

**BEBAUUNGSPLAN NR. 20  
1. ÄNDERUNG**

**„LÄRCHENSTRASSE NORD/GÄRTNERWEG“**

**ORTSTEIL UNTERDARCHING**



## Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,

dass die **1. Änderung**

des **Bebauungsplans Nr. 20**

**„Lärchenstraße Nord“ Unterdarching**

**in der Fassung vom 11.03.2008**

dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 11.03.2008 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.



Valley, den 21.01.2026

*Bernhard Schäfer*

Bernhard Schäfer  
Erster Bürgermeister

Gemeinde Valley



## D. Änderung der Festsetzungen durch Text

Die Festsetzungen durch Text in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes vom November 2003 bleiben bestehen und werden für die Erweiterung der Parzellen D1 bis D6 in folgenden Punkten ergänzt:

### 1. Art und Maß der Baulichen Nutzung Bauweise

#### 1.2.4 Geländehöhen

Der natürliche Verlauf des Geländes soll zur Bewahrung eines harmonischen Landschaftsbildes nicht verändert werden. Durch die tatsächliche Höhenlage des Gärtnerweges sind Geländeänderungen notwendig, die im Eingabeplan durch entsprechende Schnitte dargestellt werden müssen. Der naturräumlich wirkende Geländeverlauf soll damit wieder hergestellt werden.

#### 1.2.5.1 Gebäudehöhen

Die Erdgeschoßebene des Wohngebäudes = OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) darf Maximal 0,15 m über der Höhe der fertigen Straße im Mittel der Grundstücksgrenze an der Straßenseite liegen. Für die Parzellen D1, D2, D3 und D4 gelten die Straßenhöhen des Gärtnerweges, für die Parzellen D5 und D6 gelten die Straßenhöhen der Lärchenstrasse. Das Maß der Wandhöhe bleibt unverändert. Sollte das Gelände an einer traufseitigen Aussenwand schräg verlaufen, wird die Wandhöhe im Mittel gemessen.

### 4. Grünanlagen Vorgärten, Hausgärten

#### 4.4. *Pro Parzelle ist ein Gartengeräte- Schuppen zulässig. Die überbaute Fläche darf maximal 12,00 m² betragen. Der Mindest-Abstand von Grundstücksgrenzen beträgt 1,50 m, ausgenommen der Nachbar stimmt einem geringeren Abstand schriftlich zu, z.B. bei gemeinsamer Grenzbebauung.*

*Zugelassen sind ausschließlich Bauten in einfacher handwerklicher Holzbauweise, Fassaden mit Holzverschalung, Dächer in Satteldachform mit mittigem Firstverlauf, beidseitig gleicher Dachneigung, max. 25°, mit allseitigem Dachüberstand max. 0,60 m. Wandhöhe gem. 1.2.52. max. 2,50 m.*

#### 4.4.2 Abs.2

Der seittl. Sicherheitsabstand der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss, wenn nicht bereits in den F.d.Text 4.1 entsprechend geregelt, mindestens 0,50 m betragen, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

### 5. Baugestaltung Hauptgebäude

#### 5.1.5 Die Erdgeschoßebene des Wohngebäudes = OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) darf Maximal 0,15 m über der Höhe der fertigen Straße im Mittel der Grundstücksgrenze an der Straßenseite liegen. Für die Parzellen D1, D2, D3 und D4 gelten die Straßenhöhen des Gärtnerweges, für die Parzellen D5 und D6 gelten die Straßenhöhen der Lärchenstrasse. Das Maß der Wandhöhe bleibt unverändert. Sollte das Gelände an einer traufseitigen Aussenwand schräg verlaufen, wird die Wandhöhe im Mittel gemessen.

### 6. Baugestaltung Garagengebäude

#### 6.1.53 Garagen an der Grenze müssen einen Dachüberstand bis 0,5 m haben. Die Aussenwand muss abweichend von BAYBO einen Grenzabstand bis 0,5 m haben.

