

## **Ergänzungssatzung „Grub/Ost“ der Gemeinde Valley**



**Träger** Gemeinde Valley  
Pfarrweg 1  
83626 Valley

**Planung:** Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH  
Gerhard Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
Philipp Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
Bayrischzellerstraße 3a  
83727 Schliersee/Neuhaus  
Tel: 08026/7527  
email: [architekt@krogoll.de](mailto:architekt@krogoll.de)

**Grünordnung:** Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur  
Partnerschaft mbB  
Hirnsberg 34  
83093 Bad Endorf  
Tel.: 08053 – 518 Fax: 08053 - 1047  
[la@schelle-heyse.de](mailto:la@schelle-heyse.de) [www.schelle-heyse.de](http://www.schelle-heyse.de)

Aufstellungsbeschluss vom 21.04.2026  
Satzungsbeschluss vom .....

# Inhaltsverzeichnis:

- 1-Deckblatt
- 2-Satzung
- 3-zeichnerischer Teil M 1: 1000
- ~~4-Verfahrensvermerke~~
- 5-Begründung

# **Ergänzungssatzung „Grub/ Ost“**

## **gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB erlässt die Gemeinde Valley folgende Außenbereichssatzung:

**Billigungsbeschluss In rot= Ergänzungen gem. frühzeitiger Beteiligung**

### **Satzung:**

#### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks FINr. 2618/ 1 mit insgesamt ca. 0,5630 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

#### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil M 1:1000 i. d. F. v. 06. 08. 2026 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. v. 06. 08. 2026 beigelegt.

#### **§ 3**

#### **Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Satzung ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Valley vereinbar.

#### **§ 4**

#### **Zulässigkeitsbestimmungen**

- Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich entspricht einem „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO.
- Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz
- Auf der Teilfläche des Grundstücks FINr. 2618/1 der Gemarkung Grub ist
  - die Errichtung eines weiteren Wohnhauses mit maximal 2 Wohneinheiten,
  - der Abbruch der ehem. Hofstelle und Neubau an gleicher Stelle mit max. 3 Wohneinheiten,

innerhalb der im beiliegenden Lageplan/zeichnerischer Teil eingezeichneten angegebenen max. zulässigen Grundflächen und der Baugrenzen möglich.

- Das Maß der baulichen Nutzung wird nach den zulässigen Grundflächen gebildet.
- Überbaubare Grundstücksflächen:  
Die Grundflächen und festgesetzten Baugrenzen beziehen sich ausschließlich auf die Außenwände der Hauptgebäude um ein städtebauliches und ortsplanerisches Einfügen zu gewährleisten.
- Für die Gebäude sind max. 2 Vollgeschoßen zulässig.
- Die maximale Wandhöhe (WH), gemessen von OK FFB im EG bis OK Dachhaut über der Außenwand an der Traufseite außen, wird für die Wohngebäude auf maximal 6,50 m festgesetzt.
- Höhenlage:  
Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände im Mittel der Gebäudeecken liegen.
- Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen und der Baugrenzen ist durch folgende Bauteile zulässig:
  - Balkone  
Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m überschreiten.
  - Terrassen  
Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 5,00 m und einer maximalen Fläche von 30 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Wintergärten:  
Pro Gebäude darf 1 Wintergarten bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m und Breite bis max. 6,0 die Baugrenzen überschreiten.
  - Dachüberstände  
Dachüberstände dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,60 m überschreiten.
  - Lichtschächte  
Lichtschächte dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,00 m Tiefe und 2,0 m Breite überschreiten.
  - Kellertreppen  
Kellertreppen, dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Breite von 1,135 m Lichte überschreiten.
- Im Geltungsbereich befinden sich Erdwärmeleitungen, die nicht überbaut werden dürfen.
- Bauwerke im Bereich der Außenbereichssatzung sind durch geeignete Maßnahmen hochwassersicher auszubilden (z. B. Gebäude mindestens 25 cm über das vorhandene Gelände hinaus wasserdicht, Keller und Kelleröffnungen wasserdicht, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.). Für die überschwemmungssichere Ausführung ist der Vorhabenträger verantwortlich.

