



**NIEDERSCHRIFT**  
über die 35. öffentliche Sitzung

**des Gemeinderates**

vom 26. April 2023  
im Sitzungssaal des Rathauses Iffeldorf

**Vorsitz:**

Erster Bürgermeister Hans Lang

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung ortsüblich bekanntgemacht worden ist. Es gibt keine Einwände zur Tagesordnung.

**Gremiumsmitglieder:**

Georg Goldhofer

Andreas Ludewig

Markus Degen

Tobias Färber

Dr. Stefan Gleiter

Theresia Köpfer

Torsten Kuhrt

Isolde Künstler

Ria Markowski

Martina Ott

Wolfgang Theveßen

Christian Wörrle

**Bemerkung:**

kam um 19:54 Uhr während der Abwägung zum TOP 5, Einwendung 7 zur Sitzung

**Entschuldigt:**

Andreas Michl

Julia Necker

**Weitere Anwesende:**

## **Öffentliche Sitzung:**

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 22.03.2023
3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
4. öffentliche Bekanntgaben
5. Bebauungsplan Kochler Straße; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur 3. verkürzten Auslegung und ggf. Satzungsbeschluss
6. Bebauungsplan Erweiterung Gewerbegebiet Seeshaupter Straße; Vorstellung des geänderten Entwurfes und Fassung des erneuten Auslegungsbeschlusses
7. Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garagen Egerländer Str. 12 1/2
8. Antrag der VHS Penzberg; Zuschuss für das Jahr 2023
9. Vollzug der Straßenverkehrsordnung (StVO) - Beschilderung Zufahrt Gut Schwaig
10. Vollzug der Straßenverkehrsordnung (StVO) - Beschilderung Ponholz
11. Amtsniederlegung des zweiten Kommandanten der FFW Iffeldorf
12. Wohnungsbörse
13. Anträge und Anfragen des Gemeinderates
14. Bürgerfragen

## Öffentliche Sitzung

### 1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

#### Sachverhalt:

BGM Lang begrüßt den Gemeinderat, die Besucher und die Vertreter der Presse, Herrn Schörner vom Penzberger Merkur und Herrn Baar von der Rundschau. Ferner begrüßt er Frau Walter vom Bauamt.

Es wird festgestellt, dass form- und fristgerecht geladen wurde und die Beschlussfähigkeit besteht.

### 2. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 22.03.2023

#### Sachverhalt:

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22.03.2023 ist den Gemeinderatsmitgliedern im Vorfeld zugegangen. Es bestehen keine Einwände gegen das Protokoll.

#### Beschluss:

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22.03.2023 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:** 12 : 0

### 3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

### 4. öffentliche Bekanntgaben

#### Sachverhalt:

- **Wettbewerb „Gütesiegel Heimatdorf“:** Iffeldorf ist in der „Endausscheidung“, am 5. Mai kommt eine Delegation der Regierung.
- **Bäume für die Neugeborenen:** In 2022 gab es 26 Neugeborene; derzeitiger Rücklauf: 14 Familien.
- 8 Spitzhorn-Bäume werden am Radweg entlang der Straße nach Antdorf gepflanzt.
- **Carsharing:** Das E-Carsharing-Fahrzeug kommt voraussichtlich in KW18 oder 19. Die installierten Ladesäulen sind bereits in Betrieb. Es folgt eine Vorstellung des E-Carsharing-Fahrzeuges zusammen mit der 17er Oberlandenergie.
- Die Bernard-Gruppe installierte die Module für das Verkehrsleitsystem. Aktuell laufen die Arbeiten für die endgültige Inbetriebnahme. Die Parkplatzerfassung erfolgt über eine installierte Kamera an dem jeweiligen Parkplatz. Bei einem Parkplatz (privat) fehlt noch der Stromanschluss. Sobald dieser verlegt ist, wird auch dieser Parkplatz erfasst. Die grüne Beleuchtung ist nicht günstig, wenn die Sonne die Module anstrahlt. Die Liegenschaftsabteilung ist diesbezüglich bereits in Kontakt mit der Firma.

- **Seminar zu „Wohnungsbaugesellschaften, Förderangebote, Mitwohnungen im ländlichen Raum“ im Kloster Banz;** GMR Markowski berichtet, dass es ein sehr interessantes Seminar war. Viele Kommunen stehen vor der Herausforderung Wohnraum zu schaffen. Auf dem Seminar wurden Beispiele aus der Praxis gezeigt, der rechtliche und wirtschaftliche Rahmen wurde beleuchtet (Vergaberecht, staatliche Zuschüsse, ....) und es fand ein guter Austausch untereinander statt.
- **Besuch der Tagung „Demografiefeste Kommune“** in Nürnberg am 17.04.2023. BGM Lang berichtet, dass er zusammen mit GMR Markowski auf der Tagung war. Die Gemeinde Iffeldorf hatte sich als Pilotstandort beworben. Das Pilotprogramm „Demografiefeste Kommune“ unterstützt und begleitet bayerische Kommunen dabei, bedarfsgerechte Strategien für den demografischen Wandel zu entwickeln. 13 Kommunen haben den Zuschlag für den Pilotstandort erhalten, 2 Kommunen aus Oberbayern (die Stadt Traunstein und die Gemeinde Fuchstal). Die Pilotkommunen werden mit 130.000 bis 150.000€ gefördert.
- **Friedhof:** Informationen von GMR Theveßen (siehe Anlage: „Hausordnung Aussegnungshalle“), ein Artikel zur Hausordnung der Aussegnungshalle folgt im nächsten Dorfjournal.