### 9. Denkmalpflege

Im Bereich des o. g. Planungsgebietes liegt das Bodendenkmal Nr. 181360070 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

Folgende Vorgehensweise ist einzuhalten:

Die Gemeinde beauftragt einen Archäologen mit der Untersuchung. Die Kosten übernimmt die Gemeinde Valley.

Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Dezember 2005) und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.

Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

## C. Verfahrenshinweise

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, „Lärchenstrasse Nord/Gärtnerweg“, Ortsteil Unterdarching

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 20 Lärchenstrasse Nord/Gärtnerweg, Ortsteil Unterdarching gemäß § 13 BauGB beschlossen und den vom Architektenbüro ausgearbeiteten Änderungsentwurf samt Begründung gebilligt.

VALLEY, am .....

Der Bürgermeister

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie den von der vereinfachten Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde innerhalb einer Frist von ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

VALLEY, am .....

Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die 1. Änderung samt Begründung in der Fassung vom ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

VALLEY, am .....

Der Bürgermeister

Die als Satzung beschlossene 1. Änderung wurde in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 Lärchenstrasse Nord/Gärtnerweg, Ortsteil Unterdarching ist damit rechtsverbindlich.

VALLEY, am .....

Der Bürgermeister

Gerhard Krogoll  
Dipl.Ing.Architekt  
Bayrischzeller Str. 3 a  
83727 Schliersee

Gemeinde Valley  
BebauungsplanNr. 20 -1.Änderung

Aktenvermerk zu Beteiligung Träger öffentlicher Belange  
Fachlicher Naturschutz Landratsamt Miesbach

Gemäß Gemeinderatsbeschuß vom 11.03. 2008 habe ich Kontakt mit der Naturschutzbehörde aufgenommen und einen Ortstermin mit Herrn Faas für den 01.04.2008 tel. mit Herrn Busl vereinbart.

Am 31.03.2008 hat mich Herr Faas angerufen und mir mitgeteilt, dass er sich bereits das Gelände angeschaut hat und er den Baumbestand für nicht schützenswert hält und es nicht notwendig ist, den Baumbestand in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Der Ortstermin wurde abgesagt.  
Bei der Berechnung der Ausgleichsfläche soll die Fläche mit Baumbestand höher bewertet werden.  
Die Ausgleichsflächen – Berechnung soll vorab mit Herrn Faas abgestimmt werden.

Neuhaus, Dienstag, 1. April 2008

G.Krogoll

# **GEMEINDE VALLEY**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 20**

### **"LÄRCHENSTRASSE NORD/ GÄRTNERWEG"**

#### **UNTERDARCHING**

#### **1. ÄNDERUNG**

TRÄGER: GEMEINDE VALLEY  
PFARRWEG 1  
83626 VALLEY

PLANUNG: GERHARD KROGOLL  
ARCHITEKT DIPL. ING. UNIV.  
BAYRISCHZELLER STR.3A  
83727 SCHLIERSEE  
TEL. 08026/7527, FAX. 08026/7771

STAND:

1. ÄNDERUNG

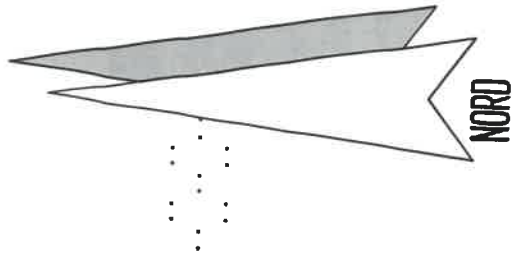
MÄRZ 2008

# ZEICHNERISCHER TEIL M 1: 1000 VOR DER 1. ÄNDERUNG





# ZEICHNERISCHER TEIL M 1: 1000 NACH DER 1. ÄNDERUNG





# Gemeinde Valley

## Bestätigung über die aktive Teilnahme an der Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss

Hiermit bestätigt Herr Karl Stemmler, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Lärchenstraße Nord“ Unterdarching in der Fassung vom 11.03.2008 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 11.03.2008 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Valley, den 21.01.2026

Karl Stemmler

Hiermit wird bestätigt, dass der zu Zeiten dieser Satzungsbeschlussfassung amtierende Zweite Bürgermeister - Herr Karl Stemmler, an der damaligen gültigen Beschlussfassung am 11.03.2008 über den Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Lärchenstraße Nord“ Unterdarching als Gemeinderatsmitglied aktiv teilgenommen hat.