- Es gilt die Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Valley. Sind Festsetzungen im Widerspruch zu der Ergänzungssatzung so gelten die Festsetzungen der Ergänzungssatzung.
- Stellplätze:  
Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Valley. Zufahrten, Stellplätze und Zugänge sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- Garagen sind in den ausgewiesenen Flächen zu planen.  
Die maximale Wandhöhe (WH), gemessen von OK FFB im EG bis OK Dachhaut über der Außenwand an der Traufseite außen, wird für die Garagengebäude auf maximal 3,50 m festgesetzt.

## § 5 Grünordnung:

Die grünordnerischen Festsetzungen werden nach den Planungsleitsätzen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB getroffen.

Das Merkblatt „Siedlung und Landschaft“ ist als Anlage Bestandteil der Satzung und bei künftigen Planungen Grundlage der Grünordnung.

### Baumpflanzungen

Als Ersatz für entfallene Gehölze sind auf dem Grundstück 2618/1 im näheren Umfeld der Gebäude vier Bäume zu pflanzen. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 12-14cm, Artenauswahl: Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuß), Prunus avium (Vogel-Kirsche).

### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Kompensationsbedarf beträgt insgesamt 1.362 Wertpunkte (341m<sup>2</sup>) und wird im östlichen Teil der Fl.Nr. 2618/1 nachgewiesen. Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche wird mit BNT B112 mesophiles Gebüsch, 10 WP festgelegt. Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind der Begründung zu entnehmen.

## § 6 Erschließung

Die Erschließung der im Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung gelegenen Grundstücke erfolgt über das Privatgrundstück Flur Nr. 2618 und Flur Nr. 2618/4, Gemarkung Föching in Form eines Weges mit einer durchgängig nutzbaren Breite von mindestens **3,0 m**.

Die dauerhafte Nutzung des Erschließungsweges ist über eine im Grundbuch der belasteten Grundstücke Flurstück Flur Nr. 2618 und Flur Nr. 2618/4, Gemarkung Föching eingetragene Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der Baugrundstücke rechtlich gesichert.

Die Erschließung umfasst die Zugänglichkeit für den allgemeinen Fahrzeugverkehr sowie die Befahrbarkeit für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge gemäß den jeweils geltenden landesrechtlichen Vorschriften über Feuerwehruzufahrten und Rettungswege.

Wasserwirtschaft kürzen:

## § 7 Textliche Hinweise:

### Allgemein:

Bei allen Bauanträgen sind Geländeschnitte erforderlich um die harmonische Einbindung ins Gelände zu gewährleisten.

Umweltfreundliche Heizungsanlagen (z.B. Brauchwassererwärmung durch Sonnenkollektoren, Photovoltaik, Brennwerttechnik) sollen gewählt werden.

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind in Zäune zu integrieren und einzugrünen.

Müllsammelbehälter sind möglichst straßennah entweder im Einfriedungsbereich anzuordnen oder in baulichen Anlagen unauffälliger Art und Farbgebung unterzustellen. Freistehende Behälter sind auf mindestens drei Seiten einzupflanzen.

### Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

### Landratsamt Miesbach-Kreisbrandrat:

Die Hinweise und Anforderungen des Kreisbrandrats des Landkreises Miesbach zum Brandschutz sind zu beachten. Das Kompendium des Kreisbrandrats kann bei der Gemeinde eingesehen werden bzw. ist im Rahmen der Ausführungsplanung und des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

### Bodendenkmäler:

Im Plangebiet sind aufgrund der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und vorliegender Fundhinweise weitere bislang unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich. Diese ist vor Beginn der Maßnahmen bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Die fachlichen Anforderungen der Bodendenkmalpflege werden im jeweiligen Genehmigungsverfahren durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege festgelegt.

### Bahnbedingte Immissionen

Das Satzungsgebiet befindet sich in der Nähe der Bahnstrecke Holzkirchen–Rosenheim. Durch den ordnungsgemäßen Eisenbahnbetrieb können Schall-, Erschütterungs- sowie sonstige betriebsbedingte Immissionen auftreten. Diese sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

Die von den zuständigen Eisenbahnbehörden und der Deutschen Bahn AG im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise sind bei späteren Bauvorhaben zu beachten. Die vollständigen Stellungnahmen können bei der Gemeinde eingesehen werden.

