



# **5. ÄNDERUNG DER KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „SCHMIDHAM – NORD“**

DER LAGEPLAN WURDE UNTER ZUGRUNDELEGUNG EINER AMTLICHEN  
FLURKARTE GEMARKUNG VALLEY IM MASSSTAB 1 : 1000 GEFERTIGT

STAND	SEPTEMBER 2023				
-------	----------------	--	--	--	--

## 5. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Schmidham-Nord“

### Inhaltsverzeichnis

- Verfahrenshinweise
- Festsetzungen durch Text für Fl. Nr. 2896/4
- Festsetzungen durch Text für Fl. Nr. 2767
- Festsetzungen durch Text für Fl. Nr. 2887/4
- Festsetzungen durch Text für Fl. Nr. 2887/3 und Fl. Nr. 2887/4 -Bestandsgebäude-
- Festsetzungen durch Text für Fl. Nrn. 2896/1, 2896/12, 2896/13, 2896/14, 2896/15
- Anlage: Pflanzliste zulässiger Bäume und Sträucher
- Begründung zur Satzung
- Planzeichnung (Lageplan M 1 : 1000)
- Zeichenerklärung / Planungsrechtliche Festsetzungen
- Anlage: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

### Grundlagen

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

**Fassung vom :**

**19.09.2022**

**Planverfasser:**



Architekturbüro Limmer

Emmeran Limmer | Dipl. - Ing. FH Architekt

Holzkirchner Str. 17 | 83626 Valley  
Tel. 08024.7790 | Mobil 0151.46731546  
Fax 08024.91669 | mail@architekt-limmer.de  
www.architekt-limmer.de

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung der Satzung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... den Entwurf der Satzung in der Fassung vom .....gebilligt.

3. Bürgerbeteiligung

Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom .....mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB

in der Zeit vom .....bis.....im Rathaus Valley, Pfarrweg 1, 83626 Valley öffentlich ausgelegt.

4. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Valley hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .....die Satzung (Zeichnung und Text)

gem. § 10 BauGB in der Fassung vom ..... beschlossen.

6. Bekanntmachung

Die Satzung wurde am ..... ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Die Satzung ist damit bestandkräftig. Die Satzung liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Valley auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden aus und kann dort eingesehen werden.

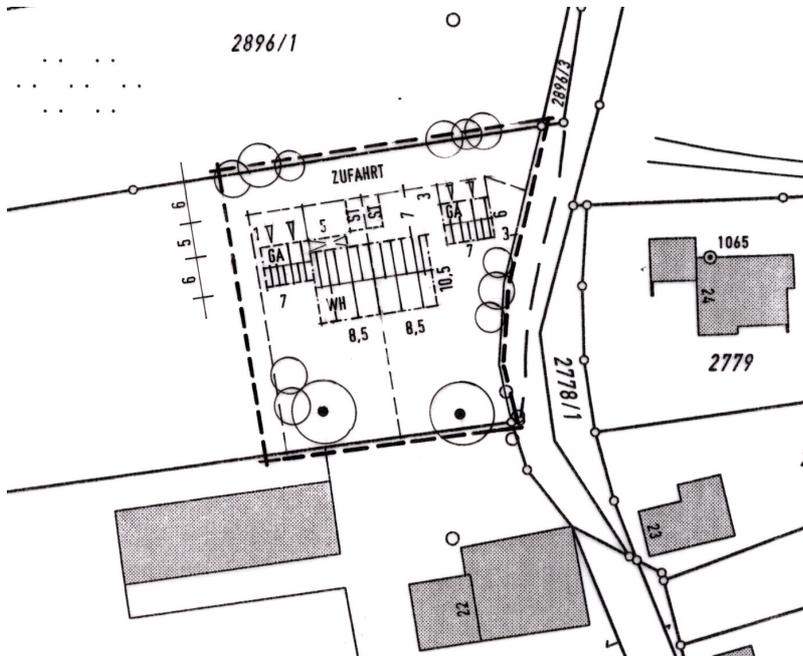
(Siegel)

Gemeinde Valley den .....

.....  
Bernhard Schäfer (1.Bürgermeister)

Die Satzung hat folgende Änderung erfahren

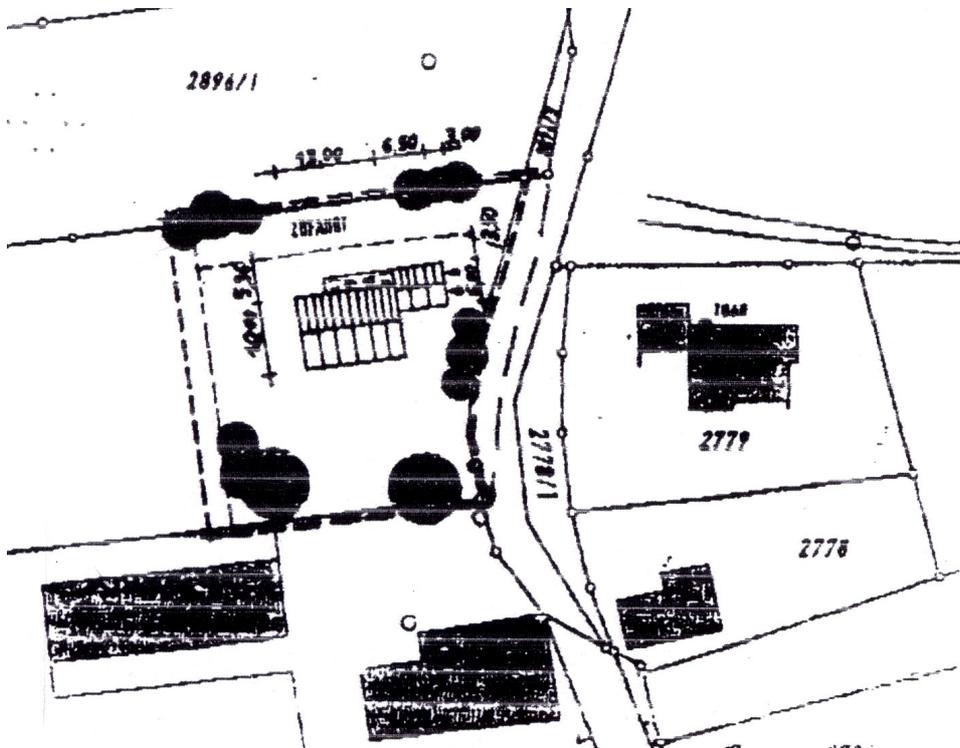
**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Schmidham – Nord Fl.Nr. 2896/T vom November 2005.**



Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bzw. Doppelhaus)