Valley, den 21.01.2026



Geschäftsleiter, Franz Huber

# Sitzungsniederschrift

Sitzungsbuch der Gemeinde Valley

## Sitzungsniederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Valley vom 11. März 2008, um 19.00 Uhr, im Rathaus Valley

### Tagesordnung

1. Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) für das Gebiet Grub entlang der Rosenheimer Straße, Fl. Nrn. 2753/1, 21753/3m 2673/1, 2709/T, 2618/T, 2618/2, 2616/T, 2719/T, 2719/2, 2719/T Gemarkung Föching, Gemeinde Valley; **Behandlung der Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und der Grundstücksnachbarn; Satzungsbeschluss**
2. 1. Änderung BPL Nr. 20 Lärchenstr. Nord u. Gärtnerweg Unterdarching für das Gebiet entlang der Lärchenstr. und des Gärtnerweges Fl. Nrn. 128/7, 129,9, 129/13, 254 Gem. Valley, **Behandlung der Stellungnahmen TÖB u. der Grundstücksnachbarn, Satzungsbeschluss**
3. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OD, Bergstr. Fl. Nrn. 1689/Tfl. (Schweiger Alois)
4. Eingabeplan von Frau Nicole Weinfurtner und Herrn Christian Seidl, Fichtweg 10, MD, Fl. Nr. 229 Gem. Valley zum Ausbau des Speichers und Anbringung von Solarzellen a. d. Süd-Fassade des Anwesens Fichtweg 10
5. Eingabeplan der Gemeinde Valley zum Anbau an den bestehenden ehem. Schulpavillon in der Graf-Arco-Str. in Valley Fl. Nr. 53/9 Gem. Valley
6. Bauantrag von Frau Michaela Mayer, Valley, Dilchinger Str. 12, zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit DG in MD, Pischlweg, Fl. Nr. 987/8 Gem. Valley
7. Tekturplan von Herrn Thomas Brunner, UD, Hafnerstr. 8 zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit DG in UD, Fl. Nr. 170/8 Gem. Valley
8. Vollzug der Straßenverkehrsordnung St. 2073 im Bereich Einfahrt Fraunhoferstraße und Am Marschallfeld in OL; Stellungnahme des LRA MB zum Antrag der Versetzung der Ortstafel
9. Vergabe der Sanierung des Tiefbrunnens Unterdarching
10. Unvorhergesehenes
11. Nichtöffentliche Sitzung

## Feststellung der Beschlussfähigkeit

Zahl der Mitglieder des Gemeinderates:

überhaupt:	15	anwesend:	14
entschuldigt:	1		
stimmberechtigt:	14		
unentschuldigt:	0		
abwesend:	0		

1. Bürgermeister	Josef Huber	
2. Bürgermeister	Karl Stemmler	
3. Bürgermeister	Johann Lindmeier	
GR	Michael Huber	
GR	Benno Huber	
GR	Georg Nöscher	
GR	Johann Hechenthaler	
GRin	Marianne Urban	
GR	Georg Eberl	
GR	Andreas Hallmannsecker	
GR		Josef Dittmayer
GR	Dr. Jürgen Schlichting	
GR	Josef Huber OD.	
GR	Heinz Gorgs	
GR	Josef Ransberger	

Der Gemeinderat ist somit beschlussfähig, da sämtliche Mitglieder geladen sind, die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt ist.

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 05.03.2008 mittels schriftlicher Einladung durch den 1. Bürgermeister durch persönliche Zustellung erfolgt.

### III. Öffentliche Bekanntgabe der Sitzung

Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung am 05.03.08 durch Anschlag an allen Gde.-tafeln und Mitteilung an den Holzkirchner Merkur bekannt gemacht.

