

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG
NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BauGB**

**GEMEINDETEIL UNTERDARCHING
MÜHLFELDSTRASSE
FL.NR. 123, 123/4, 123/5 123/6, 123/7, 123/8,
216/4 UND TEILFLÄCHE 123/T3**

2. Änderung (2. Auslegung)

Der Lageplan wurde unter Zugrundelegung einer
amtlichen Flurkarte Gemarkung Valley
im Maßstab 1:1000 gefertigt.

Stand: 25.02.2025

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Verfahrensvermerke
- B. Begründung zur 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Unterdarching, Mühlfeldstraße
- C. Neufassung der textlichen Festsetzungen
- D. Hinweise
- E. Planzeichnung M 1:1000
- F. Planzeichnung M 1:1000
- G. Planzeichnung M 1:500
- H. Amtlicher Lageplan M 1:1000
- I. Amtlicher Lageplan M 1:1000
- J. Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen

Planungsbeteiligte

Planverfasser: Architekturbüro Weiglein
Stadtplatz 10
83714 Miesbach
Tel.: 08025/70260; Fax: 08025/702629
E-mail: info@architekturbuero-weiglein.de

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat von Valley hat in seiner Sitzung vom **17.01.2023** die Aufstellung der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **23.01.2023** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
2. Billigungsbeschluss
Der Gemeinderat von Valley hat in seiner Sitzung vom **28.02.2023** den Entwurf der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **28.02.2023** gebilligt.
3. Erneuter Billigungsbeschluss auf Grund neuer Erkenntnisse
Der Gemeinderat von Valley hat in seiner Sitzung vom den Entwurf der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **25.02.2025** gebilligt.
4. Bürgerbeteiligung
Der Entwurf der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **28.02.2023** mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.03.2023** bis **17.04.2023** im Rathaus Valley, Pfarrweg 1, 83626 Valley öffentlich ausgelegt, sowie zusätzlich in der Zeit vom **16.03.2023** bis **17.04.2023** im Internet auf der Seite der Gemeinde Valley eingestellt.
5. Erneute Bürgerbeteiligung auf Grund neuer Erkenntnisse
Der Entwurf der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **25.02.2025** mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus Valley, Pfarrweg 1, 83626 Valley öffentlich ausgelegt, sowie zusätzlich in der Zeit vom bis im Internet auf der Seite der Gemeinde Valley eingestellt.
6. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).
7. Erneute Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange auf Grund neuer Erkenntnisse
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

8. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Valley hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom die 2. Änderung der Einbeziehungssatzung gem. § 10 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Valley, den _____
Schäfer Bernhard (1.Bürgermeister)

9. Ausgefertigt

Valley, den _____
Schäfer Bernhard (1.Bürgermeister)

7. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Valley zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Valley, den _____
Schäfer Bernhard (1.Bürgermeister)

B. Begründung zur 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Unterdarching, Mühlfeldstraße

Das Satzungsgebiet der 1. Änderung wird nicht verändert.
Die 2. Änderung verfolgt das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung. Für die maßvolle Nachverdichtung wird auf den Grundstücken mit der Fl.Nr. 123/T3, sowie 123/8 jeweils eine zweite Wohneinheit zugelassen. Eine Vergrößerung der Baufenster und der somit zu realisierenden Wohnfläche erfolgt nicht. Mit der Änderung wird das Ziel verfolgt, durch die Zulässigkeit von kleineren Wohneinheiten der Wohnungsknappheit entgegen zu wirken.

C. Textliche Festsetzungen 2. Änderung

2. Änderung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Gemeindeteil Unterdarching – Mühlfeldstraße, Fl.Nr. 123, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/8, 216/4 und Teilfläche 123/T3, Gemarkung und Gemeinde Valley.

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (Bau GB) i. V. mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Bay GO) erlässt die Gemeinde Valley mit Beschluss des Gemeinderates Valley vom für den Gemeindeteil Unterdarching, Mühlfeldstraße, Fl. Nr. 123, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/8, 216/4 und Teilfläche 123/T3, Gemarkung und Gemeinde Valley folgende

S A T Z U N G

§ 1

Die Lagepläne (E. Planzeichnung und F. Planzeichnung) mit den Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen (J. Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen) sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Durch die geltende Satzung sind die Grundstücke Fl.Nr. 123/T3, 123/4 und 123/5, 123/6, 123/7, 123/8 und 216/4, Gemarkung und Gemeinde Valley zur Abrundung des Ortsgebiets bereits in den Innenbereich einbezogen.

§ 3

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Bau GB.

Die zulässige Bebauung für die Teilfläche Fl.Nr. 123/T3 und der Fl.Nr. 123/4 und 123/5, Gemarkung und Gemeinde Valley wird nachstehend durch Text festgesetzt:

1. Die Gebäude auf der Fl.Nr. 123/4 und 123/5 sind je als Doppelhaushälfte mit je einer Doppelgarage und 2 Stellplätzen zulässig. Die beiden Doppelhaushälften sind mit gleicher Wandhöhe, Dachneigung und gleichen Materialien zu errichten. Die Dachflächen, sowie Brüstungen und Sturzhöhen bei Fenstern und Fenstertüren sind in gleicher durchlaufender Höhe zu errichten.

Auf der Teilfläche Fl.Nr. 123/T3 ist ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten mit einer Doppelgarage und 2 Stellplätzen zulässig.

2. Als Dachform für Haus und Garage wird ein Satteldach mit mittigem First festgesetzt.
3. Die Erdgeschosebene der Wohngebäude = OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) ist mindestens 25 cm über dem ermittelten Wasserstand des HQ100 hochwasserangepasst (z.B. Gebäude über das vorhandene Gelände hinaus wasserdicht, Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) zu errichten.
4. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück Fl.Nr. 123 Gemarkung Valley gemäß dem beigefügten Lageplan (E. Planzeichnung)

siehe Blatt „Ermittlung der Ausgleichsflächen Mühlfeldstr. für Fl.Nr. 123/T3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/8, 123/9, 216/4 und Teilflächen von Fl.Nr. 214 und 215 (Weg- und Straßenverbreiterung)“

Die notwendige Ausgleichsfläche von 381 m² wird als extensive Streuobstwiese angelegt. Pflanzung von heimischen standortgerechten Obstbaumhochstämmen.

Wiesenfläche: keine Düngung, kein Pestizideinsatz. Mahd max. 2x/Jahr mit Abfuhr des Mähgutes.

