



---

**Sitzung des Gemeinderates am 19.09.2023**

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

---

**4. 5. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Schmidham Nord" Flur-Nrn. 2887/3, 2887/4, 2896/1, 2896/4, 2896/12, 2896/13, 2896/14, 2896/15 je Gemarkung Valley; Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Planer und Entwurfsverfasser der 5. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Schmidham Nord“ Herr Architekt Emmeran Limmer, Valley ist zu diesem Tagesordnungspunkt beratend anwesend, stellt den Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung und deren textlichen Änderungen vor, erläutert die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Entwurfs zur 5. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Schmidham Nord“ und beantwortet die Fragen aus dem Gemeinderat.

Ziel der 5. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Schmidham Nord“ ist es, den Geltungsbereich der Satzung und damit des Innenbereiches in Richtung Norden zu erweitern, um hier auf den drei Parzellen Flur-Nrn. 2896/1, 2896/12 und 2896/13 je eine Wohnbebauung für die einheimische Bevölkerung zu ermöglichen. Zudem soll auf dem Grundstück Flur-Nr. 2896/4 die Möglichkeit zur Bebauung mit einem weiteren Garagengebäude geschaffen werden. Des Weiteren wird mit der 5. Änderung die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flur-Nr. 2896/4 aus der 2. Änderung teilweise verlegt. Auf den Grundstücken Flur-Nrn. 2887/3 und 2887/4 soll die Möglichkeit zur Aufstockung des Stallteils und zur Errichtung eines gemeinsamen Daches mit dem Wohnteil geschaffen werden. Es sollen zwei Wohnungen sowie eine Büro- und Gewerbeeinheit für den vorhandenen Gartenbaubetrieb entstehen. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 2887/4 soll zudem ein Baufenster für eine Geräte- und Lagerhalle ebenfalls für den vorhandenen Gartenbaubetrieb als Ersatz für die vorhandene Gerätehalle festgesetzt werden.

Grundlage für die 5. Änderung ist die rechtskräftige Satzung „Schmidham Nord“ mit der 4. Änderung.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.08.2022 wurde der Entwurf des Architekturbüros Limmer (Valley) über die 5. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Schmidham Nord“ in der Fassung vom 02.08.2022 gebilligt und es wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom **18.08.2022** bis einschließlich **19.09.2022**. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 09.08.2022 am 10.08.2022 durch Anschlag an allen Gemeindetafeln und Veröffentlichung im Internet hingewiesen.

Der Geschäftsleiter Herr Franz Huber verliest die vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

## **Behandlung der Stellungnahmen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Folgende vorliegende Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sind eingegangen und werden behandelt:

### **Keine Rückmeldung erfolgte von:**

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerische Oberlandbahn GmbH
- Bayernwerk AG
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bund Naturschutz
- Deutsche Post
- Energie Südbayern GmbH
- Immobilien Freistaat Bayern
- Polizeiinspektion Holzkirchen
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Gemeinde Weyarn
- Gemeinde Warngau
- Markt Holzkirchen

### **Zur Kenntnis genommen**

### **Nicht geäußert haben sich („Keine Äußerungen“):**

- Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 17.08.2022
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG (Traunreut) vom 22.08.2022
- Gemeinde Aying vom 01.09.2022
- Energienetze Bayern GmbH (Hausham) vom 14.09.2022

### **Zur Kenntnis genommen**

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

- SWM Services GmbH, Az. 272679 vom 11.08.2022
- bayernets GmbH, Az. E 2015.4837.02 vom 11.08.2022 und Az. E 2022.1579.01 vom 17.08.2022
- Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Landes- und Regionalplanung, Az. ROB-2-8314.24\_01\_MB-14-9-2 vom 22.08.2022
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Forsten vom 30.08.2022
- Staatliches Bauamt Rosenheim vom 07.09.2022
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Az. 11-8681.2-104496/2022 vom 08.09.2022
- Planungsverband Region Oberland, Az. 21-R-BPL vom 09.09.2022
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Az. S01198903 vom 13.09.2022

### **Zur Kenntnis genommen**

## Zur Planung Anregungen bzw. Einwendungen vorgebracht haben:

### - Landratsamt Miesbach, Fachbereich 54, Kreisbrandrat Anton Riblinger, Schreiben vom 17.08.2022

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 Überflurhydranten verwendet werden.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungskräfte 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:

Der erste Teil der Hinweise mit folgendem Text:

„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 Überflurhydranten verwendet werden.“

wird unter Hinweise in die Satzung (Seite 20 Nr. 1 und 2) aufgenommen.