„Die geplante Außenbereichssatzung, in oben genannten Flurstücken, liegen in der Nähe der Zubringerwasserleitung ZW 2, sind aber außerhalb des bestehenden Schutzstreifens, so dass von unserer Seite keinerlei Einwände bestehen.“

**Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.**

**4. Amt für Landwirtschaft und Forsten Miesbach v. 14.02.08**

**Keine Äußerung!**

**5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege v. 20.02.08**

Text:

„Auf Ihr Schreiben vom 31.01.08 darf ich Ihnen den als Anlage deklarierten Textvorschlag auf den Seiten 6-8 nachsenden. Gern werde ich mich wegen einer Besprechung bei Ihnen melden.“

**Das Bayer. LAfD, vertreten durch Herrn Dr. Pietsch, hat in einem Telefonat zugesichert, wie in den bisherigen Bebauungsplänen und Satzungen schon praktiziert, einem Humusabtrag unter der Aufsicht einer ausgewiesenen archäologischen Fachkraft zuzustimmen.**

**Der Bauwerber wurde über diese Auflage informiert. Er akzeptiert die Vorgaben des Bayer. LAfD und den Textvorschlag für den Erlaubnisbescheid Art. 7 DSchG.**

**Nachdem keine weiteren Stellungnahmen vorliegen beschließt der Gemeinderat mit 12 : 2 Stimmen die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern für das Gebiet Grub entlang der Rosenheimer Straße Gem. Föching in der Fassung vom 21.01.2008 als Satzung zu erlassen.**

**2. 1. Änderung BPL Nr. 20 Lärchenstr. Nord u. Gärtnerweg Unterdarching für das Gebiet entlang der Lärchenstr. und des Gärtnerweges Fl. Nrn. 128/7, 129/9, 129/13, 254 Gem. Valley, **Behandlung der Stellungnahmen TÖB u. der Grundstücksnachbarn, Satzungsbeschluss****

Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung der Satzung erfolgte in der Zeit vom 07.01.08 bis 11.02.08.

Während dieser Zeit sind folgende Einsprüche, Anregungen und Bedenken vorgebracht worden:

1. Einspruch von Herrn Roland Killer und Frau Monika Wagner, Gärtnerweg 13, Unterdarching, 83626 Valley

gegen die 1. Änderung des BPL Nr. 20 i. d. Fassung v. 14.12.07  
mit den Lageplänen i. d. Fassung v. 15.12.07 und 27.12.07

Text:

„Wir haben das Grundstück Fl. Nr. 129/3 von Herrn Georg Paßreiter mit einer Fläche von 740 qm zu einem qm Preis von 150,--€ käuflich erworben.

Zum Zeitpunkt des Grundstückskaufes ist der Verkäufer, Herr Paßreiter, davon ausgegangen, dass die Straße nach Absprache mit der Gemeinde Valley nicht mehr durch unser Grundstück führt. Die geänderte Straßenführung sollte bei der nächsten BPL-Änderung rechtlich abgesichert werden.

Die 1. BPL-Änderung sieht aber jetzt genau das Gegenteil der Abmachung zwischen Gemeinde und Grundstücksverkäufer vor.

Wir werden an dem für die Garagen vorgesehenen Standort  
erstens schon Grund der sehr alten hohen Linden auf dem Nachbargrundstück  
Mach  
und zweitens wegen einer fehlenden Straßenführung die Garagen nicht  
errichten.

Wie vereinbart wollen wir unser Grundstück mit einem Holzzaun an unseren Grundstücksgrenzen einzäunen.

Die Fläche, die in der BPL-Änderung für eine Straßenführung vorgesehen ist haben wir zu einem Kaufpreis von ca. 12.000,--€ von Herrn Georg Paßreiter zum Alleineigentum erworben.

Wir bitten Sie zu verstehen, dass wir dieses Grundstück nicht mit einer Durchgangsstraße überplanen lassen wollen.