In Kraft getreten am 15.02.2006

# 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Schmidham – Nord Fl.Nr. 2896/T



Einfamilienhaus  
In Kraft getreten am 26.04.2007

Geltungsbereich der Satzung vom November 2005 beträgt 1.581 m<sup>2</sup>



### 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Schmidham – Nord Fl. Nr. 2896/T und 2896/4



Veränderung der Baugrenzen.  
In Kraft getreten am 17.08.2009

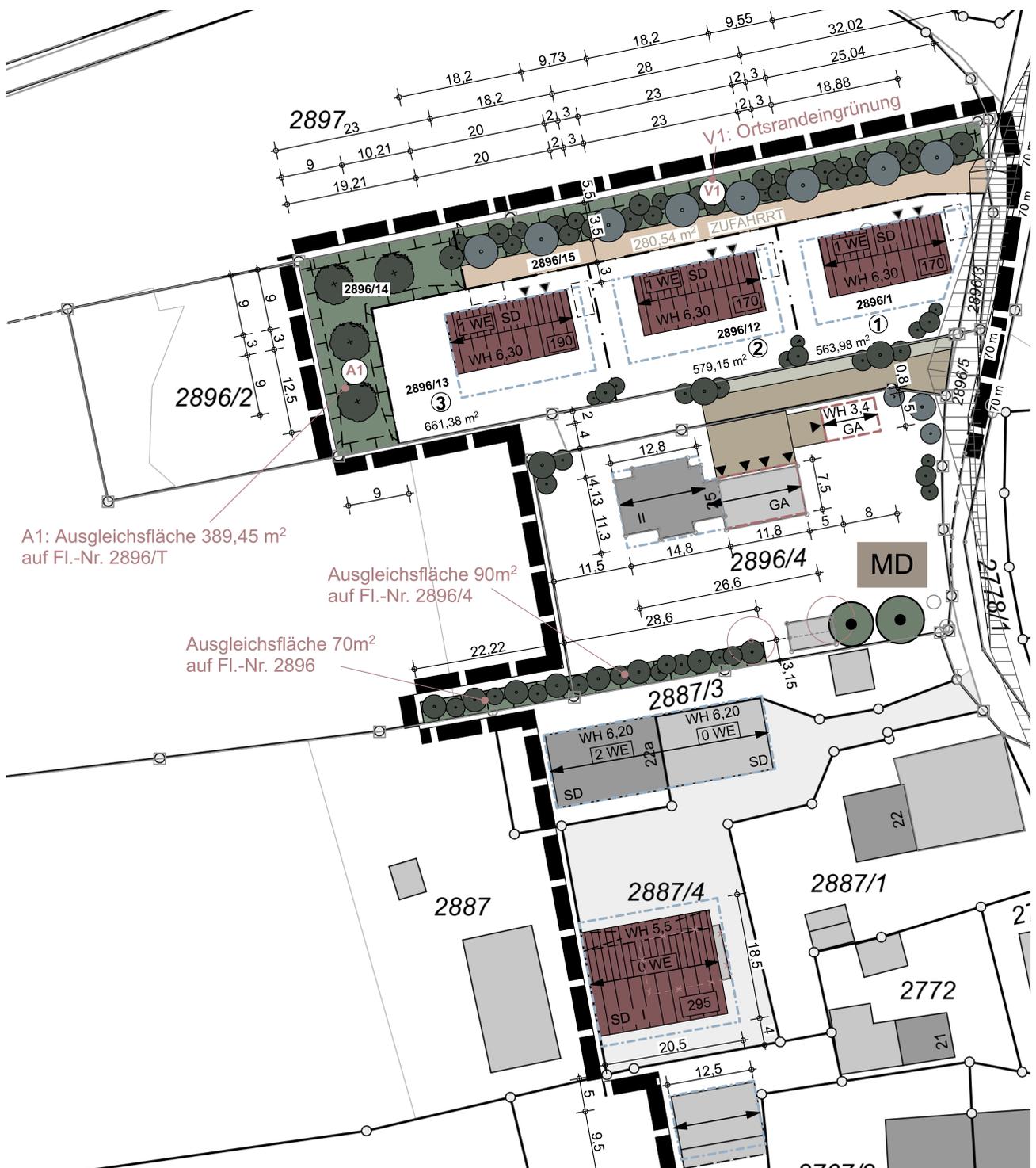
#### 4. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Schmidham-Nord Fl. Nr. 2896/4 und Fl. Nr. 2767



Bebauung eines Teilbereiches des Grundstückes Fl. Nr. 2767 mit einer Wagenremise mit Traktorgarage.

In Kraft getreten am 02.02.2016

## 5. Geplante Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Schmidham-Nord Fl. Nr. 2887/4, Fl. Nr. 2887/3, Fl. Nr. 2896/4 und Fl. Nrn. 2896/1, 2896/12, 2896/13, 2896/14, 2896/15



Der Geltungsbereich vergrößert sich um die Fl. Nrn. 2896/1, 2896/12, 2896/13, 2896/14 und 2896/15 und um einen Teil der Fl. Nr. 2887/4. Auf Fl. Nr. 2887/3 und Fl. Nr. 2887/4 soll das Bestandsgebäude Hausnummer 22a aufgestockt werden. Auf Fl. Nr. 2896/4 soll ein weiteres Garagengebäude l x b = 5 x 8 m mit einer Wandhöhe von 3,40 m ermöglicht werden.

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Bau GB für das Gebiet Schmidham-Nord, Fl. Nrn. 2896/4, 2767, 2887/4, 2887/3, 2896/1, 2896/12, 2896/13, 2896/14 und 2896/15 (entsprechend der zeichnerischen Darstellung)  
Gemarkung und Gemeinde Valley

---

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (Bau GB) i. V. mit Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (Bay GO) erlässt die Gemeinde Valley mit Beschluss des Gemeinderates Valley vom ..... für den Gemeindeteil Schmidham-Nord Fl. Nrn. 2896/4, 2767, 2887/4, 2887/3, 2896/1, 2896/12, 2896/13, 2896/14 und 2896/15 (entsprechend der zeichnerischen Darstellung) folgende

## **SATZUNG**

### **§ 1**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schmidham werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Lageplan mit den Festsetzungen durch Planzeichen ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

Ein Teilbereich des Außenbereichsgrundstückes Fl. Nr. 2767, ein Teilbereich des Außenbereichsgrundstückes Fl. Nr. 2887/3 sowie die Grundstücke der Fl. Nrn. 2896/4, Fl. Nr. 2887/4, 2896/1, 2896/12, 2896/13, 2896/14 und 2896/15 Gemeinde und Gemarkung Valley (entsprechend der zeichnerischen Darstellung) werden zur Abrundung des Ortsgebietes in den räumlichen Geltungsbereich (Innenbereich) einbezogen.

### **§ 3**

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

## FESTSETZUNGEN

### Fl. Nr. 2896/4

Die zulässige Bebauung für das Grundstück Fl. Nr. 2896/4 entsprechend der zeichnerischen Darstellung Gemarkung Valley wird nachstehend durch Text festgesetzt.

1. Baugrenzen, soweit diese in der Planzeichnung nicht gesondert dargestellt sind, entsprechen den Umfassungslinien des abgebildeten Baukörpers.  
Die Baugrenzen dürfen überschritten werden bis zu:
  - a) 1,25 m durch Balkone (ungeachtet ihrer Länge) sowie Eingangsüberdachungen (jeweils auch mit Stützen).
  - b) 10 cm durch Holzverschalungen.
2. Für das Wohngebäude sind max. 2 Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 Bau NVO zulässig. (Erd- und Obergeschoss)
3. Gemäß §9 Bau GB Abs. 1 Nr. 6 ist ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zulässig.
4. Die zulässige Höhe der Gebäude wird mit Angabe einer max. Wandhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Geländeoberfläche = OKRD (Oberkante Rohdecke) in Hausmitte bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwandkante mit der Oberkante der Dachhaut.

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt für

- |                  |        |
|------------------|--------|
| - Wohngebäude    | 6,30 m |
| - Garagengebäude | 3,40 m |

Die Höhenlage wird bei der Schnurgerüstabnahme durch das Landratsamt Miesbach festgelegt.

5. Die Erdgeschossebene 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 17 cm über dem Gelände – gemessen in Hausmitte.
6. Mit den Eingabeplänen sind Geländeschnitte M 1 :200 einzureichen.  
Mit den Geländeschnitten soll der derzeitige und geplante Geländeverlauf in O/W – Richtung des gesamten Geltungsbereiches incl. geplanter Bebauung ersichtlich werden.
7. Die Dachneigung beträgt für die Wohnhäuser sowie für die Garage 26 °.  
(beidseitig gleiche Dachneigung)
8. Für die Baugebietsfläche wird die Gebietart „Dorfgebiet“ MD nach § 5 BauNVO festgesetzt.

9. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den gemeindlichen Kanal.

10. Bodendenkmäler:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG.

11. Telekommunikation:

Hinweis: Im Grundstück Fl. Nr. 2896/6 befindet sich eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom, die nicht mehr in Betrieb ist.

12. EON.Bayern:

Hinweis: Das geplante Gebäude wird über Niederspannungskabeln aus angeschlossen.

Hierfür müssen in der Ortsdurchfahrt von Schmidham Kabel verlegt werden. Der Baubeginn ist deshalb frühzeitig der Firma EON.Bayern mitzuteilen.

13. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim:

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Niederschlagswasserbehandlung ist entweder als (dezentrale oder zentrale) Versickerung oder als verzögernde, naturähnliche Ableitung gemäß dem Retentionsprinzip auszuführen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über belastete Bodenpartien ist jedoch nicht zulässig.