Da im Satzungsgebiet keine Gebäude über 8 m Höhe errichtet werden, kann der zweite Teil der Hinweise entfallen.

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

### - VIVO Kommunalunternehmen, Warngau, Schreiben vom 23.08.2022

**Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**

Aus den vorliegenden Planunterlagen geht lediglich hervor, dass die Bebauung nördlich des Planungsgebietes entlang der Flurnummer 2896/1 durch eine öffentlich-gewidmete Straße ohne Wendehammer erschlossen werden soll.

Das VIVO KU weist daraufhin, dass

- bei Neubauten kein Rückwärtsfahren (siehe Punkt 5 zzgl. Punkt 4.6 DGUV Information 214-033, siehe Anlage) in Erwägung gezogen wird.
- gemäß der „Satzung über die Vermeidung und Bewirtschaftung von Abfällen im Lkr. MB“ kurz „Abfallwirtschaftssatzung“ § 15 die Überlassungspflichtigen, die Müllbehältnisse selbst zur nächsten vom Müllfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche bringen müssen. Im vorliegenden Fall wird ein Bereitstellungspunkt an der Straße MB 19 festgelegt.
- Für die neu zu errichtenden Baukörper auf Fl.Nr. 2887/4 und 2896/4 sind ebenfalls Bereitstellungspunkte analog der schon bestehenden Bereitstellungspunkte an der Straße MB 19 festzulegen.

### **Abwägung und Beschluss:**

Die Stellungnahme wird unter Hinweise wie folgt in die Satzung (Seite 21) aufgenommen:

„Laut „Satzung über die Vermeidung und Bewirtschaftung von Abfällen im Lkr. MB“ kurz „Abfallwirtschaftssatzung“ § 15 müssen die Überlassungspflichtigen, die Müllbehältnisse selbst zur nächsten vom Müllfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche bringen. Im vorliegenden Fall wird ein Bereitstellungspunkt an der Einmündung der Zufahrt von der Straße MB 19 festgelegt.“

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

### **- Landratsamt Miesbach, Amt 12 – Finanz- und Liegenschaften, Kreisstraßen, Tiefbau, Schreiben vom 25.08.2022**

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die 5.Änderung der Klarstell- Ergänzt. Satzung "Schmidham-Nord", Valley, wenn folgende Auflagen und Hinweise aufgenommen werden:

#### **Auflagen der Fachstelle für Finanz- u. Liegenschaftsverwaltung -Kreisstraßen-**

1. Eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße MB 19 ist zu vermeiden.
2. Hinsichtlich der Zufahrten sind die erforderlichen Sichtdreiecke und Sichtfelder stets freizuhalten.
3. Einfriedungen im Bereich von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit Zäunen, Hecken, Büschen etc. dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m und Bäume nur mit einer Astansatzhöhe ab 2,50 m erstellt werden. Bei Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zum Straßenrand einzuhalten.
4. Regen- bzw. Tauwasser darf von den Zufahrten und den Parkplätzen nicht auf die Kreisstraße gelangen.
5. Die Erstellung von neuen Zufahrten auf die Kreisstraße ist mit der Finanz- und Liegenschaftsverwaltung, Team 12.4 "Tief- und Straßenbau" (hier: Herr Kadel, Mobil-Nr. 0171/566 17 97) des Landratsamtes Miesbach vorher abzustimmen. Eine Abnahme von neu erstellten Zufahrten ist zwingend erforderlich und vor Inbetriebnahme der o.g. Abteilung des Landratsamtes Miesbach anzuzeigen.

#### **Hinweise der Fachstelle für Finanz- und Liegenschaftsverwaltung -Kreisstraßen-**

Bei Schneeräumarbeiten kann hinsichtlich der Einfahrten und Parkplätze keine Rücksicht genommen werden.