Für Ihr Verständnis und Ihr Entgegenkommen wären wir Ihnen sehr dankbar.“

Der Gemeinderat beschließt dazu einstimmig, die Wegführung wie von den Grundstückseigentümern Killer/Wagner vorgesehen und mit der Gemeinde abgesprochen zu ändern. Die Straße endet an der westlichen Grundstücksgrenze Killer/Wagner.

2. Stefan Schellenberger und Manuela Schellenberger, Lärchenstraße 6 C,  
Unterdarching, 83626 Valley v. 14.02.08

Text:

„Zu der o. a. BPL-Änderung erlauben wir uns folgende Bitte vorzutragen:

1. Das auf unserem westl. Nachbargrundstück geplante Wohnhaus soll in mit einer Nord-Süd-Giebelrichtung entstehen, das bedeutet für uns eine 11,5 m lange Betonwand an unserer Westseite. Hinzu kommt eine Grenzgarage in einer Länge von 6 m. So hätten wir an unserer Westseite eine insgesamt Bebauung von 17,50 m zu erwarten.

Wir bitten Sie und den sehr verehrten Gemeinderat die Garage dieses Grundstücks auf der Westseite des Nachbargrundstückes vorzusehen.

Für Ihr Verständnis und Ihr Entgegenkommen wären wir Ihnen sehr dankbar.“

Herr Architekt Krogoll erläutert dem Gemeinderat die Forderung des Kreisbaumeisters die Nachbarparzelle des Grundstücks Schellenberger mit einem Doppelhaus anstelle von 2 Einfamilienhäuser zu bebauen.

Dabei könnte der Grenzabstand der östl. Garage des DH zum Grundstück Schellenberger noch mit 3 m eingehalten werden.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Parzelle westlich des Grundstücks Schellenberger mit einem Doppelhaus zu bebauen und die Garage erst nach einem Grenzabstand von 3 m zu errichten.**

**Während der Auslegungszeit sind keine weiteren Einwände, Bedenken oder Anregungen eingegangen.**

**Der Gemeinderat behandelt sodann folgende Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange:**

**1. Landratsamt Miesbach v. 07.03.08 Az.: 32.1/6102 (33) Pl/ro**

**1.1 LRA MB, Architektur/Städtebau/Denkmalschutz, Kreisbaumeister v. 06.03.08**

Durch die Erweiterung des B.Planes nach Westen entsteht südl. der Lärchenstraße eine Baulücke nach § 34 BauGB. Im Vorfeld dieser Stellungnahme wurde Bgm. Huber bereits auf diese Problematik hingewiesen.

Die Garage bei Parzelle D 2 sollte an die Westgrenze verlegt werden. Eine Bebauung der Parzellen D5 u. D6 mit 2 EFH in NS-Richtung wird aus ortsplanerischer Sicht abgelehnt. Eine Skizze mit den o. a. Änderungen liegt dieser Stellungnahme bei.“

**Die Stellungnahme des Kreisbaumeisters, Herrn Pawlovsky wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.**

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Parzellen D5 und D6 mit einem Doppelhaus zu bebauen.**

**Zu Absatz 1 der Stellungnahme wird der 1. Bürgermeister den Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung über die getroffene Regelung informieren.**

**Die Garage der Parzelle D 2 wurde von Herrn Architekt Krogoll in der heutigen Vorlage, Fassung vom 11.03.08 bereits verschoben.**

**1.2 LRA MB Fachliche Naturschutzbehörde vom 05.03.08**

Text:

„Vom Grundsatz her besteht naturschutzfachlich Einverständnis.

Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (zur Vorgehensweise vgl. auch Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“):

An der Westseite der zukünftigen Bauparzellen befindet sich eine Gehölzreihe aus Bäumen und Sträuchern. Diese müsste in der Bestandsaufnahme und



Eingriffsbilanzierung mitberücksichtigt werden. Eine Entfernung der Gehölze wäre nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig. Die erforderliche Ausgleichsfläche ist noch nach Lage, Flurstück, Größe und Art der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Angaben hierzu sind ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und eine Voraussetzung für die Rechtssicherheit. Auf die Verpflichtung zur dinglichen Sicherung und Meldung der Ausgleichsfläche für das Ökokataster wird zusätzlich hingewiesen.“

**Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt einstimmig, die Bäume werden als erhaltenswerter Bestand in die BPL-Änderung der heutigen Fassung aufgenommen.**

**1.3 LRA MB, Amt für Straßenverkehr v. 25.02.08**

Text:

„An den jeweiligen Straßeneinmündungen (Gärtnerstraße, Eichenstraße, Lärchenstraße sind die Sichtfelder in den Bebauungsplan einzuzeichnen.

**Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.  
Die Sichtfelder werden in die BPL-Änderung eingezeichnet.**

**1.4 LRA MB, Untere Immissionsschutzbehörde v. 27.02.08**

**Keine Äußerung!**

**1.5 LRA MB, FB 32.4 –Bodenschutz und FB 32.1 Wasserrecht v. 19.02.08**

**Keine Äußerung!**

**2. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau-und Kunstdenkmalpflege v. 10.03.08**

Text:

„Das Landesamt für Denkmalpflege bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Soweit den Unterlagen zu entnehmen ist, sind aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Einwendungen veranlasst. Die Abteilung Bodendenkmalpflege nimmt gesondert Stellung.“

Der Gemeinderat nimmt den Text zur Kenntnis.

**3. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim v. 10.03.08**

**Aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwendungen.!**

**4. Vermessungsamt Miesbach  
Telef. Mitteilung vom 13.02.08**

**Kein Einwand gegen die Satzung!**



## **5. Autobahndirektion Südbayern v. 15.02.08**

### **Text:**

„Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in einem Abstand von rund 500 m zur Bundesautobahn A 8 Ost München-Salzburg.

Somit liegt das betroffene Gebiet außerhalb der Anbaubeschränkung von 100 m nach § 9 FStrG.

Für den Fall erforderlicher werdender Lärmschutzmaßnahmen bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder dessen Bediensteten. Evtl. nötige Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauherrn bzw. Maßnahmenträger auf seine Kosten vorzunehmen.

Die Autobahndirektion Südbayern erhebt keine Einwände gegen den geänderten Bebauungsplan. Um Übermittlung eines Abdruckes der rechtsverbindlichen Bauleitplanung wird gebeten.“

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.  
Es handelt sich um gemeindeeigene Grundstücke.

## **6. E.ON Bayern, Kolbermoor v. 15.02.08**

### **Text:**

„Vielen Dank für die nochmalige Beteiligung an der Bauleitplanung. Ihr Schreiben v. 03.01.08 haben wir nicht erhalten.

Wir haben in den Bebauungsplan Einsicht genommen und teilen Ihnen mit, dass seitens der E.ON Bayern AG keine Einwände bestehen. Das Baugebiet ist bereits mit Niederspannungskabeln erschlossen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

## **7. Landratsamt Miesbach, Fachbereich Gesundheit v. 14.02.08**

Keine Äußerung!

## **8. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde v. 15.2.08**

### **Text:**

„Die Regierung von Obb. nimmt als höhere Landesplanungsbehörde gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde steht die vorliegende Planung – bei Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie einer schonenden landschaftlichen Einbindung und entsprechend umgebungsgeeigneter Baugestaltung (Ortsbild) – den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Wir weisen darauf hin, dass die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen sind.

Ansonsten verweisen wir auf die Stellungnahme weiterer beteiligter Fachstellen soweit Erfordernisse bzw. Ziele der Raumordnung berührt werden.

Wenn sich die Grundzüge der Planung in den weiteren Verfahrensschritten nicht ändern, ist eine Beteiligung der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde am folgenden Aufstellungsverfahren nicht erforderlich.“

**Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.**

#### **9. Amt für Landwirtschaft und Forsten Miesbach v. 12.02.08**

**Keine Äußerung!**

#### **10. Deutsche Telekom, Bad Aibling, Pentenrieder Str. 4 v. 14.02.08**

Text:

„Gegen die o.g. Planung bestehen seitens der Deutschen Telekom Netzproduktion keine Bedenken.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen 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.