Zur Auswahl stehen:	Apfel	STU 10/12	Hochstamm
	Birne	STU 10/12	Hochstamm
	Zwetschge	STU 10/12	Hochstamm
	Kirsche	STU 10/12	Hochstamm

Gepflanzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Die zulässige Bebauung für die Fl.Nr. 123/6, 123/7, 123/8 und 216/4, Gemarkung und Gemeinde Valley wird nachstehend durch Text festgesetzt:

1. Die Gebäude auf der Fl.Nr. 123/6 und 123/7 sind als Einfamilienhäuser mit je einer Doppelgarage zulässig.

Das Gebäude auf der Fl.Nr. 123/8 ist als Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten mit einer Doppelgarage und 2 Stellplätzen zulässig.

Das Gebäude auf der Fl.Nr. 216/4 ist als Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten mit einer Doppelgarage und 2 Stellplätzen zulässig.

2. Als Dachform für Haus und Garage wird ein Satteldach mit mittigem First festgesetzt.
3. Die Erdgeschosebene der Wohngebäude = OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) wird nach der vorhandenen natürlichen oder neu festzulegenden Gelände-Oberkante bestimmt, sie ist im Regelfall jedoch nicht höher als 0,17 m über dem Gelände.
4. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für Fl.Nr. 123/7 und 123/8 erfolgt auf dem Grundstück [Fl.Nr. 244](#) Gemarkung Valley gemäß dem beigefügten Lageplan (F. Planzeichnung)

Einbeziehungssatzung – 2. Änderung (2. Auslegung)
Gemeindeteil Unterdarching, Mühlfeldstraße Fl.Nr. 123, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/8, 216/4 und Teilfläche 123/T3, Gemarkung und Gemeinde Valley

siehe Blatt „Ermittlung der Ausgleichsflächen Mühlfeldstr. für Fl.Nr. 123/T3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/8, 123/9, 216/4 und Teilflächen von Fl.Nr. 214 und 215 (Weg- und Straßenverbreiterung)“

Die notwendige Ausgleichsfläche von 437 m² wird als **Feldhecke aus kleinwüchsigen Sträuchern** angelegt. Pflanzung von heimischen standortgerechten **Sträuchern**. Pflanzabstand ca. 1,5 m, in **kleinen Gruppen von 3-7 Stück pro Art** gepflanzt.

Keine Düngung, kein Pestizideinsatz.

Zur Auswahl stehen:

- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Hecht-Rose (*Rosa glauca*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- Gemeinde Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)

Gepflanzte **Sträucher** sind dauerhaft zu erhalten.

Der Ausgleich für Fl.Nr. 216/4 erfolgt auf dem Grundstück Fl.Nr. 216 Gemarkung Valley gemäß dem beigefügten Lageplan (E. Planzeichnung)

siehe Blatt „Ermittlung der Ausgleichsflächen Mühlfeldstr. für Fl.Nr. 123/T3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/8, 123/9, 216/4 und Teilflächen von Fl.Nr. 214 und 215 (Weg- und Straßenverbreiterung)“

Die notwendige Ausgleichsfläche von 283 m² wird extensiviert und mit einem Haag bepflanzt.

Zur Auswahl stehen:

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Holler, Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Gepflanzte **Sträucher** sind dauerhaft zu erhalten.

Der Ausgleich für Fl.Nr. 123/6, 123/9 und die Teilflächen von Fl.Nr. 214 und 215 (Weg- und Straßenverbreiterung) erfolgt über das private Ökokonto Hintermayr (ÖFK-ID: 195001).

Die Aufwertung der Fläche erfolgt nach der BayKompV. Die Ermittlung der erforderlichen Ökopunkte erfolgte durch die Huber Planungs-GmbH in Rosenheim, siehe beigelegtes Schreiben 05.11.2020. Ökokonto Hintermayr gemäß dem beigelegten Lageplan (G. Planzeichnung)

siehe Blatt „Ermittlung der Ausgleichsflächen Mühlfeldstr. für Fl.Nr. 123/T3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/8, 123/9, 216/4 und Teilflächen von Fl.Nr. 214 und 215 (Weg- und Straßenverbreiterung)“

Zusätzlich gilt für alle Ausgleichsflächen folgendes:

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft für die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereit zu stellen. Hierfür ist eine dingliche Sicherung in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Valley sowie eine Reallast erforderlich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist die Notarurkunde erforderlich. Eine Kopie der Grundbucheintragung ist dann dem Bauantrag beizulegen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der ersten Baumaßnahmen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen bzw. zu beginnen. Dieser erforderliche zeitliche Zusammenhang zwischen Beginn des Eingriffs in Natur und Landschaft und Durchführung des Ausgleichs ist auf geeignete Art und Weise sicherzustellen (z.B. durch vertragliche Vereinbarungen).

Die Ausgleichsfläche ist nach Inkrafttreten der Satzung durch die Gemeinde dem Bayerischen Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

Die Ausgleichsfläche muss vom Grundstückseigentümer bepflanzt und erhalten / gepflegt werden.

D. Hinweise

D.1 Hinweise für Fl.Nr. 123/T3, 123/4 und 123/5

1. Bayerisches Landesamt für Umwelt

„Schutz des Bodens:

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Hierzu wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen.

Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen und zum Schutz vor Erosion sofort zu begrünen.

Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.“

2. Deutsche Telekom GmbH Landshut

Hinweis auf Grund von Veröffentlichung von neuem Merkblatt hinfällig.
Neuer Hinweis unter Punkt D.2 aufgenommen.

3. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Hinweis auf Grund neuer Untersuchungen und Planungen zum Hochwasserschutz hinfällig. Neuer Hinweis unter Punkt D.2 aufgenommen.

4. Polizeiinspektion Holzkirchen

Es wird auf die Einhaltung der erforderlichen Sichtdreiecke bei den Grundstücksausfahrten gebeten.

D.2 Hinweise für Fl.Nr. 123/T3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/8 und 216/4 (1. Änderung)

1. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Das Planungsgebiet kann bei einem hundertjährlichen Bemessungsereignis durch Überschwemmungen des Dorfbaches bis zu 25 cm überflutet werden. Weiterhin können Starkregenereignisse flächendeckend überall auftreten.