Eventuelle Schäden, die bei der Erstellung des Bauvorhabens bzw. der Errichtung von Zufahrten an der Kreisstraße bzw. dem Eigentum und Einrichtungen des Landkreises Miesbach entstehen, müssen vom Bauherrn übernommen werden. Hierbei wird der Bauherr vom Landkreis Miesbach in die Pflicht bzw. Regress genommen.

Kosten für die Errichtung der Zufahrten werden vom Landkreis nicht übernommen.

Bei Aufgrabungen im Straßenbereich für evtl. Spartenanschlüsse sind sämtliche bestehenden Richtlinien und Gesetze des Tief- und Straßenbaus der aktuellsten Ausgaben sowie die anerkannten Regeln der Technik zwingend zu beachten!

### **Abwägung und Beschluss:**

Folgender nachstehender Textteil der Stellungnahme wird unter Hinweise (Seite 23) in die Satzung aufgenommen:

1. Eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße

MB 19 ist zu vermeiden.

Hinsichtlich der Zufahrten sind die erforderlichen Sichtdreiecke und Sichtfelder stets freizuhalten.

2. Einfriedungen im Bereich von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit Zäunen, Hecken, Büschen etc. dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m und Bäume nur mit einer Astansatzhöhe ab 2,50 m erstellt werden. Bei Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zum Straßenrand einzuhalten.
3. Regen- bzw. Tauwasser darf von den Zufahrten und den Parkplätzen nicht auf die Kreisstraße gelangen.
4. Die Erstellung von neuen Zufahrten auf die Kreisstraße ist mit der Finanz- und Liegenschaftsverwaltung, Team 12.4 "Tief- und Straßenbau" (hier: Herr Kadel, Mobil-Nr. 0171/566 17 97) des Landratsamtes Miesbach vorher abzustimmen. Eine Abnahme von neu erstellten Zufahrten ist zwingend erforderlich und vor Inbetriebnahme der o.g. Abteilung des Landratsamtes Miesbach anzuzeigen.
5. Bei Schneeräumarbeiten kann hinsichtlich der Einfahrten und Parkplätze keine Rücksicht genommen werden.
6. Eventuelle Schäden, die bei der Erstellung des Bauvorhabens bzw. der Errichtung von Zufahrten an der Kreisstraße bzw. dem Eigentum und Einrichtungen des Landkreises Miesbach entstehen, müssen vom Bauherrn übernommen werden. Hierbei wird der Bauherr vom Landkreis Miesbach in die Pflicht bzw. Regress genommen. Kosten für die Errichtung der Zufahrten werden vom Landkreis nicht übernommen. Bei Aufgrabungen im Straßenbereich für evtl. Spartenanschlüsse sind sämtliche bestehenden Richtlinien und Gesetze des Tief- und Straßenbaus der aktuellsten Ausgaben sowie die anerkannten Regeln der Technik zwingend zu beachten!

Weiter wird unter Grünordnung (Seite 13 Nr. 1 Buchstabe f, Seite 16 § 4 Nr. 1 Buchstabe b, Seite 17 § 4 Nr. 1 Buchstabe b, Seite 19 § 4 Nr. 1 Buchstabe d) aufgenommen:

„Einfriedungen im Bereich von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit Zäunen, Hecken, Büschen etc. dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m und Bäume nur mit einer Astansatzhöhe ab 2,50 m erstellt werden. Bei Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zum Straßenrand einzuhalten.“

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

**- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Az. AELF-HK-L2.2-4612-35-14-2, Schreiben vom 01.09.2022**

Zur o.g. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Schmidham-Nord nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft, als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Um den Planungsbereich liegen landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen. Diese Flächen werden zur Futtergewinnung genutzt. Südlich des Planungsbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schafhaltung, der im Nebenerwerb geführt wird. Dieser Betrieb plant in Zukunft den Neubau eines Schafstalles für etwa 30 Muttertiere mit Nachzucht. Es muss sichergestellt sein, dass die zukünftige Entwicklung des Betriebes gewährleistet bleibt.