### Wasserwirtschaft:

Aufgrund der Geländeverhältnisse kann wild abfließendes Wasser auftreten. Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht zum Nachteil Dritter verändert werden (§ 37 WHG).

Niederschlagswasser soll möglichst auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenzone (z. B. Muldenversickerung) versickert werden. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken und wasserdurchlässige Beläge sind vorzugsweise zu verwenden.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser hat nach den geltenden wasserrechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind rechtzeitig einzuholen.

## SWM Infrastruktur:

Die Zubringerwasserleitungen sind aktuell stillgelegt, die ZW2 weist eine Überdeckung von ca. 10 m auf. Es gelten keine besonderen Auflagen zum Schutz der Leitung.  
In der Zubringerwasserleitung ZW2 (in der Rohrleitung selbst) befindet sich noch ein LWL-Kabel, das in Betrieb ist. Sofern die Tiefe der ZW2 nicht erreicht wird, stellt das Kabel kein Problem dar.

## Straßenverkehrsbehörde:

Bei der Ausweisung von Stellplätzen sollte auf eine ausreichende Größe der Parkstände geachtet werden. Insofern wird auf die „Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen“ (RASt 06) sowie vor allem auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, verwiesen, die bei Schräg- oder Senkrechtaufstellung als Mindestmaße eine Breite von 2,50 m und eine Länge von 5 m vorsehen bzw. bei Längsaufstellung eine Breite von 2 m und eine Länge von 5,20 m (ohne Markierung) bzw. 5,70 m (mit Markierung).

## Telekom:

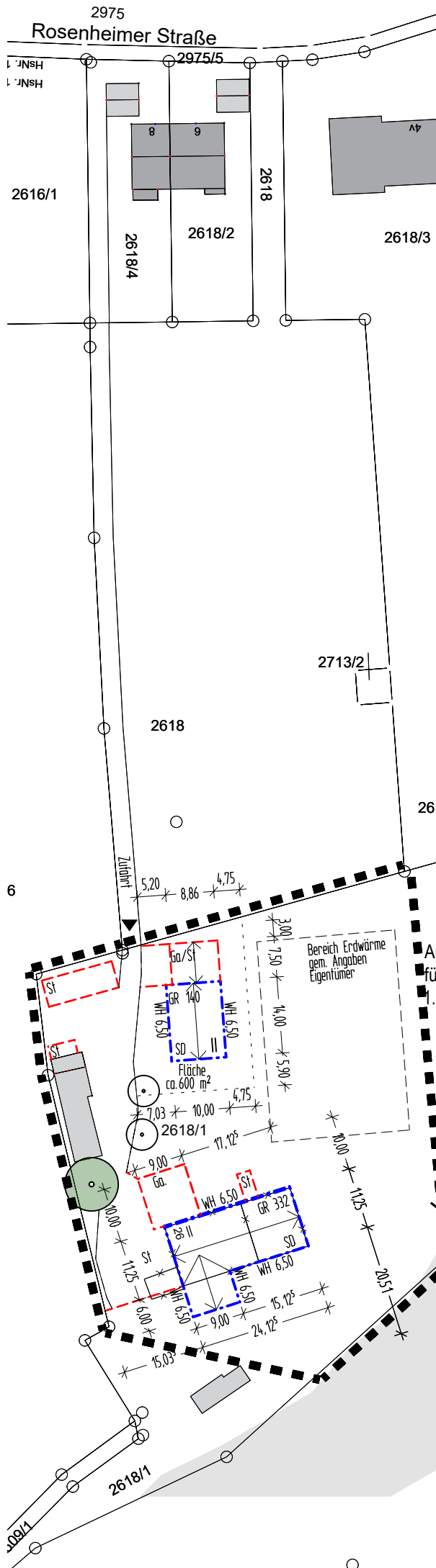
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe hier u.a. Abschnitt 6- zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## § 8

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Valley, den .....