Es wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen

Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch Sonn- und Feiertags, sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

3. Handwerkskammer für München und Oberbayern

Wir möchten darauf hinweisen, dass sich im Plangebiet/ Satzungsgebiet Handwerksbetriebe befinden. Es muss sichergestellt werden, dass die bestandskräftig genehmigten, gewerblichen Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften nicht eingeschränkt werden.

Bezüglich der Weiterentwicklungsmöglichkeiten dürfen hinsichtlich der Immissionsrichtwerte (Lärm) keine Einschränkungen erfolgen.

4. Landratsamt Miesbach, Staatliches Bauamt, Bauleitplanung – Untere Immissionsschutzbehörde

Die Nähe zur Autobahn kann vor allem in der Nachtzeit zu Richtwertüberschreitungen führen. Es sind für gesunde Wohnverhältnisse bei den Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. In den Gebäuden sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Wohn-/ Schlaf- und Büro-/ Aufenthaltsräume sind nach Möglichkeit auf der Autobahn abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Die Räume sollten möglichst auch über eine dem Lärm abgewandte Gebäudeseite belüftet werden können.

Fenster und Fenstertüren in den der Autobahn zugewandten Räumen müssen in der Bauart den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gemäß VDI Richtlinie 2719) entsprechen.

Für Schlafräume, die nicht durch ein schallabgewandtes Fenster belüftet werden können, werden zusätzlich schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen empfohlen.

5. Deutsche Telekom GmbH

Im Geltungsbereich befinden sich entlang der Mühlfeldstraße Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

D.3 Hinweise für Fl.Nr. 123, 123/T3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/8 und 216/4 (1. Änderung – 2. Auslegung)

1. Landratsamt Miesbach, Fachbereich 24 - Kreisbrandrat

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 Oberflurhydranten verwendet werden.

2. Autobahndirektion Südbayern

Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte haben die Bauantragsteller auf eigene Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder dessen Bediensteten.

Einbeziehungssatzung – 2. Änderung (2. Auslegung)
Gemeindeteil Unterdarching, Mühlfeldstraße Fl.Nr. 123, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/8, 216/4 und Teilfläche 123/T3, Gemarkung und Gemeinde Valley

D.4 Hinweise für Fl.Nr. 123, 123/T3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/8 und 216/4 (2. Änderung – 1. Auslegung)

1. VIVO Kommunalunternehmen für Abfallvermeidung
Die Müllbehälter sind an der Mühlfeldstraße bereit zu stellen.

**Diese Änderung der Satzung tritt mit ihrer
Bekanntmachung in Kraft.**

Valley, den

Gemeinde Valley

.....

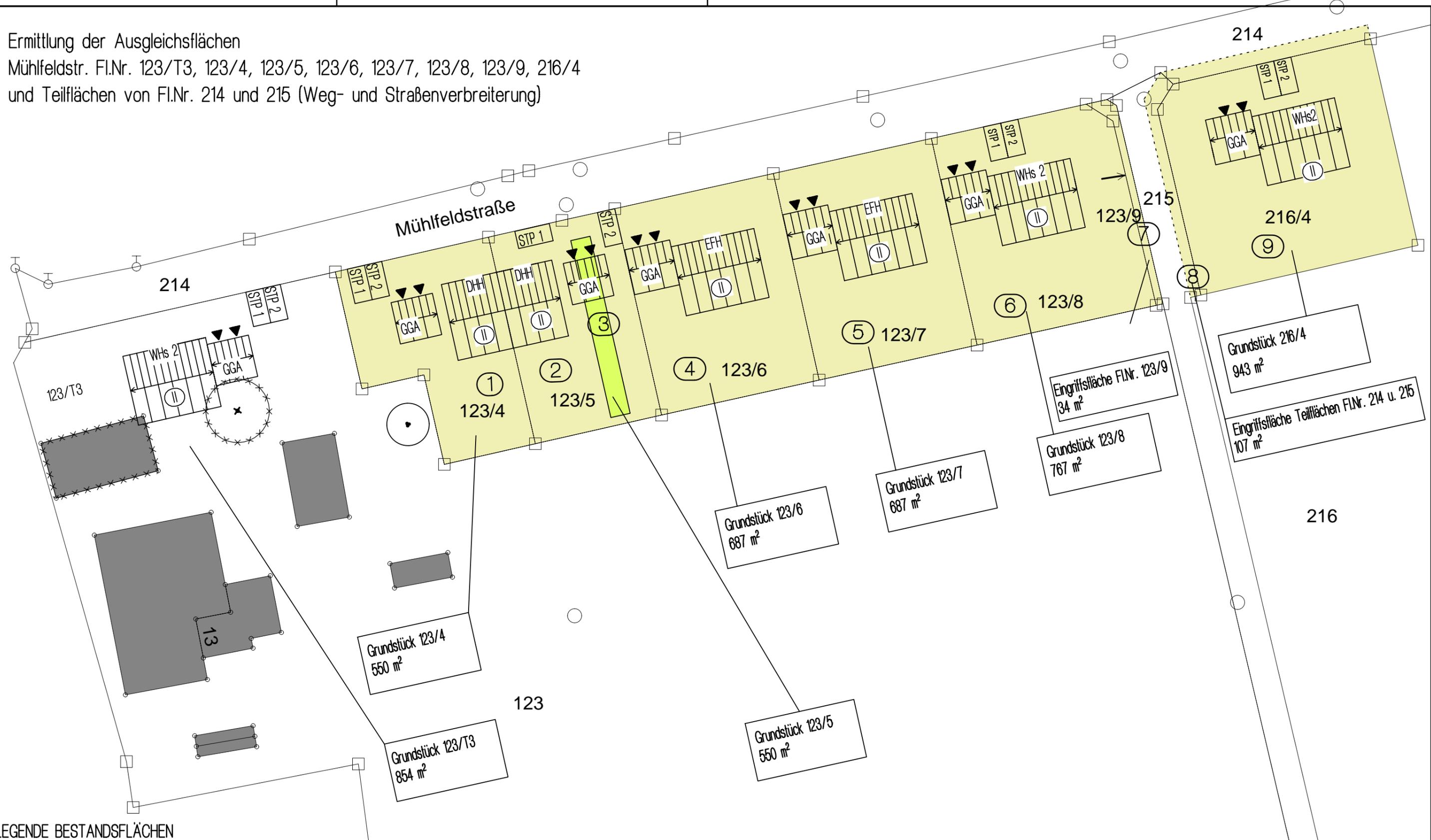
1. Bürgermeister

Planung:

Architekturbüro
Regina Weiglein
Stadtplatz 10
83714 Miesbach
Tel.: 08025-70260
Fax: 08025-702629
E-mail: info@architekturbuero-weiglein.de

Ermittlung der Ausgleichsflächen

Mühlfeldstr. Fl.Nr. 123/T3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/8, 123/9, 216/4
 und Teilflächen von Fl.Nr. 214 und 215 (Weg- und Straßenverbreiterung)



LEGENDE BESTANDSFLÄCHEN

- | | | | |
|---|---|---|---|
| ① Fläche - Bestand Wiese
= 550 m ² | ④ Fläche - Bestand Wiese
= 687 m ² | ⑥ Fläche - Bestand Wiese
= 767 m ² | ⑧ Fläche - Bestand Wiese
= 107 m ² |
| ② Fläche - Bestand Wiese
= 478 m ² | ⑤ Fläche - Bestand Wiese
= 687 m ² | ⑦ Fläche - Bestand Wiese
= 34 m ² | ⑨ Fläche - Bestand Wiese
= 943 m ² |
| ③ Fläche - Bestand Gehölz
= 72 m ² | | | |

2. Änderung (2. Auslegung) der Einbeziehungssatzung der Gemeinde Valley, Ortsteil Unterdarching,
 Mühlfeldstraße Fl.Nr. 123, 123/T3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/8 und 216/4
 Architekturbüro Weiglein, Stadtplatz 10, 83714 Miesbach, Tel.: 08025-70260 Fax: 08025-702629

Stand: 25.02.2025 M 1:500

**Ermittlung der Ausgleichsflächen – Beeinträchtigungsintensitäten,
Festlegung des Kompensationsfaktors**

**2. Änderung (2. Auslegung) der Einbeziehungssatzung Unterdarching,
Mühlfeldstraße Fl.Nr. 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/8 und 216/4,
Gemarkung und Gemeinde Valley**

25.02.2025

Grundstücksgröße: Fl.Nr. 123/4 – 550 m²
Fl.Nr. 123/5 – 550 m²
Gesamt 1100 m²

Flurstück-Nr.: 123/4 und 123/5

Fl.Nr. 123/4 – Doppelhaushälfte

Bestand:

① Fläche – Bestand Wiese – Grünland intensiv = 550 m²

Einstufung:

Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung, unterer bis mittlerer Wert

Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
=> Kompensationsfaktor: 0,2 – 0,5

intensiv genutztes Grünland => anzusetzender Wert => 0,3

Ausgleichsfläche:

550 m² x 0,3 = 165 m²

=> Ausgleichsfläche Gesamt Fl.Nr. 123/4:

165 m²

Fl.Nr. 123/5 - Doppelhaushälfte

Bestand:

② Fläche – Bestand Wiese – intensiv Grünland = 478 m²

Einstufung:

Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung, unterer bis mittlerer Wert

Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
=> Kompensationsfaktor: 0,2 – 0,5

intensiv genutztes Grünland => anzusetzender Wert => 0,3

Ausgleichsfläche:

478 m² x 0,3 = 143,4 m²

Bestand:

③ Fläche – Bestand Gehölz, ehem. Feldgehölzhecke mit einigen alten Bäumen und Landschaftssträuchern; inzwischen vollständig abgeholzt = 72 m²

Einstufung:

Kategorie II – Gebiet mittlerer Bedeutung, oberer Wert

Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

=> Kompensationsfaktor: 0,8 – 1,0

Bestand Gehölz, ehem. Feldgehölz abgeholzt => anzusetzender Wert => 1,0

Ausgleichsfläche:

$72 \text{ m}^2 \times 1,0 = 72,0 \text{ m}^2$

=> **Ausgleichsfläche Gesamt Fl.Nr. 123/5:**

215,4 m²

-

=> **Ausgleichsfläche ①**

Gesamt Fl.Nr. 123/4 und Fl.Nr. 123/5:

$165,0 \text{ m}^2 + 215,4 \text{ m}^2 = 380,4 \text{ m}^2$

= 381 m²

Grundstücksgröße: 123/7 – 687 m²
123/8 – 767 m²
Gesamt 1454 m²

Flurstück-Nr.: 123/ 7 und 123/8

Flur-Nr. 123/7 – Einfamilienhaus

Bestand:

⑤ Fläche – Bestand Wiese – Grünland intensiv = 687 m²

Einstufung:

Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung, unterer bis mittlerer Wert

Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

=> Kompensationsfaktor: 0,2 – 0,5

intensiv genutztes Grünland => anzusetzender Wert => 0,3

Ausgleichsfläche:

687 m² x 0,3 = 206,1 m²

=> **Ausgleichsfläche Gesamt Fl.Nr. 123/7:** **206,1 m²**

Flur-Nr. 123/8 - Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten

Bestand:

⑥ Fläche – Bestand Wiese – Grünland intensiv = 767 m²

Einstufung:

Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung, unterer bis mittlerer Wert

Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

=> Kompensationsfaktor: 0,2 – 0,5

intensiv genutztes Grünland => anzusetzender Wert => 0,3

Ausgleichsfläche:

767 m² x 0,3 = 230,1 m²

=> **Ausgleichsfläche Gesamt Fl.Nr. 123/8:** **230,1 m²**

=> Ausgleichsfläche ②

Gesamt 123/7 und 123/8:

206,1 m² + 230,1 m² = 436,2 m² **= 437 m²**

Grundstücksgröße: 216/4 – 943 m²

Flurstück-Nr.: 216/4

Flur-Nr. 216/4 – Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten

Bestand:

⑨ Fläche – Bestand Wiese – Grünland intensiv = 943 m²

Einstufung:

Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung, unterer bis mittlerer Wert

Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

=> Kompensationsfaktor: 0,2 – 0,5

intensiv genutztes Grünland => anzusetzender Wert => 0,3

Ausgleichsfläche:

943 m² x 0,3 = 282,9 m²

=> **Ausgleichsfläche Gesamt Fl.Nr. 216/4:**

282,9 m²

=> Ausgleichsfläche ③

Gesamt 216/4:

282,9 m²

= 283 m²

Grundstücksgröße:	123/6 – 687 m ²
	123/9 – 34 m ²
	<u>Teilflächen 214 u. 215 – 107m²</u>
	Gesamt 828 m ²