Sollte bei Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,5 m zu bereits bestehenden Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom nicht eingehalten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich. Die Kosten für diese Schutzmaßnahmen sind vom Veranlasser zu tragen.“

**Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.**

#### **11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abst. Bodendenkmäler Ref. B 1 v. 14.02.08**

Text:

„Im Bereich des o. g. Planungsgebietes liegt das Bodendenkmal Nr. 181360070 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Dieses Denkmal ist gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort erhalten. Der ungestörte Erhalt des Denkmals vor Ort besitzt aus Sicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

1. Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat die Gemeinde vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern. Das kommunale Selbstverwaltungsrecht (vgl. Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 Bay Verf.) ist hier durch die vorhandenen natürlichen und rechtlichen Gegebenheiten („Vorbelastungen“) eingeschränkt (vgl. bereits BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az. M 29 K 00.838). „Es ist einerseits ortsbedingt möglich, dass die gemeindliche Planungshoheit an natürlichen Baugrenzen wie Seeufern oder Hanglagen, andererseits ab er auch an bestehenden rechtlichen Grenzen, wie

etwa Naturschutzgebieten enden kann. Einschränkungen des kommunalen Selbstverwaltungsrechts sind bis in diesen Kernbereich hinzunehmen, insbesondere wenn nicht jegliche Art der Bauleitplanung ausgeschlossen bleibt (BayVerfGH, nur 86,167). Dies wird regelmäßig anzunehmen sein, wenn zumindest im Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB) eine weitere Ortsentwicklung möglich bleibt.“ (Vgl. BayVG München, a.a. O.).

Die Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet müssen sowohl vom Vorhabensträger „als auch von der planenden Gemeinde bereits im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung „als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d. h., dass die dort vorgesehene Bebauung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung“ der Bau- und Bodendenkmäler stand resp. steht (vgl. BayVG München, a. a. O.).

Betreibt die Gemeinde in Kenntnis eines durch natürliche und rechtliche Gegebenheiten eingeschränkten Selbstverwaltungsrechts die Bauleitplanung für dieses Gebiet weiter, so ist es sachgerecht, sie jedenfalls im Rahmen der Kostenverteilung der Verursacherin der Grabungen durch diese Bauleitplanung anzusehen mit der Folge, dass auch Ansprüche auf weitere, auch nur teilweise Kostenerstattung ausscheiden müssen. (Vgl. BayVG München, a.a. O.). Die Überplanung des bekannten und für die bayerische Geschichte nicht hoch genug einzuschätzenden Denkmals wäre nur zulässig, wenn jegliche anderweitige gemeindliche Planung definitiv ausgeschlossen wäre. Ein dennoch aufgestellter Bebauungsplan wäre daher wegen Verstoßes gegen geltendes Recht nichtig.

2. Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes „Bodendenkmal“ würde den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmäler der bayerischen Kunst und Geschichte missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig. diejenige nach vorheriger fachkundiger Grabung im Ausnahmefall hingegeben nur zulässig als milderer Mittel im Vergleich zur Versagung.

Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es, unbeschadet von personellen, sächlichen oder finanziellen Beteiligungen des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege oder von öffentlichen Zuwendungen vorrangig im Interesse der Vorhabensträger, die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung durchführen zu lassen. Die hierfür erforderlichen Kosten hat derjenige zu tragen, der seine Interessen zum Schaden der archäologischen Erbes Bayern verfolgt. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde weist hierauf im Erlaubnisbescheid hin und sieht die im Sinne von Art. 7 BayDSchG erforderlichen Auflagen und Nebenbestimmungen vor (Art. 36 BayVwVfG).