.....  
Bernhard Schäfer 1. Bürgermeister



# Ergänzungssatzung "Grub/ Ost" mit integrierter Grünordnung Zeichnerischer Teil M 1 : 1000 Billigungsbeschluss 06. 08. 2026

Träger: Gemeinde Valley  
Pfarrweg 1  
83636 Valley

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH  
Gerhard Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
Philipp Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
Bayrischzellerstraße 3a  
83727 Schliersee/Neuhaus  
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771  
email: architekt@krogoll.de

Grünordnung: Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur  
Partnerschaft mbB  
Hirnsberg 34  
83093 Bad Endorf  
Tel.: 08053 – 518 Fax: 08053 - 1047  
@ www.schelle-heyse.de

Schliersee, 06. 08. 2026

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANZEICHNUNG

- ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Grub- Ost
- GR 140 max. höchstzulässige Grundfläche, hier z.B. 140 m<sup>2</sup>
- II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
- WH 6,50 max. zulässige seittl. Wandhöhe, z.B. 6,50 m
- SD Satteldach
- ↔ Firstrichtung zwingend
- Baugrenze
- - - Umgrenzung von Stellplätzen, Garagen
- Baum zu erhalten
- ▨ Ausgleichsfläche

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- - - Bereich Erdwärmeleitungen
- Bestehende Gebäude/Nebenanlagen

# Gemeinde Valley

## Ergänzungssatzung „Grub/Ost“

### Begründung Billigungsbeschluss

In rot = Ergänzungen gem. frühzeitiger Beteiligung

#### Lage und Geltungsbereich:

Die Lage befindet sich am nord-östlichen Ortsausgang von Grub. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2618/ 1 mit insgesamt ca. 0,6100 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

#### Anlass und Bedarf für die Aufstellung:

Der Gemeinderat Valley hat in seiner Sitzung vom 21. 04.2026 Aufstellung der Ergänzungssatzung „Grub/Ost“ für eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 2618/1 im Ortsteil Grub beschlossen.

Anlass für Ergänzungssatzung „Grub/Ost“ ist die beabsichtigte, zusätzliche Bebauung mit einem Wohngebäude und Abbruch und Neubau der ehemaligen Hofstelle mit einem Wohngebäude.

In den beiden Wohngebäuden sollen je eine Wohneinheit für Familienmitglieder, die in Valley leben, sowie je eine, bzw. zwei Mietwohnungen für Valleyer Bürger geschaffen werden.

Der Erlass dieser Satzung dient der Ergänzung der baulichen Nutzung von Flächen in diesem Bereich, sowie der klaren Abgrenzung vom Innen- und Außenbereich.

Sicherung:

Für die Nutzungen der Wohneinheiten ist eine Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Valley (Wohnbaumodell, Erstwohnsitzbindung o.ä.) notwendig.

(Zu Lasten des geänderten Baugrundstücks Fl.Nr. 2618/1 ist ein Ankaufsrecht, sowie eine Dienstbarkeit Erstwohnsitzbindung mit Sicherungshypothek zu bestellen.)

#### Flächennutzungsplan:

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Valley als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Nach Abschluss des Satzungsverfahrens wird eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplans vorgenommen. Die Ergänzungssatzung ist hiervon unabhängig unmittelbar wirksam.

Entsprechend der geplanten baulichen Nutzung wird der Erweiterungsbereich und der gesamte Geltungsbereich als „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO dargestellt.

#### Hinweise u.a.

Stellungnahmen DB AG und EBA:

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben das Eisenbahn-Bundesamt und die Deutsche Bahn AG auf allgemeine eisenbahnrechtliche Belange sowie auf mögliche Emissionen des Bahnbetriebs hingewiesen. Einwendungen gegen die Planung wurden nicht erhoben. Die Hinweise betreffen überwiegend die spätere Bauausführung und sind gegebenenfalls in den nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsverfahren zu berücksichtigen.

#### Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind aufgrund der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und vorliegender Fundhinweise weitere bislang unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich. Diese ist vor Beginn der Maßnahmen bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Die fachlichen Anforderungen der Bodendenkmalpflege werden im jeweiligen Genehmigungsverfahren durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege festgelegt.