**5. Bebauungsplan Kochler Straße; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur 3. verkürzten Auslegung und ggf. Satzungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Für den Bereich des Bebauungsplanes besteht seit Juli 2020 eine Veränderungssperre, die verlängert am **23.07.2023** enden würde.

Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit von **02.08.2022 bis 05.09.2022** öffentlich aus; die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurde der Planentwurf mit Begründung geändert und von **12.02.2023 bis 13.03.2023** erneut ausgelegt.

Aufgrund erneut notwendiger Änderungen wurde der Entwurf mit Begründung von **31.03.2023 bis 18.04.2023** verkürzt zum 3. Mal öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange gehört.

Die zur 3. verkürzten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden nun einzeln abgewogen. Sollten sich keine notwendigen Planänderungen ergeben, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden.

Träger öffentlicher Belange	Inhalt (Auszug)	Abwägungsvorschlag
Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.03.2023	Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2023065 vom 03.03.2023 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Kenntnisnahme, die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Planteile; Es wird auf die Abwägung vom 24.01. bzw. 01.02. 2023 verwiesen, in der die Belange dargelegt wurden.

<b>Ergebnis= 12:0</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist weiterhin nicht veranlasst.	
Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 31.03.2023	Verweis auf die Stellungnahme vom 05.09.2022, die dem Grunde nach aufrecht gehalten wird.	Kenntnisnahme, die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Planteile; eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst, da die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamts in den vorangegangenen Abwägungen behandelt und auch Änderungen in der Planung berücksichtigt wurden.
<b>Ergebnis= 12:0</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist weiterhin nicht veranlasst.	
Eisenbahnbundesamt vom 29.03.2023	Verweis auf die Stellungnahmen vom 20.02.2023 und 03.08.2022, welche weiterhin Gültigkeit haben.	Kenntnisnahme, die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Planteile; eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst, da die Stellungnahmen des Eisenbahnbundesamts in den vorangegangenen Abwägungen behandelt und auch Änderungen in der Planung berücksichtigt wurden.
<b>Ergebnis= 12:0</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist weiterhin nicht veranlasst.	
Handwerkskammer vom 18.04.2023	Die Stellungnahme vom September 2022 wird prinzipiell aufrechterhalten.	Kenntnisnahme, die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Planteile.
<b>Ergebnis= 12:0</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
<b>Private Einwendungen</b>		
Einwendung 1 vom 17.04.2023	Die im Bebauungsplan festgelegte Gesamt-GRZ und die GRZ für Wohngebäude sind zu erhöhen, damit bei etwaigen Umbauten/ Umgestaltungen/ Renovierungsarbeiten keine Einschränkungen/ Nachteile entstehen und nicht die wie im Bebauungsplan angedachten Werte (Gesamt-GRZ = 0,5 und GRZ für Wohngebäude = 0,225) nach einer der genannten Maßnahmen, zu tragen kommen. Aktuelle Werte (GRZ für Wohngebäude und Gesamt-GRZ) für die Anschrift, Erlenweg 8a und 8b, Flur-Nr.: 441/ 11: GRZ-Haus 0,23 (ohne Terrasse); Gesamt-GRZ: ca. 0,72	Kenntnisnahme, die Einwendung betrifft nicht die geänderten Punkte der Planung. Allerdings ist in der Fassung folgender Satz versehentlich entfallen: <i>„Bei Grundstücken in der 2. Reihe darf der Erschließungsstich zwischen den Vorderliegern die zulässige Grundfläche um das Maß seiner Fläche zusätzlich überschreiten.“</i> Dieser wird wieder eingefügt, da andernfalls dieses Grundstück in der 2. Reihe ungerecht behandelt würde. Zusätzlich wird auch für das Grundstück Fl.Nr. 441/2, Erlenweg 12-18, eine derartige Regelung getroffen: <i>Dies gilt auch für die private Zufahrt für das Grundstück Fl.Nr. 441/2.“</i> Genehmigungsfreie Umbauten im Bestand bleiben weiterhin möglich und zulässig. Ansonsten ist auf die Ausführungen in der Begründung zu verweisen, der Gemeinde ist bewusst, dass bei