Flurstück-Nr.: 123/6, 123/9 und Teilflächen 214 und 215

Flur-Nr. 123/6 - Einfamilienhaus

Bestand:

④ Fläche – Bestand Wiese – Grünland intensiv = 687 m²

Einstufung:

Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung, unterer bis mittlerer Wert

Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

=> Kompensationsfaktor: 0,2 – 0,5

intensiv genutztes Grünland => anzusetzender Wert => 0,3

Ausgleichsfläche:

687 m² x 3 Wertpunkte = 2.061 Wertpunkte

=> Wertpunkte Gesamt Fl.Nr. 123/6:

2.061

Flur-Nr. 123/9 - Eingriffsfläche

Bestand:

⑦ Fläche – Bestand Wiese – Grünland intensiv = 34 m²

Einstufung:

Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung, unterer bis mittlerer Wert

Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

=> Kompensationsfaktor: 0,2 – 0,5

intensiv genutztes Grünland => anzusetzender Wert => 0,3

Ausgleichsfläche:

34 m² x 3 Wertpunkte = 102 Wertpunkte

=> Wertpunkte Gesamt Fl.Nr. 123/9:

102

Teilflächen von Flur-Nr. 214 und 215 - Eingriffsfläche

Bestand:

⑧ Fläche – Bestand Wiese – Grünland intensiv = 107 m²

Einstufung:

Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung, unterer bis mittlerer Wert

Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

=> Kompensationsfaktor: 0,2 – 0,5

intensiv genutztes Grünland => anzusetzender Wert => 0,3

Ausgleichsfläche:

107 m² x 3 Wertpunkte = 321 Wertpunkte

=> Wertpunkte Gesamt Teilflächen von Flur-Nr. 214 und 215: 321

=> Wertpunkte

Gesamt 123/6, 123/9 und Teilflächen Fl.Nr. 214 und 215:

2.061 + 102 + 321 =

= 2484 Wertpunkte

HUBER PLANUNGS - G M B H

HUBER PLANUNGS-GMBH * HUBERTUSSTRASSE 7 * 83022 ROSENHEIM

Gemeinde Valley
Pfarrweg 1
83626 Valley

☎ 08031 / 38 10 91
① 0171 4458833
FAX 08031 / 3 7 6 9 5
HUBER.PLANUNGS-GMBH@t-online.de

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT

UNSER ZEICHEN

DATUM

H

05.11.2020

***Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB
Mühlfeldstraße, Gemeindeteil Unterdarching, 1. Änderung, Gemeinde Valley
hier: Eingriff / Ausgleich***

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Eingriff für Fläche 1, 2, 3, 5 und 6 wird entsprechend Planzeichnung Büro Seidling ausgeglichen.

Der Eingriff für Fläche 4, 7 und 8 (Gemeindegrundstück),
Eingriffsfläche 687 qm + 34 qm + 107 qm = 828 qm,
intensive Wiesenfläche (3 Wertpunkte je qm) = 2.484 Wertpunkte,
Ausgleichsflächenbedarf 249 qm nach Berechnung Eingriffsregelung,
wird durch den Erwerb von Ökopunkten der Fa. (Dr. Zehentner) ausgeglichen.
Dr. Zehentner errechnet je nach Aufwertung Ihrer Ausgleichsfläche die Ökopunkte und legt einen
Lageplan vor, in dem die Ausgleichsflächen zugeordnet werden.
Dies muss vor Inkrafttreten der Satzung geschehen.

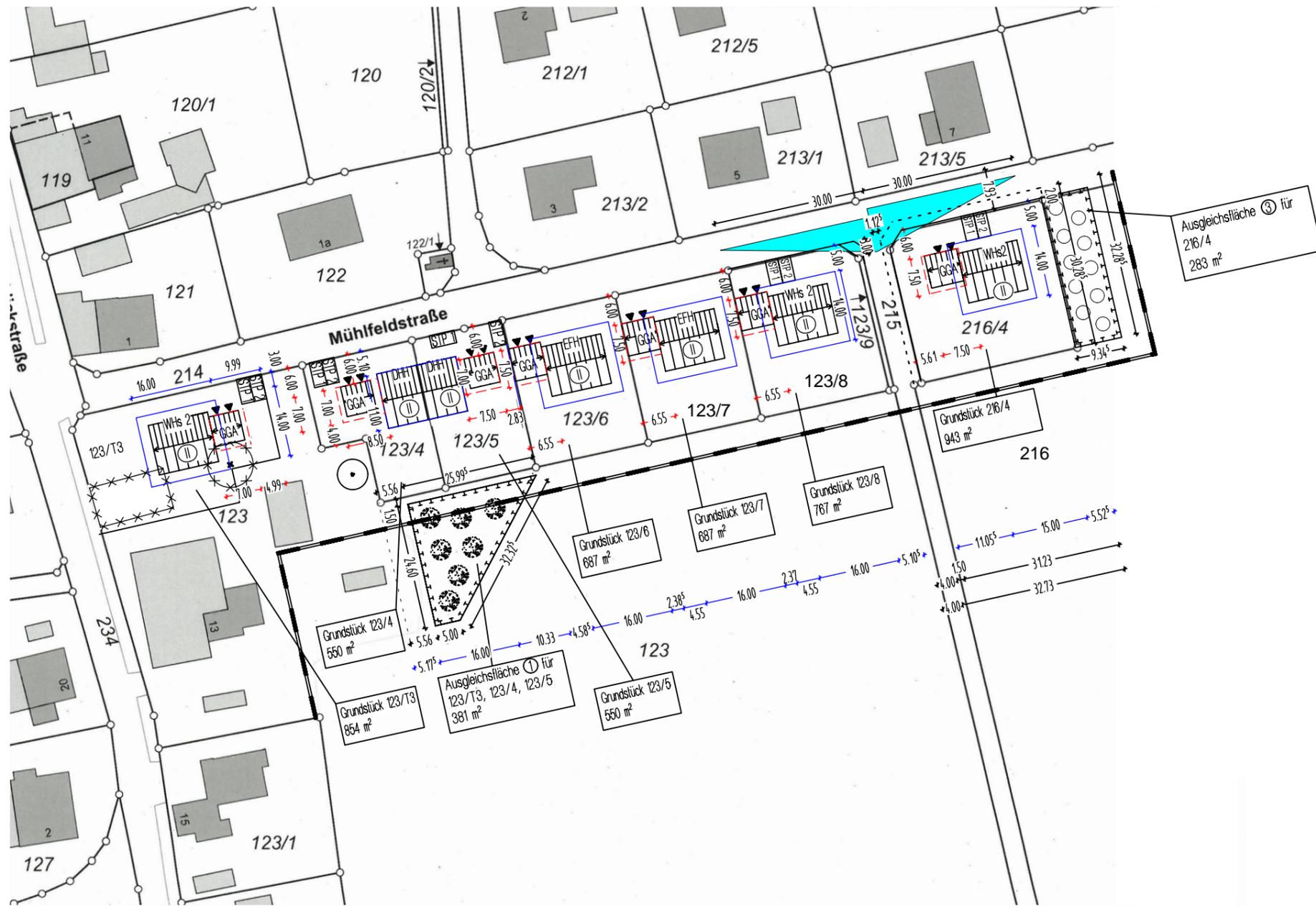
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung
und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Huber Planungs-GmbH