#### Telekom:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist 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. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### Landratsamt Miesbach-Kreisbrandrat:

Die Hinweise und Anforderungen des Kreisbrandrats des Landkreises Miesbach zum Brandschutz sind zu beachten. Das Kompendium des Kreisbrandrats kann bei der Gemeinde eingesehen werden bzw. ist im Rahmen der Ausführungsplanung und des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

### Grünordnung:

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Umsetzung der städtebaulichen und grünordnerischen Ziele. Mit Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) im Rahmen des "Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung" (BauGB-Novelle 2024/2025) ist die städtebauliche Erforderlichkeit der grünordnerischen Festsetzungen zu begründen. Nachstehend wird die städtebauliche Begründung der grünordnerischen Festsetzungen in Anlehnung an die Planungsleitsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB im Folgenden zusammengefasst.

- **Baumbestand und Baumpflanzungen**  
Die Festsetzung von Baumbestand welcher zu erhalten ist, dient der Sicherung Bäumen, die eine Bedeutung für das Ortsbild und für die Eingrünung von Gebäuden haben.  
Die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen dient dem Ersatz von vier Gehölzen, welche durch das Bauvorhaben entfallen werden. Außerdem wird durch diese Festsetzung die Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft gesichert. Zudem übernehmen sie Funktionen für die Verbesserung des Klimas durch Beschattung, Temperatursenkung, Luftreinigung, Wasserspeicherung und als Lebensraum für verschiedene Tierarten.
- **Ausgleichsflächen**  
Durch die Festsetzung der Ausgleichsfläche im östlichen Teil der Fl.Nr. 2618/1 wird der Eingriff durch das Bauvorhaben in unmittelbarer Umgebung kompensiert. Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche wird mit BNT B112 mesophiles Gebüsch, 10 WP festgelegt. Im Komplex mit den angrenzend bestehenden Gehölzstrukturen kann somit eine ökologisch sinnvolle Aufwertung erreicht werden.
- **Versickerungsfähige Beläge**  
Die Festsetzung der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dient der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion so weit wie möglich. Dadurch wird die Aufheizung von Flächen (Überhitzung) minimiert sowie der natürliche Wasserkreislauf unterstützt, die Grundwasserneubildung und die Entlastung der Kanalisation bei Starkregen gefördert.

### Betroffenheit von Schutzgebieten:

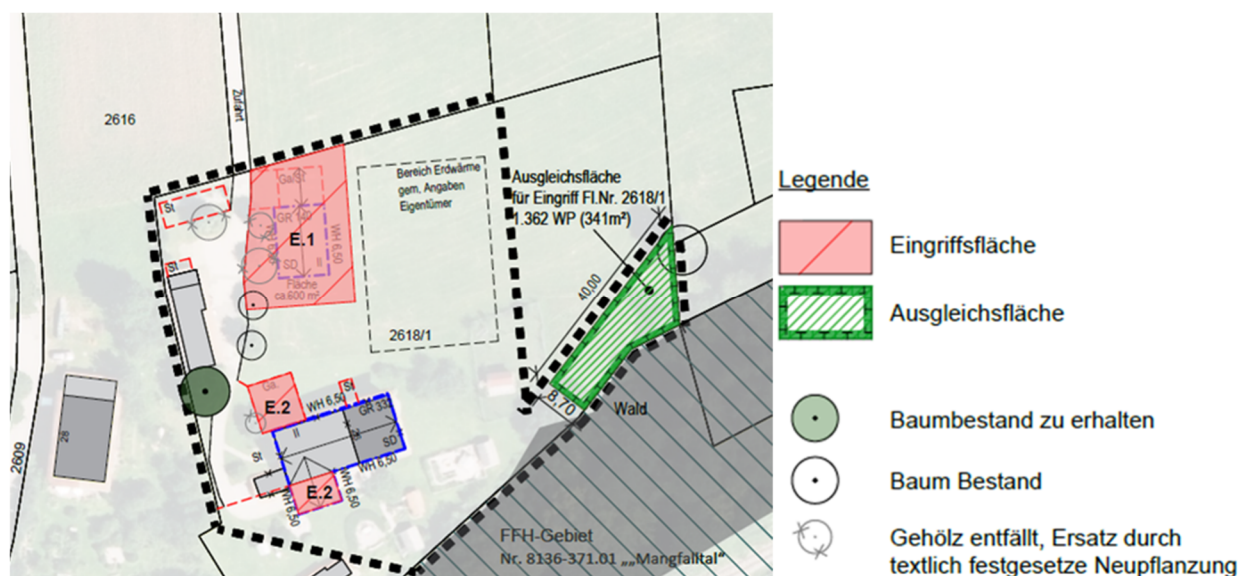
In einem Gutachten wurde überprüft, ob es prinzipiell durch das Vorhaben zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter bzw. Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Mangfalltal (Nr. 8136-371.01) kommen kann, welches ca. 60m südöstlich beginnt.