		einem Neubau die Grundfläche etwas verringert werden muss, dafür aber eine größere Wandhöhe möglich wird. Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass eine zusätzliche Überschreitung der Grundfläche durch Wintergärten über die Gesamt-GRZ von 0,5 hinaus ausnahmsweise zulässig ist.
<b>Ergebnis= 12:0</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme, die Planung wird gem. Abwägung angepasst. Aufgrund fehlender Drittbetroffenheit ist keine erneute Auslegung erforderlich.	
Einwendung 2 vom 16.04.2023	Im Flurstück 441/2 (Erlenweg 12/14/16/18) wird die Gesamt-GRZ derzeit schon überschritten. Wir möchten daher die Gemeinde bitten, die Gesamt-Grundflächenzahl im Bebauungsplan auf z.B. 0,6 zu erhöhen, um bei etwaigen Umbauten, Renovierungsarbeiten oder Umgestaltungen keine Einschränkungen oder Nachteile zu haben.	Kenntnisnahme, die Einwendung betrifft nicht die geänderten Punkte der Planung. Wie die GR innerhalb des Grundstücks verteilt wird, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dies bleibt der Eigentümergemeinschaft überlassen, die einem etwaigen Bauantrag zustimmen muss. Für die Ermittlung der Gesamt-GRZ ist analog zu der Ergänzung gem. Abwägung zur Privat-Einwendung 1 die Zufahrtsstraße hinzuzurechnen. Somit wird im Bestand die Gesamt-GRZ nahezu eingehalten. Eine weitere bauliche Nutzung für zusätzliche Nebenanlagen würde dem Planungsziel der Gemeinde zuwiderlaufen. Allerdings ist darauf zu verweisen, dass eine zusätzliche Überschreitung der Grundfläche durch Wintergärten über die Gesamt-GRZ von 0,5 hinaus ausnahmsweise zulässig ist.
<b>Ergebnis= 12:0</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung über den Beschluss zur Privat-Einwendung 1 hinaus ist nicht veranlasst.	
Einwendung 3 vom 18.04.2023	Es wird eine [Gesamt-] GRZ von 0,6 beantragt. Ebenso beantrage ich, dass für das Grundstück, 441/2 eine GR von 185 m <sup>2</sup> , wie von Herr Zach empfohlen, eingetragen wird.	Kenntnisnahme, die Einwendung betrifft nicht die geänderten Punkte der Planung. Im Grundstück 441/2 wird, wie im gesamten Bebauungsplangebiet, die GR anhand der GRZ (= 0,25) ermittelt. Aufgrund der Größe von 2.460 m <sup>2</sup> errechnet sich eine GR von 615 m <sup>2</sup> inkl. Bzw. 553,5 m <sup>2</sup> exkl. Terrassen. Vermutlich wird eine GR von 185 m <sup>2</sup> für das Wohngebäude Erlenweg 12 beantragt. Wie die GR innerhalb des Grundstücks verteilt wird, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dies bleibt der Eigentümergemeinschaft überlassen, die einem etwaigen Bauantrag zustimmen muss. Bei der dargestellten,

	<p>Beigefügte Stellungnahme des Architekten Wolfgang Zach v. 4.4.2023:  Grundstückgröße: 2460 m<sup>2</sup>;  Grundstücksteilung nach WEG (keine Realteilung); Bezugsgröße für eine heutige Einfügung; Maßstab= GR (Grundfläche): Südwestlich gelegenes Reihenhaus Fl.-Nr. 442/5 GR = 185 m<sup>2</sup>; Diese GR ist mit den im B-Plan getroffenen Festsetzungen für das Grundstück Fl.-Nr. 441 /2 realisierbar; damit ist u.E. hinsichtlich der GR-Größe auch der größtmögliche Einfügungsgrundriss abgeleitet worden.  Der Bebauungsplan ist u.E. hinsichtlich seiner Festsetzungen städtebaulich schlüssig sowie nachvollziehbar aus dem Bestand entwickelt. Die geplante faktische Festsetzung für Anlagen nach §19.2 BauNVO = GRZ 0,225 (GRZ 0,25 abzgl. 0,025 für Terrassen). könnte u.E. noch etwas erhöht werden - z.B. GRZ 0,25 - 0,275 ohne Terrassen.  Die Obergrenze gem. §17 BauNVO mit GRZ 0,40 ist damit weiterhin beachtet.  Mit einer weiteren Verdichtung auf dem Grundstück könnte das städtebauliche Ziel verfolgt werden, über weitere Bauflächenausweisung in den heute undichten Ortserweiterungen die Zahl der Einwohner in diesem Bereich zu erhöhen und langfristig den Unterhalt der vorhandenen Infrastruktur zu sichern.  Die damit geschaffenen Kapazitäten können langfristig an anderer Stelle im Ortsgebiet eingespart werden und stellen daher einen ökonomisch und ökologisch sinnvollen</p>	<p>vorgeschlagenen Grundstücksgrenze errechnet sich eine GR von ca. 179 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 20 m<sup>2</sup> für Terrasse, bei einer „Drittelerung“ des Grundstücks würden sich 184,5 m<sup>2</sup> für den Baukörper zzgl. Terrasse errechnen. Für die Ermittlung der Gesamt-GRZ ist analog zu der Ergänzung gem. Abwägung zur Privat-Einwendung 1 die Zufahrtsstraße hinzuzurechnen. Somit wird im Bestand die Gesamt-GRZ nahezu eingehalten. Eine weitere bauliche Nutzung für zusätzliche Nebenanlagen würde dem Planungsziel der Gemeinde zuwiderlaufen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine zusätzliche Überschreitung der Grundfläche durch Wintergärten über die Gesamt-GRZ von 0,5 hinaus ausnahmsweise zulässig ist.</p> <p>Die Stellungnahme des Architekten Wolfgang Zach betrifft ebenfalls nicht die geänderten Punkte der Planung. Dennoch wird der Vollständigkeit halber kurz auf die benannten Punkte eingegangen: Zur Größe des Baukörpers vgl. obige Abwägung.</p> <p>Im Grundstück Fl.Nr. 441/2 beläuft sich die Größe der Hauptgebäude auf ca. 363 m<sup>2</sup> exkl. Terrassen. Durch die Erhöhung der GR (anhand der GRZ) auf 553,5 m<sup>2</sup> wird ein ausreichender Spielraum für die bauliche Nutzung und die Nachverdichtung geschaffen. Eine weitere Erhöhung der Grundfläche würde dem Planungsziel der Gemeinde zuwiderlaufen.</p>
--	--	---

Umgang mit der wertvollen Ressource Boden dar.

Diese GRZ 0,225 führt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 441/2 zu einer GR der Hauptgebäude ohne Terrassen von  $3 \times 184,5 \text{ m}^2 = \text{gesamt } 553,485 \text{ m}^2$ . Die geplanten Bauräume (= blauumrandete Rechtecke) mit je ca.  $275 \text{ m}^2$  lassen die geplante GRZ  $184,5 \text{ m}^2$  realisieren. Die geplanten Bauräume (= blauumrandete Rechtecke) mit je ca.  $275 \text{ m}^2$  lassen über den Abmessungen der heutigen Bestandsbauten Um- und Ersatzbauten realisieren.