Geschäftsführer: Dipl.Ing.(FH) Anton Huber
Landschaftsarchitekt BYAK
Stadtplaner BYAK

Sitz der Gesellschaft: Rosenheim
Handelsregister: Traunstein HRB 7405
USt-IdNr.: DE131182506



AUSGLEICHSFLÄCHE - 2. Änderung (2. Auslegung)

Eingriffsfläche 123/T3, 123/4, 123/5: 1100 m²
 bereits vorher bebaute Fläche: -- m²

=> anzusetzende Eingriffsfläche
 für Ausgleichsflächenbedarf: 1100 m²

=> Ausgleichsfläche ①:
 nachgewiesen auf Fl.Nr.: 123 381 m²

Eingriffsfläche 123/7 und 123/8: 1.454 m²
 bereits vorher bebaute Fläche: -- m²

=> anzusetzende Eingriffsfläche
 für Ausgleichsflächenbedarf: 1.454 m²

=> Ausgleichsfläche ②: 1.454 m² x 0,3= 437 m²
 nachgewiesen auf Fl.Nr.: 244

Eingriffsfläche 216/4: 943 m²
 bereits vorher bebaute Fläche: -- m²

=> anzusetzende Eingriffsfläche
 für Ausgleichsflächenbedarf: 943 m²

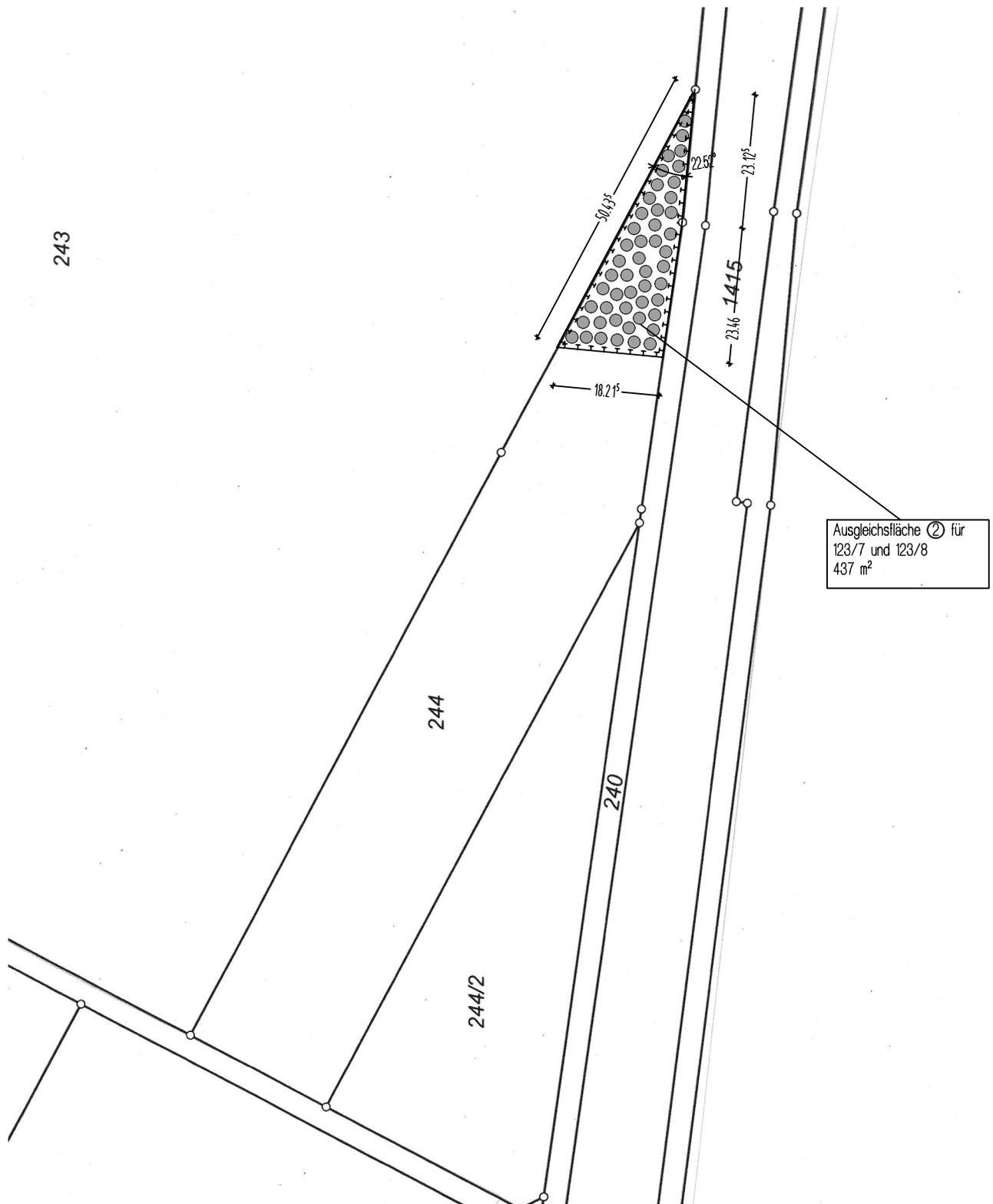
=> Ausgleichsfläche ③: 943 m² x 0,3= 283 m²
 nachgewiesen auf Fl.Nr.: 216

Eingriffsfläche 123/6, 123/9 (34 m²) und Teilflächen von 214
 und 215 (Weg- und Straßenverbreiterung 107 m²): 828 m²
 bereits vorher bebaute Fläche: -- m²