Ergebnis der durchgeführten FFH-Vorprüfung ist, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen sind und das Vorhaben mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich ist.

Genauere Informationen sind dem Gutachten zur FFH-Vorprüfung zu einem geplanten Gebäude (Einbeziehungssatzung) auf Flurstück 2618/1, Gemarkung Föching, Gemeinde Valley, Ortsteil Grub, Landkreis Miesbach, vom 25.11.2025, erstellt durch Steil Landschaftsplanung Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung zu entnehmen.

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Kompensationsbedarf wird nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (StMB 2021) ermittelt. Für die geringfügige Änderung im Bereich des Bestandshauses wird die flächenscharfe Ermittlung über die BayKompV angewendet, da eine Ermittlung der GRZ/Beeinträchtigungsschwere hier nicht möglich ist.



Auf der Fläche mit dem geplanten Wohnhaus befindet sich mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland des Biotopnutzungstyps G211 nach BayKompV. Dies entspricht laut Leitfaden zur Eingriffsregelung (StMB 2021) einem Biotoptyp mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung und wird mit 6 Wertpunkten/m<sup>2</sup> bewertet. Für das geplante Wohnhaus auf Fl.Nr. 2618/1 beträgt die Grundstücksfläche 600m<sup>2</sup> und der Beeinträchtigungsfaktor wird anhand der geplanten Überbauung / Nutzung mit 0,3 angesetzt. Der Bereich der Erweiterung des bestehenden Wohnhauses wird mit BNT X11 Siedlungsgebiet (inkl. typischer Freiräume), 2WP bewertet. Die hinzu gekommene Fläche beträgt ca. 140m<sup>2</sup> und der Beeinträchtigungsfaktor wird gemäß BayKompV mit 1 angesetzt. Vier Gehölze, die durch die Planung entfallen, werden durch textlich festgesetzte Neupflanzung von vier Gehölzen ersetzt, somit ist der Wegfall kompensiert.. Der Kompensationsbedarf beträgt insgesamt 1.362 Wertpunkte und wird im östlichen Teil der Fl.Nr. 2618/1 nachgewiesen. Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche wird mit BNT B112 mesophiles Gebüsch, 10 WP festgelegt. Bei der Aufwertung um 4 Wertpunkte ist eine Fläche von 341m<sup>2</sup> erforderlich.

#### Ausgleichsfläche Fl.Nr. 2618/1 Teilfl., Gemarkung Valley

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Flurstück             | Flurstück Nr. 2618/1 Teilfl., Gemarkung Valley                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| WP / Flächengröße     | 1.362WP/ ca. 341m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Verwendung            | Ausgleichserfordernis für Fl.Nr. 2118/1 in 4. Änd. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Grub                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bisherige Nutzung     | G211 mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland, 6 WP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Entwicklungsziel      | B112 mesophiles Gebüsch, 10 WP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Herstellungsmaßnahmen | Pflanzung von 60 heimischen Wildsträuchern, v.Str, 2xv, 80-100 cm in Gruppen zu je 3-5 Stück, Pflanzabstand 1,5 x 1,5m, 3-4reihig, (Crataegus monogyna, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina). Es ist gebietseigenes Pflanzgut zu verwenden.<br>Die Fläche ist durch Pflöcke von der Gartenfläche abzugrenzen |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pflege-<br>maßnahmen | <p>Zum Garten hin ist ein Krautsaum von mind. 2m Breite zu belassen, welcher in ein- oder zweijährigem Turnus gemäht wird (Mahd nach dem Winter).</p> <p>Zur Entwicklung eines vielfältigen Alters- und Strukturmosaiks und zur Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktion sollen die Sträucher nur abschnittsweise im Turnus von ca. 15 Jahren und auf wechselnden Abschnitten gepflegt werden. Pro Intervall soll maximal 1/3 der Sträucher auf den Stock gesetzt werden.</p> <p>Pflegearbeiten sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel durchzuführen. Ausmähen der Sträucher um Brombeere zurückzudrängen nach Bedarf.</p> <p>Es darf keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden, keine Drainage stattfinden.</p> |
| Monitoring           | <p>Die Flächenentwicklung ist zunächst alle 3 Jahre zu dokumentieren, die Bewirtschaftung ist je nach Entwicklungsstand in Art, Zeit und Bewirtschaftungsintensität in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde anzupassen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### **Erschließung, Ver- und Entsorgung:**