Die Situierung der Garage auf der Nordwestseite Hs.-Nr. 12 ist - im Unterschied zu Hs.-Nr. 14 bis 18 - aufgrund der geringen Tiefe der Fläche für Stellplätze wenig flexibel und stellt eine Behinderung bei der Gestaltung der Fensterlagen im Wohngebäude dar. Die Fläche für Garagen in diesem Bereich sollte vertieft werden, da die tatsächliche Tiefe der Garage (Bebauungslänge an der Grenze) durch den Art. 6 Abs. 7 BayBO ausreichend gesteuert ist.

Der Höhenfestpunkt ist der Basispunkt für die Bemessung der Gebäudetrauf- und -firshöhe. Der Bezug des Höhenfestpunkts zum heute vorhandenen tatsächlichen OK FFB EG ist in der Planung nicht nachvollziehbar. Dies bedeutet, dass der Anlieger ohne eine weitere Planung nicht werten kann, welche Trauf- und Firshöhe er mit den Festsetzungen des B-Plans realisieren kann - z.B. bei Umbauten des Bestands. Für die Wertung der Festsetzungen im B-Plan sollte der Öffentlichkeit - insbesondere den Anliegern - das Maß OK FFB Bestand zu geplantem Höhenfestpunkt genannt werden. Der Bezug bzw. die Differenz OK FFB EG Hs.-Nr. 12 zu Festpunkt  $599,00 \text{ m} \ddot{\text{u}} \text{NN}$  sollte in der Begründung nachgeholt werden.

Das Grundstück Fl.-Nr. 441/2 mit den Hs.-Nrn. 12-18 ist nach WEG geteilt. Mit der Festsetzung der GRZ kann nach dem sog. Windhundprinzip ein erster Antragsteller der WEG-Gemeinschaft in den Grenzen seiner überbaubaren Grundstücksfläche eine Grundfläche GR bis ca.  $275 \text{ m}^2$  realisieren. Damit würde er den anderen WEG-Mitbesitzern bis zu  $90 \text{ m}^2$  mögliche GR abschöpfen.

Weiterhin würden ggf. bestehende und damit nicht auf diese Situation abgestellte Verteilungen von Sonder- und Gemeinschaftseigentumsanteilen ggf. die städtebauliche Zielsetzung, hier analog zu den nahezu gleichgroßen Bauräumen auch nahezu

Der Bauraum für die Garage entspricht dem Bestand und dient der Vermeidung überlanger Zufahrten. Die Garage kann auch als Anbau an die bestehenden Garagen im Südosten des Hauptgebäudes realisiert werden.

Städtebaulich wirksam wird ein Gebäude durch die Kubatur, hier der Wandhöhe von  $6,6 \text{ m}$ ; Der Höhenbezugspunkt ist jeweils auf der Höhe des vorhandenen natürlichen Geländes festgesetzt und entspricht somit der Bestandsbemessung. Daraus errechnet sich bei einer Höhe am Höhenbezugspunkt von z. B.  $599,0 \text{ m} \ddot{\text{u}} \text{NN}$  eine Wandhöhe von max.  $605,6 \text{ m} \ddot{\text{u}} \text{NN}$  und eine Firshöhe von max.  $609 \text{ m} \ddot{\text{u}} \text{NN}$ . Die Traufhöhe ergibt sich über die Dachneigung, den Dachüberstand und die tatsächlich errichtete Wandhöhe, sie ist keinesfalls Bezugsmaßstab. Ebenfalls ist es unerheblich, auf welcher Höhe die Oberkante des Fertigfußbodens zu liegen kommt, so dass auch keine Ergänzung der Begründung ersichtlich ist.

Aufgrund der Teilung nach WEG ist eine Zustimmung der Mit-Eigentümer zu einem Bauvorhaben erforderlich. Somit ist kein Windhundprinzip erkennbar, da die Miteigentümer einem größeren Baukörper mutmaßlich nicht zustimmen würden.