Durch die Bebauung dürfen ebenfalls keine Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch an Sonn- und Feiertagen sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden. Wir bitten darum, den entsprechenden Passus in Hinweisen zur Satzung zu ergänzen. Anfahrtswege zu den Feldern sollen in der Bauphase sowie danach für

den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein.

Weiter verweisen wir auf § 1a BauGB Abs. (2): „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

### **Abwägung und Beschluss:**

Folgender Text der Stellungnahme wird unter Hinweise in die Satzung (Seite 22) aufgenommen:

„Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch an Sonn- und Feiertagen sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.“

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

### **- Landratsamt Miesbach, Amt 52.1 – Architektur / Städtebau, Az. 52. 6102-1/22(33), Schreiben vom 02.09.2022**

Die neuerliche Planung einer weiteren, unmittelbar am Ortsrand liegenden Häuserzeile muss aus ortsplanerischer Sicht abgelehnt werden. Die bereits bestehende Bebauung auf der Flurnummer 2896/4 wirkt verloren und alles andere als Ortsrandbildend. Die geplante nördliche Erschließungsstraße für die neuen Wohnhäuser bildet keinen Ortsrand, sondern bewirkt genau das Gegenteil, ein ödes Auslaufen in den Außenbereich! Falls hieran wieder eine weitere Bebauung anschließen soll – was zu vermuten ist – wäre das in einem städtebaulichen Gesamtentwurf mit einer anständigen Ortsrandeingrünung zu planen – und nicht durch „scheibchenweises“ Zeilenschinden, wie es leider derzeit praktiziert wird.

### **Abwägung und Beschluss:**

Bei einem Termin mit dem Kreisbaumeister des Landratsamtes Miesbach am 24.11.2022 wurde die erforderliche Umplanung der drei neuen Bauparzellen am nördlichen Ortsrand besprochen, um die vorgebrachten Einwendungen auszuräumen. Die Baufenster der Gebäude sollen weiter südlich und so geplant werden, dass die Garagen im Gebäude integriert werden können. Die Breite der Zufahrtsstraße und der Garagenvorplätze sollten reduziert werden und der vorher zwischen Zufahrt und Baufenstern geplante Grünzug soll nördlich der neuen Zufahrtsstraße verschoben werden und als Ortsrandeingrünung dienen. Diese Umplanungen wurden von Architekt Limmer in den Satzungsentwurf aufgenommen. Mit der Neuplanung könnten die vorgebrachten Einwände ausgeräumt werden.

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

### **- Landratsamt Miesbach, Amt 33.2 – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 14.09.2022**

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)**

Aus Sicht des fachlichen Naturschutzes bestehen gegen die geplante bauliche Erweiterung des nördlichen Ortsrandes um weitere drei Gebäude keine grundlegenden Einwände. Die Abwicklung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hingegen ist in der vorliegenden Form nicht umsetzbar und auch in der Herleitung in einigen Punkten fehlerhaft. Im Einzelnen sind dies:

- Die Herleitung und Begründung des Kompensationsfaktors ist nicht stimmig (Herleitung über Schutzgüter fehlt, Festsetzung einer GRZ fehlt, Vermeidungsmaßnahmen rechtfertigen Faktor 0,3 nicht).
- Die Festsetzung einer ökologischen Ausgleichsfläche in einem Abstand von nur 2 m von der Gebäudekante entfernt ist weder sinnvoll noch fachlich geeignet. Ökologische Ausgleichsflächen sind keine Hausgärten, sondern haben eine davon abweichende Zielsetzung.
- Auch auf der zur 2. Änderung der Satzung festgesetzten ökologischen Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 2896/4 kommt es zu entsprechenden Konflikten. Hier wurde in der ökologischen Ausgleichsfläche mittlerweile ein Gebäude errichtet. Der Naturschutz bittet darum, diesen Sachverhalt im Rahmen der 5. Änderung zu beheben und die ökologische Ausgleichsfläche entsprechend zu verlagern.

### **Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)**

- Korrekte Herleitung und Begründung des Kompensationsfaktors.
- Festsetzung fachlich geeigneter ökologischer Ausgleichsflächen, die von den Gebäuden eine ausreichende Entfernung einhalten und außerhalb der Hausgärten liegen.
- Verlagerung der ökologischen Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 2896/4.