=> anzusetzende Eingriffsfläche
 für Wertpunktebedarf: 828 m²

=> Wertpunkte:
 828 m² x 3 Wertpunkte = 2.484 Wertpunkte
 nachgewiesen durch Privates Ökokonto
 Hintermayr (ÖFK-ID: 195001)

2. ÄNDERUNG (2. AUSLEGUNG) DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG
 DER GEMEINDE VALLEY
 ORTSTEIL UNTERDARCHING
 MÜHLFELDSTRASSE
 FL.NR. 123, 123/T3, 123/4,
 123/5, 123/6, 123/7, 123/8 und 216/4
 STAND 25.02.2025



2. ÄNDERUNG (2. AUSLEGUNG) DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG
DER GEMEINDE VALLEY
ORTSTEIL UNTERDARCHING
MÜHLFELDSTRASSE
FL.NR. 123, 123/T3, 123/4,
123/5, 123/6, 123/7, 123/8 und 216/4
STAND: 25.02.2025

Aktuelle Verfügbarkeit Wertpunkte Ökokonto Hintermayr

Planzeichnung G

Legende

-  Fläche von bereits abgebuchten Wertpunkten
-  Restfläche ÖK Hintermayr
verfügbare Wertpunkte: 26.639 Stück
-  Biotopkartierung Bayern mit ID
-  Flurstücksgrenzen

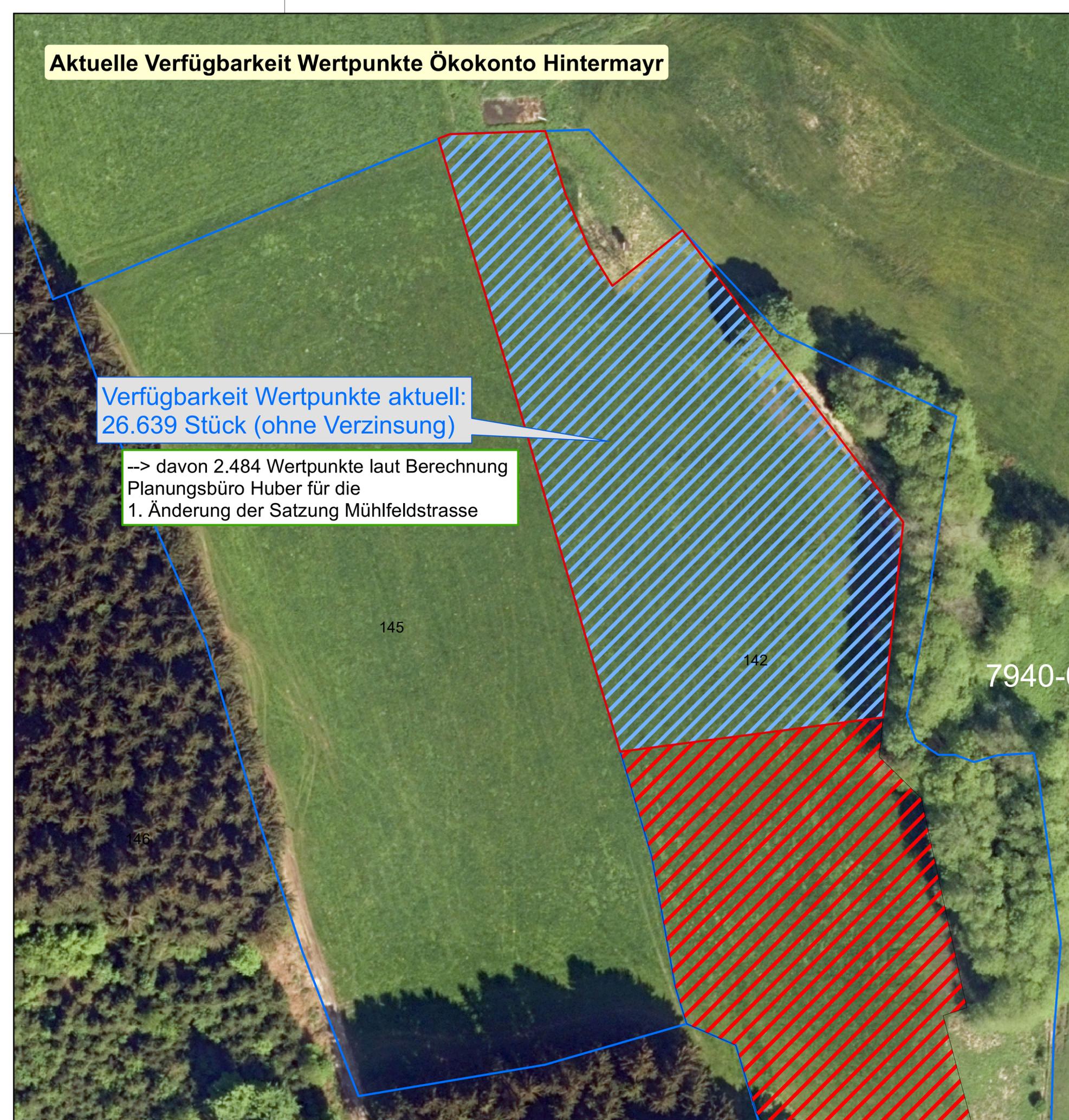
Privates Ökokonto Hintermayr (ÖFK-ID: 195001)

Größe: 9.699 m²
 bereits abgebucht: 21.857 WP

Entwicklungsziel: BNT G212
 mäßig extensiv genutztes, artenreiches
 Grünland

Verfügbarkeit Wertpunkte aktuell:
 26.639 Stück (ohne Verzinsung)

--> davon 2.484 Wertpunkte laut Berechnung
 Planungsbüro Huber für die
 1. Änderung der Satzung Mühlfeldstrasse



GENEHMIGUNGSENTWURF

Projekt	Verfügbarkeit Wertpunkte Ökokonto Hintermayr	
Planinhalt	Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)	Bearbeitung: Dr. Zehetmair
		Datum 18.11.2020
Fl.Nr./Gmk.	142, Loibersdorf	Maßstab 1:500
Auftraggeber	Hintermayr Loibersdorf 6 83547 Loibersdorf - Babensham	Unterschrift
Planung	 ÖkoAgentur Bayern GmbH Karolinenplatz 2 80333 München	 ÖkoAgentur Bayern GmbH
		Planverfasser

H. AMTLICHER LAGEPLAN M 1 : 1000



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Miesbach

Münchner Straße 1
83714 Miesbach

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 19.01.2023

Flurstück: 123/6
Gemarkung: Valley

Gemeinde: Valley
Landkreis: Miesbach
Bezirk: Oberbayern

32 706911

530690CS



530690CS

32 706691

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Dieser Auszug stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.