	<p>gleichgroße GR-Grundrisse zu erzielen, verunmöglicht werden.  Das Grundstück Fl.-Nr. 441/2 mit den Hs.-Nrn. 12 - 18 ist nach WEG geteilt.  Mit der Festsetzung von 3 WE ab 180 m<sup>2</sup> GR ohne Terrassen kann nach dem sog. Windhundprinzip ein erster Antragsteller der WEG-Gemeinschaft in den Grenzen seiner überbaubaren Grundstücksfläche eine Grundfläche GR bis ca. 275 m<sup>2</sup> realisieren. Damit würde er den anderen WEG-Mitbesitzern bis zu 90 m<sup>2</sup> mögliche GR abschöpfen. Selbst bei einer Abschöpfung von ca. etwas über 10 m<sup>2</sup> würde er den anderen WEG-Mitbesitzern die Zulässigkeit der 3. WE verunmöglichen.  Weiterhin würden ggf. bestehende und damit nicht auf diese Situation abgestellte Verteilungen von Sonder- und Gemeinschaftseigentumsanteilen ggf. die städtebauliche Zielsetzung, hier analog zu den nahezu gleichgroßen Bauräumen auch nahezu gleichgroße GR-Grundrisse zu erzielen, verunmöglicht werden.  Wir empfehlen, die vorhandene Situation der Verteilungen von Sonder- und Gemeinschaftseigentumsanteilen zu prüfen und erst dann zu beantragen, die Festsetzung, die die GR Fl.-Nr. 441/2 für Gebäude - ohne Terrassen - auf 185 m<sup>2</sup> begrenzt, festgesetzt zu bekommen.  Stellungnahme Zach vom 18.04.2023: Da die städtebauliche Steuerung der GR über die GRZ - in Verbindung mit festgesetzten Bauräumen (überbaubare Grundstücksfläche) - nur vor der Teilung nach WEG sinnvoll ist, empfehlen wir für das o.a. Grundstück die Festsetzung einer GR für die einzelnen Bauräume. Die Grundstückfläche nach WEG wird nicht gedrittelt aufgeteilt, sondern nach anderen Teilungsabsichten.</p>	<p>Vgl. obige Ausführungen zur Größe der Baukörper und zum Windhundprinzip.</p> <p>Kenntnisnahme, die dargelegte Teilung widerspricht nicht dem Bebauungsplan und kann daher innerhalb der WEG vollzogen werden. Eine Festsetzung in der Planung könnte jedoch anderen Eigentümern der WEG zuwiderlaufen, da von diesen eine Aussage fehlt. Daher wäre eine Änderung der Planung nicht zielführend.</p>
<p><b>Ergebnis=</b> <b>12:0</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung über den Beschluss zur Privat-Einwendung 1 hinaus ist nicht veranlasst.</p>	
<p>Einwendung 4 vom 17.04.2023</p>	<p>In dem Entwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnung vom 22. März 2023 schreiben Sie unter 2.1 "Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,25." Für das Flurstück Nr. 443/9 Kochler Straße 69 b, c, d liegt die Gesamt GRZ derzeit deutlich höher. Meine Abschätzung ergibt eine GRZ von ca. 0,75 und liegt damit deutlich über dem angestrebten Wert. Ich sehe eine deutliche Diskrepanz zwischen realer (höherer) und angestrebter (niedriger) Bebauungsdichte und befürchte Nachteile für anstehende Modernisierungsmaßnahmen an Grundstück und Gebäuden. Daher möchte ich Sie bitten, die Festlegung der GRZ zu überdenken und besser an die vorhandenen Gegebenheiten, also nach oben, anzupassen.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Einwendung betrifft nicht die geänderten Punkte der Planung. Die zulässige GRZ bezieht sich auf die durch Hauptgebäude (inkl. Terrassen) überbaute Grundfläche, die unverändert geblieben ist. Die Gesamt-GRZ in diesem Grundstück ist im Bestand tatsächlich etwas größer. Diese genießt Bestandsschutz, kann und soll aber nicht zum Bezugsmaßstab für die übergroße Befestigung wertvoller Bodenfläche dienen. Allerdings ist hier wiederum auf die Abwägung gem. privater Einwendung 1 zu verweisen – das benannte Grundstück ist ebenfalls ein</p>

	<p>Unter Punkt 3.2 schließen Sie Dachgauben bei einer Dachneigung kleiner 30 Grad aus, aber lassen bei Altbestand Dachgauben bis 26 Grad zu. Die Diskrepanz zwischen Altbestand und Neubau sehe ich auch hier kritisch. Da Dachgauben das Bild von Iffeldorf prägen und es eine optimale Nutzung des Dachgeschosses erlaubt, bitte ich Sie, diesen Punkt noch einmal zu überdenken und generell Dachgauben ab einer Dachneigung von 26 Grad zuzulassen.</p>	<p>Grundstück in 2. Reihe, sodass die vorne liegenden Teile der Erschließung nicht mitgerechnet werden müssen. Hier ist zusätzlich darauf hinzuweisen, dass eine Überschreitung der Grundfläche durch Wintergärten über die Gesamt-GRZ von 0,5 hinaus ausnahmsweise zulässig ist.</p> <p>Bei Neubauten ist es unschwierig, eine Dachneigung von 30° vorzusehen. Dachgauben bei flacheren Dächern wirken aufgrund der Wuchtigkeit angesichts der flacheren Dachneigung oft unproportioniert. Diese sollen daher bei Neubauten ausgeschlossen werden. Im Bestand wäre es unverhältnismäßig, einen Dachausbau mit einer Anhebung der Dachneigung zu verknüpfen, so dass hier eine Abweichung gerechtfertigt ist.</p>
<b>Ergebnis= 12:0</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung über den Beschluss zu Privat-Einwendung 1 hinaus ist nicht veranlasst.	
Einwendung 5 vom 17.04.2023	<p>Im Falle einer Neuerrichtung (auf den Grundstücken Fl.Nrn. 443/17 und 443/18) nach Elementarschäden (Feuer, Wasser, Sturm) entstehen uns durch den neuen Bebauungsplan Nachteile bzw. Einschränkungen bezüglich der neuen Abstandsmaße zur Kochler Straße. Laut Baugenehmigung Nr. 936/94 vom 30.11.1994 vom Landratsamt Weilheim-Schongau wurde der Anbau eines Wintergartens und Errichtung von Nebengebäuden genehmigt. Wir möchten gern im Falle einer oben genannten Sachlage unseren Wintergarten sowie die Nebengebäude an selber Stelle in gleicher Größe wie 1994 genehmigt wiederaufbauen. Dies wäre laut neuem Bebauungsplan dann aber so nicht mehr möglich.</p>	<p>Die Wintergärten genießen Bestandsschutz. Sollten diese tatsächlich durch Kalamitäten „untergehen“, erscheint eine Neuerrichtung im Bereich gem. Ziff. C.2.6 )10-%ige Überschreitung der Grundfläche für erdgeschoßige Wintergärten) zumutbar. Wintergärten und Nebengebäude, die direkt entlang der Kochler Straße im Vorgarten stehen und das Straßenbild beeinträchtigen, sind künftig im Sinne eines durchgrünten Ortsbilds nicht mehr erwünscht. Das Baurecht bleibt dabei grundsätzlich gewahrt.</p>
<b>Ergebnis= 12:0</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
Einwendung 6 vom 18.04.2023	<p>Die festgelegte GRZ beträgt 0,25 je Baugrundstück. Dieses Maß darf für bestimmte Zwecke überschritten werden, so dass sich dann eine Gesamt-GRZ von 0,5 ergeben können soll. Ich habe aber Bedenken, dass damit der Besonderheit unseres Grundstücks nicht genügend Rechnung getragen wird. Das Grundstück ist nach Wohnungseigentumsrecht geteilt und trägt drei Doppelhaushälften (Kochler Str. 69b, c, d). Die vorderste Doppelhaushälfte Kochler Str. 69a) steht auf der gesonderten Flurnummer 443/17. Die verkehrsmäßige Erschließung aller vier Doppelhaushälften erfolgt von der Kochler</p>	<p>Kenntnisnahme, die Einwendung betrifft nicht die geänderten Punkte der Planung. Die Gesamt-GRZ in diesem Grundstück ist im Bestand tatsächlich etwas größer. Diese genießt Bestandsschutz, kann und soll aber nicht zum Bezugsmaßstab für die übergroße Befestigung wertvoller Bodenfläche dienen. Allerdings ist hier wiederum auf die Abwägung gem. privater Einwendung 1 zu verweisen – das benannte</p>