### **Abwägung und Beschluss:**

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde das Landschaftsplanungsbüro Steil mit der Ermittlung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung beauftragt. Das Büro hat den für die drei neuen Bauparzellen erforderlichen Ausgleich in Wertpunkten berechnet. Die Begründung der Satzungsänderung wurde entsprechend ergänzt. Zudem wurde die zunächst geplante Ausgleichsfläche verlegt; die Ausgleichsfläche für die Parzellen 1 und 2 befindet sich nun auf dem Grundstück Flur-Nr. 2896/14 weit genug weg von der geplanten Bebauung auf Parzelle 3. Der Eingriff auf der Parzelle 3 wurde durch den Erwerb von Ökopunkten kompensiert. Der Satzungsentwurf wurde entsprechend geändert.

Die mit der 2. Änderung der Satzung auf dem Grundstück Flur-Nr. 2896/4 festgesetzte Ausgleichsfläche, in der zwischenzeitlich mit Zustimmung der Gemeinde ein Gartenhaus errichtet wurde, wird im Zuge der 5. Änderung der Satzung an den südlichen Rand des Grundstückes Flur-Nr. 2896 verlegt. Die Lage der verlegten Ausgleichsfläche wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen; die Größe der Ausgleichsfläche wurde durch das Landschaftsplanungsbüro Steil berechnet; der Satzungsentwurf samt Planzeichnung wurde entsprechend geändert; die Notarurkunde über die Bestellung einer Ausgleichsflächendienstbarkeit für die verlegte Ausgleichsfläche liegt vor.

Durch die Umplanung der Ausgleichsflächen für die drei neuen Bauparzellen, die nachvollziehbare Berechnung des erforderlichen Ausgleichs sowie die Verlegung der Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flur-Nr. 2896/4 können die Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde ausgeräumt werden.

**Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 1 Anwesend 14**

### **Deutsche Telekom, Schreiben vom 15.09.2022**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem

Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabensträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2012 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### **Abwägung und Beschluss:**

Folgender Text der Stellungnahme wird unter Hinweis in die Satzung (Seite 20) aufgenommen:

„Im Geltungsbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt wird.“

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2012 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

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

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

#### **Nachbareinwendungen:**

**- Erdl, Thomas, E-Mail vom 22.08.2022**

Ich hatte heute schon ein längeres Gespräch bzgl. meiner Garage, die in der Satzung Schmidham Nord mit zur Beantragung aufgenommen wurde. Herr Limmer hat Ihnen soweit ich weiß ebenfalls die neue Skizze zukommen lassen. Die Garage wurde ja leider gekürzt, von 12 m auf 9 m, und die Einfahrt so geplant, dass sie aus Nord befahren werden müsste. Mein Wunsch wäre jedoch, aus



westlicher Richtung von meinem bestehenden Garagenvorplatz einzufahren. Bezüglich des Baumes der hier in der Zeichnung auf der Westseite der Garage eingezeichnet ist, ist zu vermerken, dass dieser damals weiter oben gepflanzt wurde, nebst zwei weiteren! Dies sollte daher kein Problem darstellen um die Garage wieder auf den geplanten Stand zu verschieben. Die 12 m Länge wäre mir wichtig, um hier Platz für ein entsprechendes Wohnmobil zu bekommen. Darüber hinaus würde ich ebenfalls eine Teilfläche für eine Erweiterung meiner bestehenden Photovoltaik-Anlage in Richtung Steigerung der Autarkie durch zusätzliche lokale Energiespeicher mittels gebrauchter „2-Live“-Batteriespeicher aus Kfz-Batterie-Modulen vorsehen. Das Ganze in Eigenentwicklung mit einer kleinen Fläche an Werkbank und Aufbaumöglichkeit.