Für die Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Regelungen der TRENGW und NWFreiV (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) zu beachten, außerdem das Merkblatt ATV-DVW-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ vom Februar 2000.

Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer ist die „Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) vom Februar 2002 zu beachten.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist über das gemeindliche Trinkwassernetz sichergestellt.

## § 4

### 1. Grünordnung:

- a) Der zu erhaltende Baumbestand (gemäß Festsetzungen durch Planzeichen) ist während der Bauzeit zu schützen. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.
- b) Garagenvorplätze und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- c) Entlang der Zufahrtsstraße ist ein 2 m breiter Grünstreifen mit aufgelockerten standortheimischen Laubsträuchern gem. Merkblatt Nr. 5 „Siedlung und Landschaft“ des Landratsamtes Miesbach anzulegen, entsprechend der zeichnerischen Darstellung.
- d) Thujenhecken sind unzulässig.
- e) Mit dem Eingabeplan ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- f) Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken 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 der Straße MB 19 einzuhalten.

### 2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Schmidham-Nord Fl. Nr. 2896/T vom November 2005, in Kraft getreten am 15.02.06 wird in der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Schmidham-Nord Fl. Nr. 2896/4 und Fl. Nr. 2896/T (entsprechend der zeichnerischen Darstellung) um 800 qm vergrößert.

Dafür wird eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme festgelegt.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die Fläche von 1.581 qm des Geltungsbereiches der Satzung vom November 2005 in Kraft getreten 15.02.06 gilt § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB

Bei der geplanten Baufläche handelt es sich um bisher intensiv landwirtschaftlich genützte Fläche.

Sie wird eingestuft in ein Gebiet geringer Bebauung, Kategorie I.

Typ B, niedriger Versiegelungsgrad, GRZ < 0,35.

Es wird ein Ausgleichsfaktor von 0,2 festgelegt.

Eingriffsfläche 800 qm \* 0,2 = 160 qm Ausgleichsflächenbedarf

Der Ausgleich erfolgt:

160 qm Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 2896/4 und 2896/T (entsprechend der zeichnerischen Darstellung) Gemarkung Valley entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches der Satzung.

Die Fläche muss vom Grundbesitzer mit heimischen Sträuchern bepflanzt und erhalten werden gemäß Planzeichnung. Bestehende Bäume müssen dauerhaft erhalten werden. Der Charakter der Ausgleichsfläche muss langfristig aufrechterhalten werden. Sie ist demzufolge nicht als private Garten- bzw. Vorgartenfläche anzusehen. Auf eine Auszäunung kann mit Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde verzichtet werden.

Hinweise zur Grünordnung im Merkblatt Nr. 5 „Siedlung und Landschaft“ des Landratsamtes Miesbach vom März 1993 zu beachten.

Die Ausgleichsflächen müssen für das bayerische Ökoflächenkataster gemeldet werden. Weiterhin hat eine dauerhafte Sicherung durch Grundbucheintragung zu erfolgen. Eine Kopie der Grundbucheintragung zur dinglichen Sicherung der Ausgleichsfläche ist dem Bauantrag beizulegen.

## **FESTSETZUNGEN**

### **Fl. Nr. 2767**

Die zulässige Bebauung für den Teilbereich des Grundstückes Fl. Nr. 2767 Gemeinde und Gemarkung Valley wird nachstehend (entsprechend der zeichnerischen Darstellung) durch Text festgesetzt:

1. Baugrenzen, soweit diese in der Planzeichnung nicht gesondert dargestellt sind, entsprechen den Umfassungslinien des abgebildeten Baukörpers.  
Die Baugrenzen dürfen überschritten werden durch:
  - a) 1,20 m Vordach einschließlich Dachrinne im Traufbereich
  - b) 1,00 m Vordach im Giebelbereich
  - c) 0,12 m Holzverschalung
2. Zulässig ist eine Wagenremise mit Traktorgarage.
3. Die max. zulässige Wandhöhe (gem. BayBO Art. 6 Abs. 4 Satz 2) beträgt 5,20 m.

## § 4

### 1. Grünordnung:

Zufahrt zur Wagenremise mit Traktorgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 2767 ist aus versickerungsfähigen Belag herzustellen.

### 2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

Die Grundstücksfläche ist zum Teil befestigter Lagerplatz, somit entsteht kein Kompensationsbedarf.

## **FESTSETZUNGEN** (5. Änderung)

### **Fl. Nr. 2887/4**

Die zulässige Bebauung für das Grundstück Fl. Nr. 2887/4 entsprechend der zeichnerischen Darstellung Gemarkung Valley wird nachstehend durch Text festgesetzt.

1. Die maximal bebaubare Fläche ist in den Zeichnerischen Festsetzungen durch die maximale Grundfläche (GR) angegeben.  
Die GR bemisst sich nur aus den Grundflächen der Hauptgebäude und Garagen, untergeordnete Balkone, Loggien, Erker und Vordächer im Sinne der BayBO bleiben unberücksichtigt.
2. Die Baugrenzen dürfen überschritten werden:
  - a) durch Vordächer
3. Zulässig ist eine Gerätehalle für den ansässigen Gartenbaubetrieb.
4. Die zulässige Höhe der Gerätehalle wird mit Angabe einer max. Wandhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von OKFFB (Oberkante Fertigfußboden) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Pfette mit der Oberkante der Dachhaut.  
  
Die max. zulässige Wandhöhe beträgt für die Gerätehalle 5,5 m.
5. Die zulässige Dachneigung für die Gerätehalle beträgt 18° bis 22°.
6. Die Höhenlage der Gerätehalle wird bestimmt durch OKFFB (Oberkante Fertigfußboden). OKFFB (Oberkante Fertigfußboden) darf in der Gebäudemitte höchstens 0,20 m über dem natürlichen oder dem vom Landratsamt Miesbach im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen.

7. Darüber hinaus ist die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley (Gestaltungssatzung / GestS) ist zu beachten.
8. Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Valley ist zu beachten.

## § 4

### 1. Grünordnung:

- a) Die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley (Gestaltungssatzung / GestS) ist zu beachten.
- b) Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken 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 der Straße MB 19 einzuhalten.

### 2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

Die Grundstücksfläche ist bereits befestigter Lagerplatz und mit einem Gebäude bebaut das ersetzt werden soll, somit entsteht kein Kompensationsbedarf.

## **FESTSETZUNGEN** (5. Änderung)

### **Fl. Nr. 2887/3 und Fl. Nr. 2887/4 -Bestandsgebäude-**

Die zulässige Bebauung für Fl. Nr. 2887/3 und 2887/4 -Bestandsgebäude- Gemeinde und Gemarkung Valley wird nachstehend (entsprechend der zeichnerischen Darstellung) durch Text festgesetzt:

1. Baugrenzen, soweit diese in der Planzeichnung nicht gesondert dargestellt sind, entsprechen den Umfassungslinien des abgebildeten Baukörpers.  
Die Baugrenzen dürfen überschritten werden durch:
  - a) Vordächer
  - b) Balkone
  - c) Holzverschalung

2. Zulässig sind auf Fl. Nr. 2887/3 im Bestandsgebäude maximal zwei Wohneinheiten.
3. Zulässig sind auf Fl. Nr. 2887/4 im Bestandsgebäude Büro- und Lager- und Geräteräume für den ansässigen Gartenbaubetrieb.
4. Die zulässige Höhe der Gebäude wird mit Angabe einer max. Wandhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von OKRD (Oberkante Rohdecke) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwandkante mit der Oberkante der Dachhaut.  
  
Die max. zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 6,20 m.
5. Die Höhenlage wird bestimmt durch die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß. Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf in der Hausmitte höchstens 0,20 m über dem natürlichen oder dem vom Landratsamt Miesbach im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen.
6. Die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley (Gestaltungssatzung / GestS) ist zu beachten.
7. Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Valley ist zu beachten. Hinweis: Eine Abweichung hierzu wird in Aussicht gestellt, und soll mit dem Bauantrag beantragt werden.

## § 4

### 1. Grünordnung:

- a) Die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley (Gestaltungssatzung / GestS) ist zu beachten.
- b) Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken 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 der Straße MB 19 einzuhalten.