	<p>Straße her über das Flurstück 443/9, indem eine Zufahrt im südöstlichen Bereich zu allen 4 Doppelhaushälften gebaut wurde. Es bestehen 4 Garagen (drei zwischen den Häusern 69b und 69c, eine beim Haus 69d) und 4 Stellplätze im vorderen Bereich bei der Straße. Die gesamten Flächen sind seit langem versiegelt, meines Wissens seit der Bauzeit in den Achtzigerjahren. Das Grundstück 443/9 dient also nicht nur der eigenen Erschließung, sondern auch der des Grundstücks 443/17. Diese Sondersituation in Form einer aktuell bestehenden Bebauung mit Garagen, Stellplätzen und Verkehrsflächen, die zusammen mit der sonstigen Bebauung auch die im Entwurf genannte Gesamt-GRZ von 0,5 deutlich überschreitet, sollte im Entwurf in ausreichender Weise berücksichtigt werden, um nicht eine Benachteiligung des Grundstücks herbeizuführen.</p>	<p>Grundstück ist ebenfalls ein Grundstück in 2. Reihe, sodass die vorliegenden Teile der Erschließung über die Gesamt-GRZ von 0,5 hinaus befestigt werden dürfen. Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass eine zusätzliche Überschreitung der Grundfläche durch Wintergärten über die Gesamt-GRZ von 0,5 hinaus ausnahmsweise zulässig ist.</p>
<p><b>Ergebnis= 12:0</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung über den Beschluss zu Privat-Einwendung 1 hinaus ist nicht veranlasst.</p>	
<p>Einwendung 7 ohne Datum (Eingang 19.04.2023)</p>	<p>1. Ich befürworte die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) unter C. 2.1 des Bebauungsplan-Entwurfs auf 0,3, damit das Grundstück 441/1 zum Beispiel im Falle einer Zerstörung durch Brand auch in Zukunft wieder so bebaut werden kann, wie es derzeit bebaut ist. Grund für das gegebene Verhältnis von Grundfläche zu Grundstücksfläche ist, dass in der Vergangenheit Grundstücksfläche an die Gemeinde abgetreten werden musste, um den Straßenbau für die Grundstücke ab Erlenweg 10 aufwärts zu ermöglichen. Es ist nicht billig, dass diese Ermöglichung der Erschließung und die damit einhergehende Verkleinerung der Grundstücksfläche nun zulasten der möglichen Bebauung des Grundstücks 441/1 gehen soll, indem eine GRZ von nur 0,25 festgelegt werden soll. Daher befürworte ich eine Erhöhung der GRZ auf 0,3, jedenfalls für das Grundstück 441/ 1, um eine unbillige Härte zu vermeiden. Auch weise ich darauf hin, dass der gesetzliche Orientierungswert für Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete gem. §17 BauNVO für die Grundflächenzahl bei 0,4 liegt. Demnach liegt die befürwortete Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,3 noch deutlich unter dem gesetzlichen Orientierungswert. Außerdem befürworte ich die Streichung des Satzes „Hiervon sind 10 % ausschließlich für Terrassen zulässig.“ unter C. 2.1 des Bebauungsplan-Entwurfs.</p> <p>2. Befürwortung der Erhöhung der Gesamt-GRZ für ausreichend Parkmöglichkeiten auf der eigenen Grundstücksfläche auf 0,8. Ich</p>	<p>Kenntnisnahme, die Einwendung betrifft nicht die geänderten Punkte der Planung. Im Zuge einer Neubebauung ist die baugleiche Wiederherstellung meist nicht sinnvoll, da eine Anpassung an aktuelle Anforderungen anzustreben ist. Unabhängig davon setzt sich die Gemeinde in der Abwägung auch mit diesem Grundstück auseinander. Durch die zulässige Wandhöhe von 6,6 m ist eine größere Geschoßfläche als im Bestand möglich. So ist keine unbillige Einschränkung der Bebauung erkennbar.</p> <p>Eine Erhöhung der Grundfläche auf 0,3 würde die Charakteristik des locker mit Einzelhäusern bebauten Gebiets deutlich und nachhaltig verändern. Dies entspräche nicht dem Planungsziel der Gemeinde. Terrassen zählen gem. BauNVO dabei immer zur [Haupt-] Grundfläche hinzu. Um hier Missverständnissen vorzubeugen, ist die getroffene Aufteilung sinnvoll.</p> <p>Kenntnisnahme, die Einwendung betrifft nicht die geänderten Punkte der Planung.</p>