### **Abwägung und Beschluss:**

Die Einwände von Herrn Erdl bzgl. Lage und Größe der neuen Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 2896/4 wurden mit dem Kreisbaumeister des Landratsamtes Miesbach besprochen. Aus Sicht des Kreisbaumeisters kann der von Herrn Erdl gewünschten Größe der neuen Garage aus ortsplanerischen und städtebaulichen Gründen nicht zugestimmt werden. Erstens ist bereits eine große Bestandsgarage mit ca. 12 m x 7,50 m auf dem Grundstück vorhanden. Zweitens würde durch die gewünschte Bebauung mit einer zusätzlichen Garage mit einem nur geringen Abstand zur Bestandsgarage und den Maßen 12 m x 6 m eine Bebauung entstehen, die mit Wohnhaus, vorhandener Garage und neuer Garage als ein langes, zusammenhängendes Gebäude wirkt, was aufgrund der abriegelnden Wirkung an dieser Stelle (Ortsrand) städtebaulich unerwünscht ist.

Hingegen stellt es kein Problem dar, die Zufahrt zur neuen Garagen nach Westen zu verlegen. Auch der Abstand des Baufensters der neuen Garage nach Norden zur Zufahrt kann verringert werden.

Das Ergebnis dieser Besprechung wurde durch Architekt Limmer in den aktuellen Satzungsentwurf aufgenommen. Es wird ein Baufenster für eine neue Garage mit 8 m x 5 m mit einem Abstand von 5 m zur Bestandsgarage und von 0,80 m zur Zufahrt im Norden (für den Dachüberstand) festgesetzt. Die festgesetzten Bäume auf dem Grundstück wurden im aktuellen Satzungsentwurf zur 5. Änderung dort festgesetzt, wo sie tatsächlich gepflanzt wurden. Laut dem Kreisbaumeister sollten noch drei zusätzliche Bäume in Richtung Nordosten festgesetzt werden; auch dies ist im aktuellen Satzungsentwurf berücksichtigt.

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

### **- Fabian Taute, E-Mail vom 02.09.2022**

Herr Taute hat einen Kaufvertrag Nr. 2151 vom 21.09.1962 vorgelegt, wonach an der südlichen Grenze des Grundstückes Flur-Nr. 2896/1 in einer Breite von 3 m ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Flur-Nr. 2896/2 bestellt wurde. In diesem Bereich sind im Satzungsentwurf die Hausgärten der neuen Parzellen sowie ein Teil der Ausgleichsflächen geplant.

### **Abwägung und Beschluss:**

Nach Recherche der Verwaltung beim Grundbuchamt Miesbach wurde herausgefunden, dass dieses 1962 notariell bestellte Geh- und Fahrrecht nie im Grundbuch eingetragen wurde. Hintergrund ist, dass dieses Geh- und Fahrrecht nur dann im Grundbuch eingetragen werden sollte, wenn aufgrund eines Zwangsversteigerungsvermerks die Gefahr besteht, dass das am Grundstück Flur-Nr. 2896 zugunsten der Grundstücke Flur-Nrn. 2896/1 (alt) und 2896/2 bestellte Geh- und Fahrrecht gelöscht wird. Laut Aussage des Grundbuchamtes ist dieses Geh- und Fahrrecht auf Flur-Nr. 2896 zugunsten der Grundstücke Flur-Nrn. 2896/1 (alt) und 2896/2 nach wie vor im Grundbuch eingetragen. Ein Zwangsversteigerungsvermerk besteht auf keinem der Grundstücke.

Nach Ansicht der Verwaltung ist eine (nachträgliche) Eintragung der 1962 bestellten Geh- und Fahrrechte am Grundstück Flur-Nr. 2896/1 (alt) zugunsten des Grundstückes Flur-Nr. 2896/2

daher zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht möglich. Somit bestehen auf dem Grundstück Flur-Nr. 2896/1 (alt) = jetzige neue Parzellen Flur-Nrn. 2896/1, 2896/13, 2896/14 und 2896/15 keine Belastungen in Form von Geh- und Fahrrechten.

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

**- Sandra und Thomas Erdl, Mail vom 19.09.2022**

Zur Satzungsänderung Schmidham Nord möchte ich Ihnen hiermit mitteilen, dass ich mit der Gebäudeerhöhung Wohnhaus und gewerblich genutzten Gebäudeteil nicht einverstanden bin! Die wie zuvor geplante Erhöhung Wohnhaus (halbe Gebäudelänge 16 m) könnte ich mir noch vorstellen. Warum hier eine Abweichung der Abstandsflächen gebilligt wird, ist mir nicht verständlich.