I. AMTLICHER LAGEPLAN M 1 : 1000



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Miesbach

Münchner Straße 1
83714 Miesbach

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

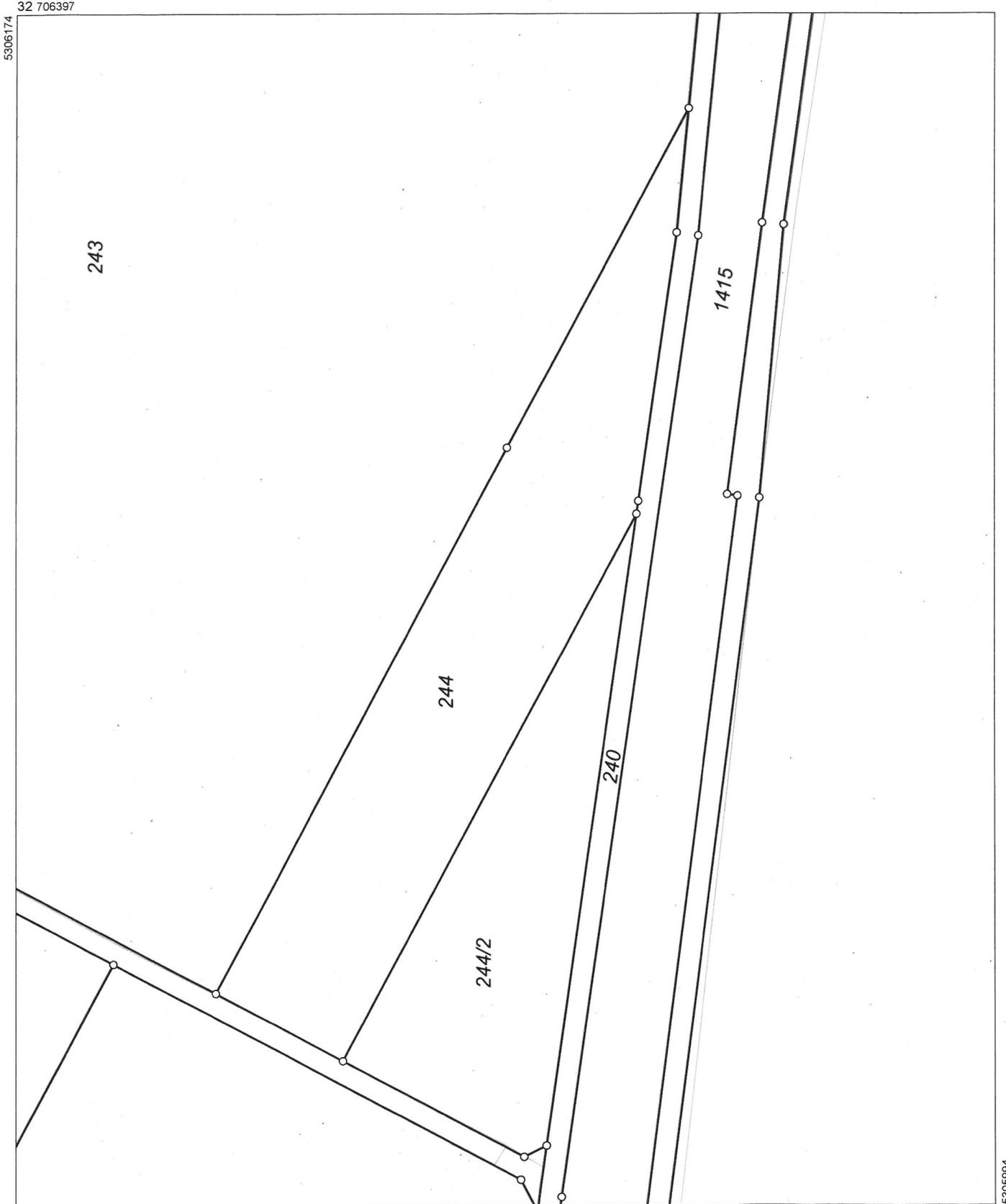
Flurkarte 1:1000

zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV

Erstellt am 16.01.2025

Flurstück: 244
Gemarkung: Valley

Gemeinde: Valley
Landkreis: Miesbach
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000  Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: 93/2025

Dieser Ausdruck wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

J. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN



Geplante Baukörper
Satteldach, Firstrichtung



Baugrenze Haus



Baugrenze Garage



abzubrechende Gebäude, bzw. alte Grundstücksgrenze



Maximale Anzahl der Vollgeschosse

EFH

Einfamilienhaus

DHH

Doppelhaushälfte

WHs 2

Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten

GGA

Doppelgarage

STA

Stellplatz



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



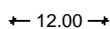
extensive Streuobstwiese -
Pflanzung von heimischen standortgerechten Obstbaumhochstämmen.
Wiesenfläche: keine Düngung, kein Pestizideinsatz,
Mahd max. 2x/ Jahr mit Abfuhr des Mähgutes.
Die Fläche ist dinglich zu sichern und dem Ökoflächenkataster zu melden.



extensive mit Haag bepflanzte Fläche -
Keine Düngung und kein Pestizid-Einsatz.
Die Fläche ist dinglich zu sichern und dem Ökoflächenkataster zu melden.



Feldhecke aus kleinwüchsigen Sträuchern -
Keine Düngung und kein Pestizid-Einsatz.
Die Fläche ist dinglich zu sichern und dem Ökoflächenkataster zu melden.



Massangabe in Meter



Baumbestand bleibt erhalten: Walnuss - 3-stämmig, STU 90/ 100/ 100 cm, H = ca. 8,00m



Baumbestand zu fällen: Birke - STU 140 cm, H = ca. 12,00m



Sichtdreieck Vzul = 30 km/h

H I N W E I S E



Bestehendes Gebäude

3704

Flurnummer



Bestehende Grundstücksgrenze



Strassenbegrenzungslinie



Garageneinfahrt