	<p>befürworte eine Erhöhung der Gesamt-GRZ auf 0,8 statt auf wie in der Begründung vom 22.03.2023 vorgesehenen 0,5, hilfsweise wünsche ich eine Ausnahme in Bezug auf das Grundstück 441/1. Ich weise darauf hin, dass gern. § 19 Abs. 4 S.3 BauNVO auch von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO abweichende Bestimmungen im Bebauungsplan getroffen werden können.</p> <p>Angesichts der engen Straßenbreite des Erlenwegs halte ich eine höhere als in der Begründung vorgeschlagene Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen für erforderlich, um zu vermeiden, dass Kraftfahrzeuge auf der Straße geparkt werden. Durch das Parken von Kraftfahrzeugen auf der Straße wird die Leichtigkeit und Sicherheit des Straßenverkehrs beeinträchtigt, insbesondere wird die Müllabfuhr behindert. Zu den in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gehören insbesondere Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten. Insbesondere für Grundstücke mit einer vergleichsweise kleineren Grundstücksfläche, wie auf das Grundstück 441/ 1 zutreffend, ist die Erhöhung der Gesamt-GRZ erforderlich, um ausreichend Parkmöglichkeiten auf der Grundstücksfläche zu ermöglichen.</p>	<p>Selbst bei einer Realisierung einer Doppelgarage verbleibt noch Spielraum für ein Nebengebäude. Eine Gesamt-GRZ von 0,8 ist nur in Gewerbe- oder Industriegebieten üblich, nicht jedoch in Wohngebieten. Üblicherweise ist dort gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 zunächst nur eine 50-%ige Überschreitung der zulässigen Grundfläche vorgesehen, die hier der Befestigten Flächen im Gebiet entsprechend auf 100 % erhöht wird.</p>
<p><b>Ergebnis=</b> <b>13:0</b> (GMR Goldhofer kam um 19:54 Uhr zur Sitzung)</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
<p>Rechtsanwaltskanzlei für Privateinwender vom 18.04.2023</p>	<p>I. Die maximal zulässige Wandhöhe wurde mit der Überarbeitung des Planentwurfs auf 6,60 m leicht angehoben und bestimmt, dass die Wandhöhe sich nach dem Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut zu bemessen ist. Die Wandhöhe der Bestandsgebäude ist jedoch nach Art. 6 Abs. 4 S. 2 BayBO (bzw. gleichlautender Vorgängernormen) von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand ermittelt worden. Die Gemeinde hat sich mit den daraus ergebenden Abweichungen zwischen alter und neu vorgesehener Bemessung der Wandhöhen [aller] Bestandsgebäude nicht befasst, die Bestandsdaten nicht ermittelt und mit den Daten, die sich aus der Neuordnung ergeben werden, nicht ins Verhältnis gesetzt. Auch hier gilt, wie bereits mit Stellungnahme vom 13.03.2023 ausgeführt, dass eine Gemeinde, die vorhandene Baurechte mit den Mitteln der Bauleitplanung einschränken möchte, sich zuvor ein zutreffendes Bild von deren Umfang verschaffen muss, weil andernfalls die Abwägung am privaten Interesse des Erhalts dieser Rechte mit dem öffentlichen Interesse</p>	<p>Kenntnisnahme; Die Gemeinde hat die Wandhöhen der Gebäude anhand des vorhandenen natürlichen Geländes ermittelt. Baurechtlich kann jedoch kein Bezug auf das vorhandene Gelände genommen werden, da dieses ggf. verändert wird - wie z. B. beim Gebäude Kochler Str. 67 a-c geschehen. Aus diesem Grund wurde die Wandhöhe auf die vorhandene natürliche Höhe bezogen. Somit ist keine Einschränkung des Baurechts ersichtlich.</p>

an einer Neuordnung des Plangebiets nicht sachgerecht stattfinden kann (BVerfG, Beschl. v. 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01).

I. 1. Der Plan in seiner Überarbeitung vom 22.03.2023 stellt darauf ab, dass mit der Anhebung der überbaubaren Grundstücksfläche auf eine GRZ von 0,25 bzw. 0,225 ohne Terrassen gerade in den größeren Grundstücken eine deutliche Mehrung des Baurechts ermöglicht wird. Dabei wird übersehen, dass bei Grundstücken in Gemeinschaftseigentum, wie FINr. 441/1, das im Miteigentum meines Mandanten steht, eine unzulässige Kontingentierung vorgenommen wird. Nutzt in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach dem in Aussicht genommenen Bebauungsplan die für den Terrassenbau vorgesehene Erhöhung der GRZ um 0,025, würden die weiteren Eigentümer mit der vom Bebauungsplanentwurf erstrebten Möglichkeit die GRZ auf 0,25 erhöhen zu dürfen ausgeschlossen sein. Dem ersten die Terrassenressource ausnutzenden Miteigentümer würde der Vorteil der erweiterten GRZ unter Ausschluss der anderen Miteigentümer zufließen. Eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der Baunutzungsverordnung grundsätzlich fremd (vgl. BVerwG, Urt. v. 03.04. - 2008 4 CN 3.07) und – unbesehen der konkret nicht einschlägigen Ausnahmen – unzulässig.