### 2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

Die Grundstücksfläche ist bereits befestigter bebaut, somit entsteht kein Kompensationsbedarf.

## FESTSETZUNGEN (5. Änderung)

### **Fl. Nrn. 2896/1, 2896/12, 2896/13, 2896/14 und 2896/15 (Parzelle 1 bis 3)**

Die zulässige Bebauung für das Grundstück Fl. Nrn. 2896/1, 2896/12, 2896/13, 2896/14 und 2896/15 (Parzelle 1 bis 3) entsprechend der zeichnerischen Darstellung Gemarkung Valley wird nachstehend durch Text festgesetzt.

1. Die maximal bebaubare Fläche ist in den Zeichnerischen Festsetzungen durch die maximale Grundfläche (GR) angegeben.  
Die GR bemisst sich nur aus den Grundflächen der Hauptgebäude und Garagen, untergeordnete Balkone, Loggien, Erker und Vordächer im Sinne der BayBO bleiben unberücksichtigt.
2. Auf Parzelle 3 ist eine untergeordnete Nutzung der Eigentümer zur Ausübung der selbstständigen Tätigkeit als Physiotherapeut zulässig.
3. Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO sind über die festgesetzte GR hinausgehend zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
4. Die Baugrenzen dürfen überschritten werden:
  - a) durch Balkone
  - b) durch Vordächer
5. Gemäß §9 Bau GB Abs. 1 Nr. 6 ist je Wohngebäude 1 Wohneinheit zulässig.
6. Die zulässige Höhe der Gebäude wird mit Angabe einer max. Wandhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von OKRD (Oberkante Rohdecke) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwandkante mit der Oberkante der Dachhaut.  
  
Die max. zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 6,30 m.
7. Die Höhenlage wird bestimmt durch die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß. Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf in der Hausmitte höchstens 0,20 m über dem natürlichen oder dem vom Landratsamt Miesbach im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen.
8. Die benötigten Abstandsflächen dürfen auf der nördlichen Zufahrt zu den Parzellen 1, 2 und 3 und auf der Ausgleichsfläche A1 sowie auf der Ortsrandeingrünung V1 zum Liegen kommen.
9. Garagen sind mit einer ortstypischen Holzschalung zu bekleiden.
10. Die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley (Gestaltungssatzung / GestS) ist zu beachten.
11. Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Valley ist zu beachten.

## § 4

### 1. Grünordnung:

- c) Die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley (Gestaltungssatzung / GestS) ist zu beachten.
- d) Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken 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 der Straße MB 19 einzuhalten.
- e) Ortsrandeingrünung V1:  
Zweireihige Strauchpflanzung im Pflanzverband 1,5 m\*1,5 m, alle 4,5 m der inneren Reihe Pflanzung eines Baumes.  
Verwendung Hag-typischer, heimischer Pflanzen autochthoner Herkunft; Sträucher als verpflanzter Strauch (Weißdorn, Schlehe, Gewöhnlicher Schneeball, Wolliger Schneeball, Liguster, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Sal-Weide, Hasel, Feld-Rose, Schwarzer Holunder) mindestens 30-60 cm, Bäume (Winterlinde, Stiel-Eiche, Berg-Ulme und Bergahorn) als Hochstamm 3xv, STU 10-12 cm.
- f) Je Parzelle sind drei heimische Sträucher (Liste LRA Miesbach) als verpflanzter Strauch mindestens 30-60 cm zu pflanzen.
- g) Oberirdische Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.
- h) Eine Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen ist nur unter Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2 700 bis maximal 3 000 Kelvin zulässig.

### 2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

Siehe Anlage „Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“.

### 3. Sicherung der Ausgleichsflächen:

- a) Sofern sich die Ausgleichsflächen nicht im Eigentum der Gemeinde Valley befinden bzw. nicht von ihr erworben werden, ist spätestens zum Zeitpunkt des Beschlusses eine rechtliche Sicherung erforderlich (§1a Abs. 3 BauGB) (S. 23 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ – Ergänzende Fassung). Dies erfolgt durch eine dingliche Sicherung in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde. Der Inhalt der dinglichen Sicherung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft für die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereit zu stellen.

- b) Eine Kopie der Grundbucheintragung zur dinglichen Sicherung der Ausgleichsfläche ist dem Bauantrag beizulegen.
- c) Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der ersten Baumaßnahmen 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).
- d) 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) (S. 20 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Ergänzte Fassung).

## HINWEISE

### Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz

1. Der Löschwasserbedarf muss durch das Arbeitsblatt W 405 DVGW errechnet und sichergestellt sein.

Wegen den winterlichen Verhältnissen im Landkreis Miesbach sollen nur Überflurhydranten verwendet werden.

2. Die Feuerwehraufstellflächen müssen an der „Richtlinie über Flächen für die **Feuerwehr**“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

### Deutsche Telekom Technik GmbH

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.

### Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Erfahrungen und Beobachtungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass es durch lokal begrenzte Sturzfluten immer wieder zu Überflutungen und großen Schäden an Gebäuden kommen kann. Bei der Planung der Gebäude sollte darauf Rücksicht genommen werden.

### Unteren Denkmalschutzbehörde

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG.

### VIVO Kommunalunternehmen

Laut „Satzung über die Vermeidung und Bewirtschaftung von Abfällen im Lkr. MB“ kurz „Abfallwirtschaftssatzung“ § 15 müssen die Überlassungspflichtigen, die Müllbehälter 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.

### Landratsamt Miesbach, Amt 12 – Finanz- und Liegenschaften, Kreisstraßen, Tiefbau

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!

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen

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.

Sonstige Hinweise

1. Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu tolerieren.
2. Beobachtungen der letzten Jahre zeigen, dass es immer trockener wird. Im Zuge des Trinkwasserschutzes sollten Regenwasserzisternen mit geplant und ausgeführt werden.

§ 5

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

Valley, den **19.09.2022**

.....  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Emmeran Limmer

(Siegel)

Gemeinde Valley den .....

.....  
Bernhard Schäfer (1.Bürgermeister)

## Anlage: Pflanzliste zulässiger Bäume und Sträucher

Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten  
für den Landkreis Miesbach

		Wuchsgröße	standortheimisch	Vewendung Siedlung	Verwendung freie Landschaft	Verwendung als Verkehrsbegleitgrün	Geeignet f. feuchte Standorte	Geeignet f. trockene Standorte	feuerbrandtätig
<b>Zeichenerklärung</b>									
1 großkroniger Baum									
2 kleinkroniger Baum									
G Großstrauch									
N Normalstrauch									
X Zutreffend									
(X) Nur in Teilen des Landkreises standortheimisch									
<b>Baumarten</b>									
Acer campestre	Feld-Ahorn	2	(X)	X		X			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	X	X		X	X		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1	X	X	X	X	X		
Alnus glutinosa	Rot-Erle	2	X		X		X		
Alnus incana	Grau-Erle	2	X		X		X		
Betula pendula	Sand-Birke	2	X	X	X		X	X	
Betula pubescens	Moor-Birke	2	X		X		X		
Carpinus betulus	Hainbuche	2	(X)	X		X			
Fagus sylvatica	Rot-Buche	1	X		X				
Fraxinus excelsior	Esche	1	X		X		X		
Juglans regia	Walnuss	2	(X)	X					
Populus tremula	Zitter-Pappel	1	X				X	X	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2	X	X	X	X			
Prunus padus	Trauben-Kirsche	2	X		X		X		
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne	2	(X)	X	X			X	
Quercus robur	Stiel-Eiche	1	X	X	X	X		X	
Salix alba	Silber-Weide	1	(X)	X	X		X		
Sorbus aria	Mehlbeere	2	X	X	X	X		X	X
Sorbus aucuparia	Eberesche	2	X	X	X	X	X		X
Tilia cordata	Winter-Linde	1	X	X	X	X			
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	1	X		X				
Ulmus glabra	Berg-Ulme	1	X		X				
<b>Straucharten</b>									
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne	N	X	X	X			X	
Berberis vulgaris	Berberitze	N	X	X	X			X	
Cornus sanguinea	Hartriegel	N	X	X	X		X		
Cornus mas	Kornelkirsche	N		X					
Corylus avellana	Hasel	G	X	X	X				
Crataegus monogyna	Weißdorn	G	X	X				X	X
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G	X	X	X		X		
Rhamnus frangula	Faulbaum	G	X		X		X		
Ligustrum vulgare	Liguster	N	X	X	X				
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N	X	X	X				
Prunus spinosa	Schlehe	N	X		X			X	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	G	X		X			X	
Rosa arvensis	Feld-Rose	N	X		X				
Rosa canina	Hunds-Rose	N	X	X	X				
Rosa glauca	Hecht-Rose	N	X	X				X	
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	N	X	X	X			X	
Salix aurita	Öhrchen-Weide	N	X		X		X		
Salix caprea	Sal-Weide	G	X	X	X		X		
Salix cinerea	Grau-Weide	G	X		X		X		
Salix fragilis	Bruch-Weide	G	X		X		X		
Salix purpurea	Purpur-Weide	G	X	X	X		X		
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide	N	X	X	X		X		
Salix triandra	Mandel-Weide	G	X		X		X		
Salix viminalis	Korb-Weide	G	X		X		X		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G	X	X	X				
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G	X	X	X			X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	G	X	X	X		X		