Die Erschließung der durch die Ergänzungssatzung einbezogenen Grundstücke ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu sichern.

Sie erfolgt über die nördlich angrenzenden Privatgrundstücke Flur Nr. 2618 und Flur 2618/4, Gemarkung Föching, auf dem ein Weg mit einer nutzbaren Breite von 3,0 m vorhanden ist.

Zur dauerhaften Sicherung der Erschließung wird im Grundbuch der belasteten Grundstücke eine Grunddienstbarkeit für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen, die die langfristige Nutzung der Zuwegung sicherstellt. Zu Gunsten der Baugrundstücke sind diese vor Satzungsbeschluss einzutragen.

Die tatsächliche Befahrbarkeit ist gewährleistet; die Mindestanforderungen an die Durchfahrtsbreite und -höhe für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge gemäß Richtlinien (z. B. DIN 14090 oder landesrechtliche Feuerwehruzufahrtsverordnung) werden eingehalten.

Damit ist die Erschließung im Sinne des § 34 BauGB rechtlich und tatsächlich gesichert, sodass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der vorgesehenen Wohnbebauung gewährleistet ist.

Die Erschließung muss vor Satzungsbeschluss grundbuchrechtlich gesichert sein.

Sämtliche Leitungen zur Ver- und Entsorgung wie z.B. Leitungen zur Strom-, Abwasser- und Wasserversorgung sind über das eigene Grundstück Flur Nr. 2618/1 an die bestehenden Netze anzuschließen.

Der erforderliche Löschwasserbedarf wird im Verfahren geprüft.

Notwendige Erweiterungen und Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch den Verursacher zu tragen und mit den beteiligten Betreibern zu verhandeln, sowie durch städtebauliche Verträge mit der Gemeinde Valley zu regeln und grundbuchrechtlich mit den angrenzenden Grundstücken zu sichern.

### **Planungsziele:**

- Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung.
- Ziel dieser Ergänzungssatzung ist es, eine Möglichkeit zur Deckung des Wohnbedarfs für die nachfolgende Generation auf familieneigenen Grundstücken zu schaffen und um insbesondere auch ortsansässigen Bürgern die Möglichkeit der Bildung von Wohneigentum und Mietwohnungen anzubieten.
- Es wird eine Ortsrandbebauung zugelassen, die planungsrechtlich, naturschutzfachlich

- und baugestalterisch verträglich ist.
- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll gewahrt werden.
- Das ungewollte Entstehen einer erweiterten Splittersiedlung oder eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteils soll durch die räumliche Umgrenzung des Satzungsgebietes verhindert werden.
- Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das hinzutretende Vorhaben in die Eigenart des bestehenden Siedlungsansatzes einfügt und keine städtebaulichen oder ortsgestalterischen Konflikte auslöst und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird (§ 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB).
- Die Außenbereichssatzung begründet auch keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben oder lässt eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne der FFH-Richtlinie befürchten.
- Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Es sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern.

Valley, den .....

Träger: Gemeinde Valley  
Pfarrweg 1  
83626 Valley

.....  
Bernhard Schäfer  
1. Bürgermeister

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbB  
Gerhard Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
Philipp Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
Bayrischzellerstraße 3a  
83727 Schliersee/Neuhaus  
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771  
email: [architekt@krogoll.de](mailto:architekt@krogoll.de)

Grünordnung: Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur  
Partnerschaft mbB  
Hirnsberg 34  
83093 Bad Endorf  
Tel.: 08053 – 518 Fax: 08053 - 1047  
[la@schelle-heyse.de](mailto:la@schelle-heyse.de) [www.schelle-heyse.de](http://www.schelle-heyse.de)