**Abwägung und Beschluss:**

Die Wandhöhe des Bestandswohnhauses Schmidham 22a beträgt derzeit 6,53 m und die Wandhöhe des Bestands-Stallgebäudes etwas über 3 m. Es ist geplant, das Stallgebäude aufzustocken und im Gegenzug die Wandhöhe des Wohngebäudes zu reduzieren. Die beiden angebauten Gebäude solle so eine einheitliche Wandhöhe von 6,20 m und ein durchgezogenes Dach erhalten, was hinsichtlich des Ortsbildes wünschenswert ist; diese Anregung kam auch vom Kreisbaumeister des Landratsamtes Miesbach.

Um die Einwendungen hinsichtlich der Inaussichtstellung der Abweichung von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Valley zu würdigen und zu prüfen, wurde von Architekt Limmer die Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen bei einer Wandhöhe von 6,20 m einmal nach den derzeit geltenden Vorschriften der BayBO und einmal nach den Vorschriften der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Valley berechnet. Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Valley schreibt im Vergleich zur BayBO **größere** Abstandsflächen vor. In Richtung Norden wären damit bei einer Wandhöhe von 6,20 m gemäß BayBO 3,00 m (0,4 H) und gemäß der Abstandsflächensatzung 5,50 m (0,8 H) Abstandsfläche erforderlich. Der Abstand des Gebäudes zur nördlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 4,70 m. Aus dieser Berechnung ist ersichtlich, dass die nach BayBO erforderlichen Abstandsflächen in Richtung Norden eingehalten werden. Der Gesetzgeber hat mit der Änderung der BayBO und der damit einhergehenden Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,4 H den Zweck der Regelung, nämlich die ausreichende Belichtung und Besonnung sowie ausreichenden Sozialabstand trotz kürzerer Abstandsflächen noch als gegeben angesehen. Daraus folgt, dass bei Einhaltung der mindestens nach BayBO erforderlichen Abstandsflächen nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Die Gemeinde Valley hat sich dazu entschieden, von dem Recht zum Erlass einer Abstandsflächensatzung Gebrauch zu machen; gleichwohl besteht keine Pflicht für die Gemeinden zum Erlass einer solchen Satzung – die nachbarlichen Belange sind ausreichend berücksichtigt, wenn die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden. Deshalb spricht aus Sicht der Gemeinde nichts gegen die Inaussichtstellung der Erteilung einer Abweichung von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Valley, solange die mindestens nach BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden können. Im vorliegenden Fall werden die nach BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten; es sind sogar noch über 1,50 m größere Abstandsflächen vorhanden. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass nachbarliche Belange durch die Inaussichtstellung der Abweichung von der Abstandsflächensatzung nicht beeinträchtigt werden.

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

**Beschluss:**

Nach eingehender Behandlung und Einarbeitung mit allen in dieser Sitzung beschlossenen Ergänzungen und Korrekturen, beschließt der Gemeinderat den vom Architekten Limmer, Valley ausgearbeiteten und vorliegenden Entwurf mit Begründung und integriertem Grünordnungsplan der 5. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Schmidham Nord“ für die

Grundstücke Flur-Nrn. 2887/3, 2887/4, 2896, 2896/1, 2896/4 2896/12, 2896/13, 2896/14 und 2896/15 je Gemarkung Valley in der Endfassung vom 19.09.2023 als Satzung zu erlassen.

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

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

Der Beschluss ist ortsüblich durch Anschlag an allen gemeindlichen Amtstafeln amtlich bekannt zu machen.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und der Satzungsänderung samt Begründung, textlichen Festsetzungen und Lageplan sind zusätzlich auf der Homepage unter der Internet-Adresse

[www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen](http://www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen)

einzustellen und zu veröffentlichen.

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

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 11.10.2023

*Bernhard Schäfer*  
Bernhard Schäfer  
Erster Bürgermeister