**Obstgehölze** besonders geeignet:  
robuste, lokale Sorten

## **BEGRÜNDUNG**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

5. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Schmidham-Nord, Fl. Nrn. 2887/4, 2887/3, 2896/1, 2896/12, 2896/13, 2896/14 und 2896/15

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Die Außenbereichsflächen Fl. Nrn. 2887/4, 2896/1, 2896/12, 2896/13, 2896/14 und 2896/15 Gemarkung und Gemeinde Valley grenzen direkt an bebaute Flächen gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB an. Die Fl. Nr. 2887/3 wurde bereits in der 4. Änderung der Satzung zum Innenbereich aufgenommen.

### 2. Planungsabsichten der Gemeinde

Die Gemeinde beabsichtigt die Außenbereichsflächen Fl. Nrn. 2887/4, 2896/1, 2896/12, 2896/13, 2896/14 und 2896/15 Gemarkung und Gemeinde Valley in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einzubeziehen.

### 3. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung für die Außenbereichsgrundstücke erfolgt über die Hauptstraße „Schmidham“. Die Zufahrt zu den Grundstücken Flur-Nrn. 2896/1, 2896/12 und 2896/13 erfolgt über die Privatstraße auf dem Grundstück Flur-Nr. 2896/15, die sich im Miteigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer befindet.

Das häusliche Schmutzwasser wird über die örtliche Kanalisation der zentralen Kläranlage zugeführt. Das auf den Parzellen anfallende Niederschlagswasser ist – möglichst flächig – auf der jeweiligen Parzelle in den Untergrund einzuleiten.

### 4. Immissionen

Immissionen die entsprechend einem Dorfgebiet zumutbaren Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

### 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet soll die derzeit bestehende Nutzungsart auf Dauer erhalten bleiben. Deshalb wurde ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgelegt.

Die Gebäudeanordnung durch entsprechenden Bauraum sichert eine ortsbildverträgliche bauliche Nutzung.

Maßstab ist ein Einfügen der Bebauung in die Umgebung.

## 6. Grünordnung

Durch die Festsetzungen der Grünordnung soll der Ortsrand mit heimischen Bäumen und Sträuchern einen harmonischen Übergang schaffen.

## 7. Ausgleichsfläche

Durch die bereits befestigten Lagerplätze entsteht kein Kompensationsbedarf. Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff auf den Flur-Nrn. 2896/1 und 2896/12 (Parzellen 1 und 2) erfolgt auf dem Grundstück Flur-Nr. 2896/14, Gemarkung Valley. Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff auf dem Grundstück Flur-Nr. 2896/13 (Parzelle 3) wird vom Grundstückseigentümer mittels dem Kauf von Ökopunkten kompensiert.

## 8. Umweltauswirkungen

Schädliche Umweltauswirkungen sind durch diese Satzung in keiner Weise zu erwarten. Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würden, sind nicht geplant.

Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt, so dass der Außenbereich auch nicht in unangemessener Weise berührt wird. Die äußere Gestaltung der Gebäude hat so zu erfolgen, dass das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

(Siegel) Gemeinde Valley den .....

.....  
Bernhard Schäfer (1.Bürgermeister)

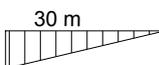
# FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

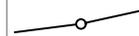
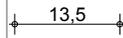
## BAULICHE NUTZUNG

-  Dorfgebiet
-  Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
-  Wandhöhe gem. BayBO als Höchstmaß
-  Satteldach
-  zwingend festgelegte Firstrichtung mittig über Baukörper angeordnet
-  Baugrenzen
-  Umgrenzung von Flächen für Garagen
-  Vorschlag von Flächen für Stellplätze
-  GR (maximal bebaubare Fläche in Quadratmeter innerhalb der Baugrenzen)
-  alte Grundstücksgrenze wird abgebrochen
-  neue Grundstücksgrenze
-  Abzubrechendes Gebäude
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
-  Vorschlag zur Stellung der Baukörper
-  Vorschlag zur Stellung der Garagen

## VERKEHRSFLÄCHEN

-  Öffentliche Erschließung
-  Private Erschließung, ist wasserdurchlässig auszubilden
-  Sichtdreieck in Straßeneinmündungen  
Angabe der Schenkellänge in Meter

## ALLGEMEINES

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Bestehende Flurnummern
-  Maßzahl in Metern
-  Bestehendes Gebäude
-  Einzeldenkmäler
-  Parzellenummer

