ankaufsrecht ausüben kann. In den neuen Richtlinien ist diese Möglichkeit nicht mehr vorgesehen.

Hintergrund für die Herausnahme der Geschwisterbegünstigung ist laut dem Rechtsanwalt, dass es sich hierbei um keine Verwandte in direkter Linie handelt und möglichst vermieden werden sollte, dass das Grundstück fremdgenutzt wird. Es wäre sogar zu überlegen, ob man eine Überlassung an die Eltern für unzulässig erklärt, oder nur unter der Voraussetzung für zulässig erklärt, dass auch der Käufer weiterhin in dem Wohnhaus seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz hat.

11. Werden sich die Parteien nicht über die Höhe des Wiederkaufs- / Ankaufspreises bzw. des Ablösebetrages einig, war bisher vorgesehen, dass der Präsident des Landgerichts München II einen Sachverständigen bestimmt; nunmehr ist vorgesehen, dass dieser Sachverständige vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Miesbach bestimmt werden kann.
12. Neu aufgenommen wurde, dass sich der Ablösebetrag reduziert, wenn eine bestimmte Zeit nicht gegen die Selbstnutzungsverpflichtung und das Veräußerungs- und Nutzungsüberlassungsverbot verstoßen wurde.

Die genauen Änderungen im Wortlaut sind einer Gegenüberstellung (welche als Anhang zu diesem TOP beigefügt wurden) zu entnehmen.

Der Gemeinderat hat nunmehr über diese Änderungsvorschläge unter Berücksichtigung der Ausführung des Rechtsanwaltes zu entscheiden.

### **Beschluss:**

#### **Mindestalter für Antragsberechtigung – Punkt 1**

Der Gemeinderat beschließt, dass zukünftig Personen schon ab dem 18. Lebensjahr antragsberechtigt sind.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14**

#### **Maximalpunktzahl für im Haushalt lebende Kinder – Punkt 5**

Der Gemeinderat beschließt, dass weiterhin die maximal mögliche Punktzahl für die im Haushalt lebenden Kinder auf 65 Punkte festgesetzt wird.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14**

#### **Maximalpunktzahl für Alleinerziehende – Punkt 6**

Der Gemeinderat beschließt, dass zukünftig die maximal mögliche Punktzahl für die Punktevergabe bei Alleinerziehenden auf 70 Punkte erhöht wird.

Es muss vom Rechtsanwalt geprüft werden, ob dies zulässig ist.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14**

#### **Reduzierung der Wochenarbeitszeit – Punkt 8**

Der Gemeinderat beschließt, dass die erforderliche Wochenarbeitszeit bei der Vergabe der Punkte für eine hauptberufliche Tätigkeit von vorher 30 Stunden auf nunmehr 20 Stunden reduziert wird.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14**

#### **Geschwisterbegünstigung und Überlassung an Eltern – Punkt 10**

Der Gemeinderat beschließt, dass eine Vergabe des (Mit-)Eigentums an Geschwister nicht mehr möglich ist. Ebenfalls wird eine Überlassung an die Eltern für unzulässig erklärt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14**

#### **Berücksichtigung ehrenamtliches Engagement**

Der Gemeinderat beschließt, dass ehrenamtliche Engagement anzuerkennen und zu berücksichtigen. Bei der Ausübung eines Ehrenamtes sollte für das Engagement bei der

Anrechnung eine gute Punktezahl erzielt werden können. Hierfür muss eine Definition in den Richtlinien festgelegt werden.

Der Rechtsanwalt soll die Möglichkeiten prüfen, wie Ehrenamt – in der Gemeinde oder auch außerhalb – bei der Punktevergabe berücksichtigt werden kann.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14**

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt.

In einer der nächsten öffentlichen Sitzung kann der Gemeinderat nach Klärung der Details und Rücksprache mit dem Rechtsanwalt der Gemeinde Dr. Figiel die Richtlinien der Gemeinde Valley für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen beschließen.

**Zurückgestellt Ja 14 Nein 0 Anwesend 14**

## **11. 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**

Ein Gemeinderatsmitglied teilt mit, dass sich in der Gemeindeverbindungsstraße von Kreuzstraße Richtung Otterfing bis zur Gemeindegrenze (Otterfinger Straße) einige größere Löcher in der Teerdecke befinden bzw. vorhanden sind.

Der Zustand sollte unbedingt zeitnah behoben werden.

**Zur Kenntnis genommen**

## **11.1 Unvorhergesehenes**

### **Ortsbus – Hoki**

Ein Gemeinderatsmitglied teilt mit, dass die Aufstellung der Plakate, welche auf den Start für den interkommunalen Rufbus „Hoki“ im Gemeindegebiet Valley hinweisen, von der Bevölkerung als positiv erachtet wird.

**Zur Kenntnis genommen**

## **11.2 Unvorhergesehenes**

### **Bücherschrank in Mitterdarching**

Ein Gemeinderatsmitglied fragt nach wann der Bücherschrank in Mitterdarching aufgestellt wird.

Erster Bürgermeister teilt mit, dass der Bücherschrank gefertigt wird und die Aufstellung zeitnah erfolgen soll.

**Zur Kenntnis genommen**