3. Der Bayerische Verwaltungsgesichtshof wies nun in seinem Urteil vom 4. Juni 2003, Az. 26 B OO. 3584, die Berufung gegen ein Urteil des BayVG München vom 14. September 2000, Az. M 29 K00. 838, zurück. Nach diesem Urteil, das dem Tenor und der Begründung der aktuellen Rechtsprechung aus dem Jahre 2003 in anderen Ländern in der Bundesrepublik Deutschland entspricht (vgl. u. a. BayVG, Urteil vom 4. Juni 2003, n. v.; OVG Koblenz, Urteil vom 5. Februar 2003, DVBL 2003, 811-816), ist dann, wenn jemand in Kenntnis des Vorhandenseins von Bodendenkmälern die Planung für eine Fläche, in der Bodendenkmäler vermutet werden, betreibt, dieser als Veranlasser der Grabungen anzusehen mit der Folge, dass Ansprüche auf auch nur teilweise Kostentragung durch das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege nicht bestehen. Es bestehen ferner

auch keine Ansprüche auf Bezuschussung, staatlichen Personaleinsatz, Erstattung oder aus Geschäftsführung ohne Auftrag.

Letztlich hat der Vorhabensplanende als Veranlassung die fachkundigen (Rettungs-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem (verbindlichen Bundes-) Gesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. „Charta von La Valleta“, BGBl. 2002 II, 2709 ff.) durchführen zu lassen, die jeweiligen Kosten in den jeweiligen Vorhabenshaushalt einzustellen und zu tragen.

Folgende Nebenbestimmungen wären bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben festzusetzen:

- A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Dezember 2005) und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Wir bitten das Vorstehen de in den Erläuterungsbericht aufzunehmen und weisen gleichzeitig darauf hin, dass derartige Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen können, die eine längere Planungsphase erfordern. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Nur so lassen sich Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme vermeiden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme und gegebenenfalls entsprechende Veranlassung.  
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

Der Gemeinderat nimmt die ausführliche Stellungnahme zur Kenntnis.  
Wie in den bisherigen derartigen Fällen wird die Gemeinde unverzüglich einen Archäologen mit der Untersuchung beauftragen. Die Kosten übernimmt die Gemeinde Valley.

Text:

„Aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwendungen.“

**Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.**

### **13. Bayer. Bauernverband Holzkirchen v. 20.02.08**

Keine Äußerung!

Der Gemeinderat beschließt nach der eingehenden Behandlung der Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und der Grundstücksnachbarn einstimmig die 1. Änderung des BPL Nr. 20, Lärchenstr. Nord, und Gärtnerweg als Satzung zu erlassen.

#### **3. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Oberdarching, Bergstr. Fl. Nr. 1689/Tfl. (Schweiger Alois)**

Die mit der Planung beauftragte Architektin, Frau Annemarie Limmer, erläutert die vorliegende Planung die nach dem Ergebnis der Beratung anlässlich einer Ortsbesichtigung durch den Gemeinderat erfolgte.

GR Herr Josef Ransberger wendet zur Darstellung der Ausgleichsfläche folgendes ein:

Durch eine Bepflanzung mit Bäumen der vorgesehenen Ausgleichsfläche würde der Bergblick seines Wohnhauses erheblich beeinträchtigt werden.  
Aus diesem Grunde empfiehlt er, die Ausgleichsfläche im Anschluss an die vorgesehene Bebauung festzulegen.

Die Architektin bietet dazu an, die Ausgleichsfläche an der vorgesehenen Stelle zu belassen und lediglich als extensive Fläche der Landwirtschaft festzusetzen.

Der Gemeinderat stimmt einer Öko-Ausgleichsfläche ohne Baumbepflanzung mit grundbuchamtlicher Sicherung zu.  
Die geplanten Stellplätze sollten am Schuppen errichtet werden.

Dazu erklärt die Architektin, dass es der ausdrückliche Wunsch des Kreisbaumeisters war, einen Durchblick zwischen Schuppen und Garagen zu schaffen.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Verfahren für die vorgelegte Satzung mit den in dieser Sitzung bestimmten Änderungen aufzunehmen.**