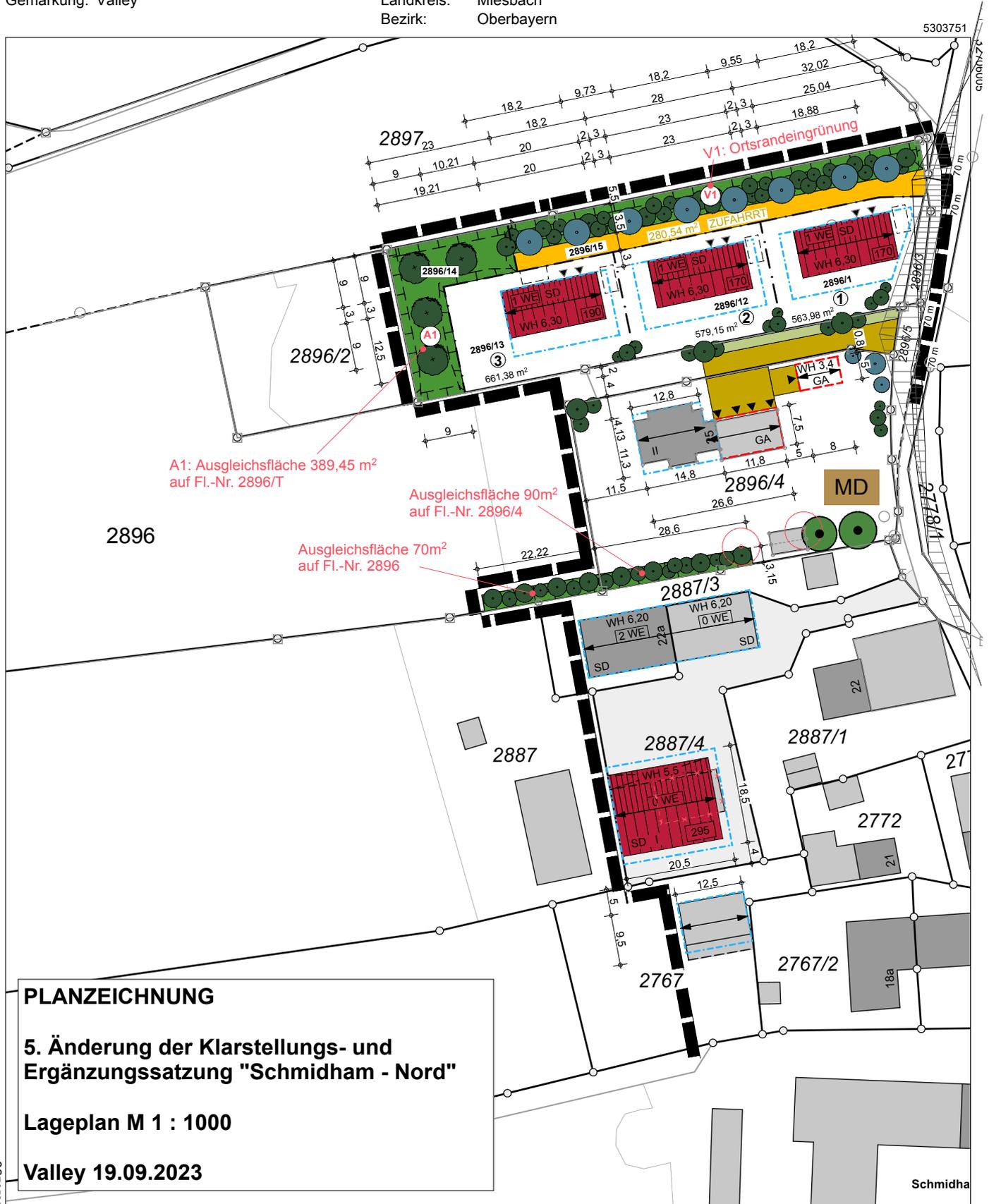
## GRÜNORDNUNG

-  Pflanzgebot für Obstbaum
-  Pflanzgebot für Baum
-  Pflanzgebot heimische Sträucher
-  bestehender Baum / Sträucher
-  Ausgleichsflächen
-  Grünfläche
-  zu fallender Baum



Flurstück: 2896/2  
Gemarkung: Valley

Gemeinde: Valley  
Landkreis: Miesbach  
Bezirk: Oberbayern



5303531

Maßstab 1:1000 Meter

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

Dieser Auszug stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.



# ANLAGE

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zur 5. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Schmidham – Nord“, Gemeinde Valley, Landkreis Miesbach

19. September 2023

Auftraggeber:

Architekturbüro Limmer

Holzkirchner Str. 17

83626 Valley



Auftragnehmer:

**Steil Landschaftsplanung**

Ingenieurbüro für Landschaftsökologie

und Naturschutzfachplanung

Bearbeitung: Julia Steil M. Sc. Ingenieurökologie und Umweltplanung, Johanna Mettler M. Sc. Ingenieurökologie und Umweltplanung

## Inhalt

1	Einleitung.....	3
2	Lage und Beschreibung des Plangebietes.....	3
3	Einstufung des Plangebietes gemäß Biotopwertliste.....	3
4	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	4
4.1	Ausgleichsbedarf der Parzellen 1 und 2.....	4
4.2	Ausgleichsbedarf der Parzelle 3.....	5
5	Minimierungsmaßnahmen .....	6
6	Ausgleichsmaßnahmen für die 5. Änderung .....	7
7	Verlegung der Ausgleichsfläche aus der 2. Änderung .....	8
8	Fazit.....	8
9	Literatur .....	9
10	Anhang 1: Fotodokumentation .....	10
11	Anhang 2: Darstellung der Maßnahme A2 .....	12

## Tabellen

Tabelle 1: Minimierungsmaßnahmen zur Begründung des Planungsfaktors für die Parzellen 1 und 2.	5
Tabelle 2: Minimierungsmaßnahmen zur Begründung des Planungsfaktors für die Parzelle 3. ....	6
Tabelle 3: Ausgleichsumfang der Maßnahme A1.....	7

## Abbildungen

Abbildung 1: Übersicht über das Plangebiet mit Blick von Osten. Rechts im Bild Bereich mit Mist, links hinten großer Ahorn ( <i>Acer spec.</i> , rot eingekreist). Dieser markiert die westliche Grenze des Plangebiets. Im Hintergrund Feldgehölz.....	10
Abbildung 2: Ahorn an der Südwestecke des Plangebiets, im Bild links. Blick von Nordosten. Im Hintergrund Baumreihe westlich außerhalb des Plangebiets.....	11
Abbildung 3: Detailbild Intensivgrünland.....	11
Abbildung 4: Darstellung der Maßnahme A2 mit Abbuchung für die Parzelle 3 (rot schraffiert). (GFVU 2023).....	12

## Pläne

Plan 1: Bestand – Biotop- und Nutzungstypen gem. der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) (Format A 3)

Plan 2: Planung und interner Ausgleich (Format A 3)

## **1 Einleitung**

Gegenstand der vorliegenden Eingriffsbilanzierung ist die 5. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Schmidham – Nord“ der Gemeinde Valley, Landkreis Miesbach. Die Eingriffsbilanzierung wird nur für die zur Bebauung hinzukommenden Flurstücke Nummer 2896/1, 2896/12, 2896/13, 2896/14 und 2896/15 durchgeführt. Der Kompensationsbedarf wird im Folgenden nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (StMB 2021) ermittelt. Außerdem wird die Ausgleichsfläche aus der 2. Änderung auf Flurstück Nummer 2896/4 flächengleich verlegt.

## **2 Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Teilorts Schmidham der Gemeinde Valley im Landkreis Miesbach im Naturraum D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (nach Ssymank). (FIS-Natur 2023) Es wird im Osten von der MB 19 begrenzt, südlich schließt vorhandene Bebauung an, westlich und nördlich befindet sich eine Grünlandfläche mit einzelnen Gehölzen.

Das Plangebiet umfasst 2 905,41 m<sup>2</sup>. Die Fläche wurde am 09.02.2023 bei sonniger, trockener Witterung begangen. Es handelt sich um Intensiv-Grünland, das als Viehweide genutzt wird. Im östlichen Teil befand sich zum Begehungszeitpunkt ein kleiner Bereich mit Mist. Am südwestlichen Eck der Fläche steht ein großer dreistämmiger Ahorn (*Acer spec.*). Dieser hatte keine erkennbaren Höhlen oder Rindenabplatzungen. Etwas westlich der Eingriffsfläche befindet sich ein Gehölz aus Hainbuche (*Carpinus betulus*), Birke (*Betula pendula*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Im Plangebiet gibt es keine Flächen der Biotopkartierung. Die nächste kartierte Biotopfläche (Biotopkartierung Flachland) befinden sich in ca. 130 m Entfernung an einem kleinen Bachlauf und ist von der Planung nicht betroffen. (FIS-Natur 2023)

Etwa 440 m südöstlich des Eingriffsbereichs liegt das FFH- und Vogelschutzgebiet 8136-302 „Taubenberg“ und ca. 240 m östlich das Trinkwasserschutzgebiet 2210813600053 „Valley“. Weitere Schutzgebiete sind im Plangebiet oder der näheren Umgebung nicht vorhanden. (FIS-Natur 2023)

## **3 Einstufung des Plangebietes gemäß Biotopwertliste**

Auf dem größten Teil der Plangebiets-Fläche befindet sich intensiv genutztes Grünland des Biotoptyps G11 nach BayKompV. Dies entspricht laut Leitfaden zur Eingriffsregelung (StMB 2021) einem Biotoptyp mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung und wird pauschal mit 3 Wertpunkten/m<sup>2</sup> bewertet. Der Einzelbaum am südwestlichen Eck entspricht dem Biotoptyp B313 „Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung“. Da es sich hierbei um einen Biotoptyp mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung handelt, wird dieser mit den in der Biotopwertliste angegebenen 12 Wertpunkten/m<sup>2</sup> bewertet.

## 4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Parzellen 1 und 2 auf den Flurstücken 2896/1 und 2896/12 mit einer Gesamtgröße von 1 143,13 m<sup>2</sup> gehören der Gemeinde, während die Parzelle 3 auf Flurstück 2896/13 mit einer Größe von 661,38 m<sup>2</sup> von einer Privatperson bebaut wird. Der Ausgleichsbedarf wird daher für die Parzellen 1 und 2 auf der einen Seite und die Parzelle 3 auf der anderen Seite getrennt berechnet. Die Zufahrt auf Flurstück 2896/15 mit einer Größe von 280,54 m<sup>2</sup> und die Ortsrandeingrünung (Maßnahme V1) mit 430,91 m<sup>2</sup> werden jeweils zu 2/3 den Parzellen 1 und 2 zugerechnet, zu 1/3 der Parzelle 3.

### 4.1 Ausgleichsbedarf der Parzellen 1 und 2

Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung (StMB 2021) ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für die Parzellen 1 und 2:

<p>Bestandsbewertung: G11 mit 3 Wertpunkten (WP)/m<sup>2</sup></p> <p>Fläche: 1 143,13 m<sup>2</sup> Baugrund zzgl. 187,03 m<sup>2</sup> Zufahrt zzgl. 287,27 m<sup>2</sup> Ortsrandeingrünung, gesamt 1 617,43 m<sup>2</sup></p> <p>Eingriffsschwere: Zulässige Grundfläche/Größe der Baugrundstücke = Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p style="text-align: center;"><math>570,07 \text{ m}^2 / 1 617,43 \text{ m}^2 = 0,35</math></p> <p>Kompensationsbedarf:</p> <p style="text-align: center;">WP x Fläche x GRZ</p> <p style="text-align: center;"><math>3 \text{ WP} \times 1 617,43 \text{ m}^2 \times 0,35 = 1 698,30 \text{ Wertpunkte}</math></p>
---

Aufgrund der Festsetzung von Minimierungsmaßnahmen (s. auch Kap. 5) darf der Ausgleich durch einen Planungsfaktor reduziert werden:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
V1: Pflanzung von zwei hochstämmigen Bäumen und drei Sträuchern je Parzelle zur Ortsrandeingrünung	Die Eingrünung des Ortsrands mit Bäumen und Sträuchern stellt eine wirksame Einbindung der Ortschaft ins Landschaftsbild dar. Durch die Verwendung standortgerechter, heimischer Arten wird Lebensraum und Nahrungshabitat für Insekten, Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger und andere Arten geschaffen.	Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
V2: Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge.	Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
auf oberirdischen Stellplätzen		
V3: Insektenfreundliche Beleuchtung	Eine insektenfreundlich ausgeführte Beleuchtung trägt zur Erhaltung der Insektenfauna und damit zur Sicherung vorhandener Nahrungsketten bei.	Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
<b>Summe (max. 20 %)</b>		<b>5 %</b>

Tabelle 1: Minimierungsmaßnahmen zur Begründung des Planungsfaktors für die Parzellen 1 und 2.

5 % von 1 698,30 Wertpunkten entspricht 84,92 Wertpunkten. Nach Abzug dieser 5 % durch die Berücksichtigung des Planungsfaktors verbleibt für die Parzellen 1 und 2 ein Ausgleichsbedarf von 1 613,38 Wertpunkten.

#### 4.2 Ausgleichsbedarf der Parzelle 3

Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung (StMB 2021) ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für die Parzelle 3:

Bestandsbewertung: G11 mit 3 Wertpunkten (WP)/m <sup>2</sup>
Fläche: 661,38 m <sup>2</sup> Baugrund zzgl. 93,51 m <sup>2</sup> Zufahrt zzgl. 143,64 m <sup>2</sup> Ortsrandeingrünung, gesamt 898,53 m <sup>2</sup>
Eingriffsschwere: Zulässige Grundfläche/Größe der Baugrundstücke = Grundflächenzahl (GRZ)
$252,27 \text{ m}^2 / 898,53 \text{ m}^2 = 0,28$
Kompensationsbedarf:
WP x Fläche x GRZ
$3 \text{ WP} \times 898,53 \text{ m}^2 \times 0,28 = 754,77 \text{ Wertpunkte}$

Aufgrund der Festsetzung von Minimierungsmaßnahmen (s. auch Kap. 5) darf der Ausgleich durch einen Planungsfaktor reduziert werden:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
V1: Pflanzung von zwei hochstämmigen Bäumen und drei Sträuchern je Parzelle zur Ortsrandeingrünung	Die Eingrünung des Ortsrands mit Bäumen und Sträuchern stellt eine wirksame Einbindung der Ortschaft ins Landschaftsbild dar. Durch die Verwendung standortgerechter, heimischer Arten wird Lebensraum und Nahrungshabitat für Insekten, Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger und andere Arten geschaffen.	Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
V2: Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf oberirdischen Stellplätzen	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
V3: Insektenfreundliche Beleuchtung	Eine insektenfreundlich ausgeführte Beleuchtung trägt zur Erhaltung der Insektenfauna und damit zur Sicherung vorhandener Nahrungsketten bei.	Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
<b>Summe (max. 20 %)</b>		<b>5 %</b>

Tabelle 2: Minimierungsmaßnahmen zur Begründung des Planungsfaktors für die Parzelle 3.

5 % von 754,77 Wertpunkten entspricht 37,74 Wertpunkten. Nach Abzug dieser 5 % durch die Berücksichtigung des Planungsfaktors verbleibt für die Parzelle 3 ein Ausgleichsbedarf von 717,03 Wertpunkten.

## 5 Minimierungsmaßnahmen

Die Minimierungsmaßnahmen sind z. T. der für das Plangebiet gültigen „Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley“ in der Fassung vom 20.01.2022 entnommen.

- V 1: Je Parzelle Pflanzung von zwei hochstämmigen Bäumen (3xv, StU 10-12 cm) und drei Sträuchern (mind. 30-60 cm) zur Ortsrandeingrünung nach Norden. Es sind heimische und standortgerechte Laubgehölze laut Pflanzliste des LRA Miesbach zu wählen. Die Anlage und Pflege der Fläche werden durch die Gemeinde Valley übernommen.
- V2: Oberirdische Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.
- V3: Eine Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen ist nur unter Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2 700 bis maximal 3 000 Kelvin zulässig.

## 6 Ausgleichsmaßnahmen für die 5. Änderung

### Maßnahme A1

Der geforderte Ausgleich von 1 613,38 WP für die Parzellen 1 und 2 kommt im Westen des Plangebiets auf Flurstück 2896/14 angrenzend an die geplante Bebauung zu liegen. Auf der Fläche wird eine Streuobstwiese angelegt. Für die Anlage und Pflege der Fläche ist die Gemeinde Valley zuständig. Es sind folgende Punkte einzuhalten:

- Verwendung von hochstämmigen Obstbäumen. Es sind robuste, regionaltypische Sorten laut der Liste des LRA Miesbach zu wählen.
- Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen. Hierzu gehören ein regelmäßiger, fachgerechter Obstbaumschnitt, sowie das Mulchen und Düngen mit Kompost im Bereich um den Stammfuß.
- Eine zusätzliche Düngung der Fläche ist nicht zulässig.
- Die Wiese unter den Bäumen ist extensiv zu pflegen (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen).
- Auf der Fläche müssen mindestens vier Obstbäume mit einem Mindestabstand von 10 m gepflanzt werden.
- Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Die Maßnahme A1 hat eine Flächengröße von 389,45 m<sup>2</sup>. Beim Ausgangsbestand handelt es sich um den Biotoptyp G11 mit 3 WP/m<sup>2</sup>, sowie in einem Teilbereich um den Biotoptyp B313 mit 12 WP/m<sup>2</sup>.

Insgesamt ergibt sich mit Umsetzung der Fläche ein Guthaben von 2 044,68 Wertpunkten (s. Tab. 3). Nach Abzug des Ausgleichsbedarfs von 1 613,38 Wertpunkten verbleibt auf der Fläche ein Guthaben von 431,3 Wertpunkten. Dieses Guthaben kann für andere Bauvorhaben verwendet werden.

Die Fläche der Maßnahme A1 ist dinglich zu sichern und entsprechend zu pflegen. Die Ausgleichsfläche ist in Stand zu halten, solange der Eingriff währt (= Nutzungsdauer der Plangebietsfläche).

Biotop-/ Nutzungstyp Bestand	Biotop- wert (WP) Bestand	BNT Prognose	Biotop- wert (WP) Prognose	Abschlag	Aufwer- tung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompen- sations- umfang
<b>A1 (Streuobstwiese)</b>							
G11	3	B432	10	1	6	340,78	2 044,68
B313	12	B313	12	0	0	48,67	0
<b>Gesamt A1</b>						<b>389,45</b>	<b>2 044,68</b>

Tabelle 3: Ausgleichsumfang der Maßnahme A1

## Maßnahme A2

Der geforderte Ausgleich von 717,03 Wertpunkten für die Parzelle 3 wird vom Eigentümer vom „Privaten Ökokonto von Trebra“ eingekauft. Die Ausgleichsfläche liegt auf Flurstück Nr. 200/0, Gemarkung Unterweilbach, Landkreis Dachau im Naturraum D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (nach Ssymank). Die Fläche ist im Ökoflächenkataster unter der Nr. 173 173 registriert. Die Abbuchung von 718 Ökopunkten entspricht 125,5 m<sup>2</sup> der Ausgleichsfläche (s. Plandarstellung in Anhang 2). Auf der Fläche wird ein strukturarmer Altersklassen-Nadelholzforst mittlerer Ausprägung (N712) in einen standortgerechten Laub(misch)wald des Biotoptyps L63 nach BayKompV umgewandelt. (GFVU 2023)

## **7 Verlegung der Ausgleichsfläche aus der 2. Änderung**

Im Rahmen der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Schmidham – Nord“, in Kraft getreten am 10.07.2008, wurde auf dem Flurstück 2896/4 entlang der südlichen Flurstücksgrenze eine Ausgleichsfläche von 160 m<sup>2</sup> festgelegt. Diese ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten, bestehende Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bilanzierung zur Fläche findet sich in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Schmidham – Nord“, 2. Änderung.

Die Ausgleichsfläche wurde nur in Teilen wie beschrieben angelegt. Da eine Umsetzung auf der festgelegten Fläche aufgrund eines inzwischen errichteten Schuppens nicht durchführbar erscheint, wird der fehlende Teil der Fläche flächengleich und mit demselben Entwicklungsziel westlich an den bereits umgesetzten Teil der Fläche angehängt. Die neu hinzukommende Fläche besteht momentan aus Intensiv-Grünland und liegt auf Flurstück 2896 (s. auch Plan 2).

## **8 Fazit**

Für die 5. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Schmidham – Nord“ der Gemeinde Valley im Landkreis Miesbach wurde der notwendige Ausgleich nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (StMB 2021) errechnet. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse erfolgte dies getrennt für die Parzellen 1 und 2, sowie die Parzelle 3. Für die Parzellen 1 und 2 ist demzufolge ein Ausgleich von 1 613,38 Wertpunkten notwendig. Dieser kann westlich der geplanten Bebauung durch die Anlage einer Streuobstwiese erbracht werden. Da die Maßnahme eine Gesamtwertigkeit von 2 044,68 Wertpunkten hat, verbleibt nach Abzug des benötigten Ausgleichs noch ein Guthaben von 431,3 Wertpunkten. Dieses Guthaben kann für andere Bauvorhaben verwendet werden.

Der benötigte Ausgleich von 717,03 Wertpunkten für die Parzelle 3 wird extern eingekauft.

Außerdem wird die flächengleiche Verlegung der Ausgleichsmaßnahme aus der 2. Änderung innerhalb der Flurstücke 2896/4 und 2896 geregelt.

Die Anrechenbarkeit der geplanten Vermeidungsmaßnahmen sowie die Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

## 9 Literatur

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden.

Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014.

FIS-Natur – Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Online-Viewer): [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) (abgerufen am 03.03.2023).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft seit 01.03.2010.

Guts- und Forstverwaltung Unterweilbach (GFVU): Kauf- und Dienstleistungsvertrag zum Verkauf von Wertpunkten vom 29.06.2023/03.07.2023

## 10 Anhang 1: Fotodokumentation



Abbildung 1: Übersicht über das Plangebiet mit Blick von Osten. Rechts im Bild Bereich mit Mist, links hinten großer Ahorn (*Acer spec.*, rot eingekreist). Dieser markiert die westliche Grenze des Plangebiets. Im Hintergrund Feldgehölz.



Abbildung 2: Ahorn an der Südwestecke des Plangebiets, im Bild links. Blick von Nordosten. Im Hintergrund Baumreihe westlich außerhalb des Plangebiets.



Abbildung 3: Detailbild Intensivgrünland.

## 11 Anhang 2: Darstellung der Maßnahme A2

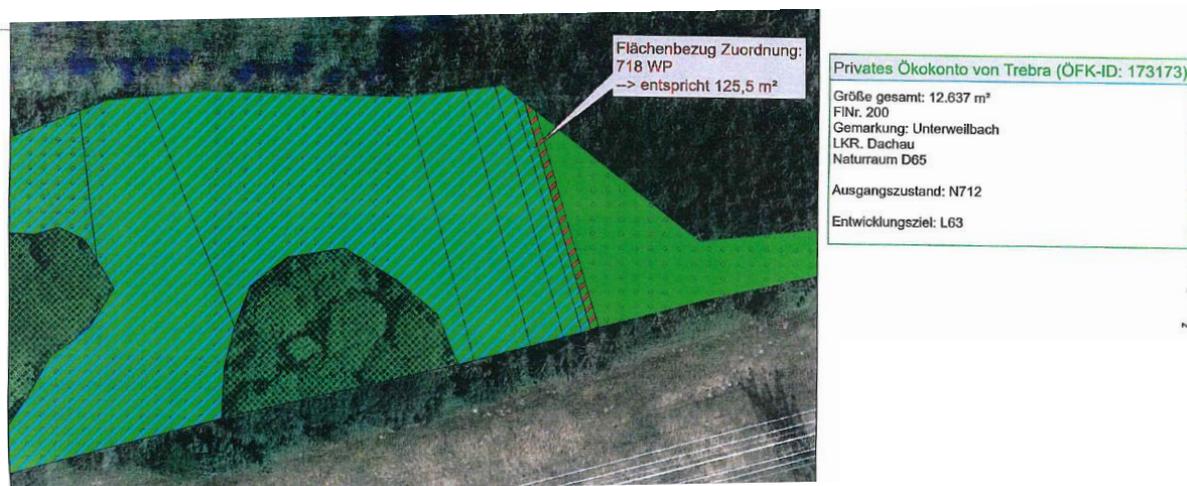


Abbildung 4: Darstellung der Maßnahme A2 mit Abbuchung für die Parzelle 3 (rot schraffiert). (GFVU 2023)



### Legende

 Bilanzierter Bereich aus der 5. Änderung

 Ausgleichsmaßnahme plangebietsintern

### Biotop- und Nutzungstypen gem. BayKompV

#### Bestand

 B11: Gebüsch und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten

 B313: Einzelbaum, einheimisch und standortgerecht, alte Ausprägung

 G11: Intensiv-Grünland

 P2: Privatgarten

Hinweis: Die grauen Unterteilungen (Linien) in den Flächen stellen die Planung dar.

### Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zur 5. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Schmidham - Nord", Gemeinde Valley, Landkreis Miesbach

**Plan 1: Bestand - Biotop- und Nutzungstypen gem. der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)**

#### Auftraggeber

Architekturbüro Limmer  
Holzkirchner Str. 17  
83626 Valley

#### Auftragnehmer

Steil Landschaftsplanung  
Perchastr. 7 - 82335 Berg  
kontakt@steil-landschaftsplanung.de  
www.steil-landschaftsplanung.de

#### Ort, Datum

Berg, den 19.09.2023

#### Maßstab

1 : 500 (Format A 3)





### Legende

- Bilanzierter Bereich aus der 5. Änderung
- Ausgleichsmaßnahmen plangebietsintern

### Biotop- und Nutzungstypen gem. BayKompV

#### Planung

- B11: Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten
- B313: Einzelbaum, einheimisch und standortgerecht, alte Ausprägung
- B432: Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung
- P2: Privatgarten
- X11: Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete

Hinweis: Die grauen Unterteilungen (Linien) in den Flächen stellen die Planung dar.

### Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zur 5. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Schmidham - Nord", Gemeinde Valley, Landkreis Miesbach

#### Plan 2: Planung und interner Ausgleich

Auftraggeber  
 Architekturbüro Limmer  
 Holzkirchner Str. 17  
 83626 Valley

Auftragnehmer  
 Steil Landschaftsplanung  
 Perchastr. 7 - 82335 Berg  
 kontakt@steil-landschaftsplanung.de  
 www.steil-landschaftsplanung.de

Ort, Datum                      Maßstab  
 Berg, den 19.09.2023            1 : 500 (Format A 3)