I. 2. Aus dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans geht bei der aufgesplitteten GRZ von 0,225 zuzüglich etwaiger Terrassen von 0,025 nicht hervor, ob die Terrassenanlage Bestandteil des Hauptgebäudes oder als selbstständige Nebenanlage zulässig sein sollen und welche Feststellungen hierzu zu den bislang vorhandenen Baurechten vorgenommen und sachgerecht abgewogen wurden.

I. 3. Die überarbeiteten Festsetzungen im Textteil Ziff. 2.7 und in der Begründung widersprechen sich. Im Textteil wurde gestrichen: „[...] so dass sich eine Gesamt-GRZ von 0,5 ergibt“. In der Begründung ist – kontradiktorisch – eingefügt: „[...] was einer Gesamt-GRZ von 0,50 entspricht“.

I. 4. Im Zusammenhang der Gesamt-GRZ, die in der aktuellen Begründung mit 0,50 beziffert

Kenntnisnahme. Das Grundstück FI.Nr- 441/1 ist nach Kenntnis der Gemeinde nicht in Miteigentum des Mandanten des Einwenders. Vermutlich ist das Grundstück FI.Nr. 441/2 gemeint. Aufgrund der Eigentümergemeinschaft ist eine singuläre Übernutzung des Baurechts durch eine Partei nur mit Zustimmung der Miteigentümer möglich. Somit liegt hier gerade keine Kontingentierung des Baurechts vor, wie sie bei getrennten Grundstücken und einer gemeinsamen GR denkbar wäre. Dies gilt im Übrigen auch für Nebenanlagen, die gem. Art. 55 Abs. 2 BayBO ebenfalls dem Einfüßegebot unterworfen sind. Das bedeutet, dass eine übergroße Ausnutzung mit zahlreichen Befestigungen und Nebengebäuden nicht möglich ist, sofern nicht in der Nähe ähnliche, genehmigte Anlagen vorhanden sind. Hier kann auch nicht die – noch nicht errichtete – Befestigung auf dem Grundstück FI.Nr., 442/5 als Bezug genommen werden. Die Gemeinde will mit der Aufstellung des Bebauungsplans einer derartigen Übernutzung der Baugrundstücke mit einer für ein mit Einzelhäusern bebauten Wohngebiet ungewöhnlich hohen, gewerbegebietsähnlichen Befestigung von Grund und Boden entgegenwirken. Terrassen sind stets in der Haupt-Grundfläche (GR 1) mitzurechnen. Daher ist sie stets Bestandteil des Hauptgebäudes. Falls ein zweiter Sitzplatz im Garten errichtet werden soll, ist dies keine Terrasse im Sinne der Haupt-Grundfläche

Kenntnisnahme, die Darlegung in der Begründung dient lediglich der Erläuterung ein Widerspruch zur Festsetzung ist nicht erkennbar.

Kenntnisnahme. Mit der Ergänzung gem. Abwägung zu

ist, findet sich keine Abwägung dazu, dass von den insgesamt betroffenen 23 Grundstücken bei 9 Flurstücken der Bestandsbebauung eine GRZ I und/oder mit Berücksichtigung der GRZ II ein Gesamt-GRZ oberhalb der durch den Bebauungsplan vorgesehenen überbaubaren Grundstücksfläche findet.

Die betroffenen Flurstücke sind nachfolgend mit relevanten Daten wiedergegeben:

Flurstück	Flurstück	Flurstück
Erlenweg 8	34/114	34/114
Erlenweg 8a und 8b	34/113	34/113
Erlenweg 10 mit Schreinerei	34/118	34/118
Erlenweg 12/14/16/18	34/117	34/117
Kochler Str. 67 a/b/c	34/115	34/115
Kochler Str. 69a	34/112	34/112
Kochler Str. 69 b/c/d	34/111	34/111

Mithin erfasst der Bebauungsplanentwurf 39,13 % der Bestandsanlagen negativ in den Eigentumsrechten ohne Abwägung der privaten Interessen am Erhalt dieser Rechte. Im umgekehrten Sinne ist der Entwurf des Bebauungsplans in 39,13 % der betroffenen Flurstücke funktionslos.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB dürfen Bebauungspläne nur aufgestellt werden, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das ist dann der Fall, wenn die Pläne nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können, weil sie "objektiv vernünftigerweise geboten sind" (BVerwG, Urt. v. 22.01.1993 - 8 C 46.91). Bei einer weitgehenden Funktionslosigkeit einerseits und einem ebenso weit gehenden, nicht abgewogenen, Eingriff in die privaten Rechte der Eigentümer der Bestandsbauwerke, sind Zweifel zu äußern, dass die hier angegriffenen Planungen „objektiv vernünftigerweise geboten sind“

privater Einwendung 1 werden die genannten Grundstücke Erlenweg 8 a und b; Erlenweg 12-18, Kochler Str. 69 b-d dahingehend gleichgestellt, da die privaten Zufahrten zu diesen Hinterlieger-Grundstücken zusätzlich versiegelt werden dürfen. Die Grundstücke Erlenweg 8 und 10 sowie Kochler Straße 67 a-c und 69 a genießen Bestandsschutz, sofern diese genehmigt sind. Dies ist insbesondere bei den Nebengebäuden Erlenweg 10 (Nebengebäude an 4 Grenzseiten mit zusammengenommen 26 m Länge Grenz- oder Grenznahe Bebauung, hiervon 12,25 m Länge an einer Grenze) nicht der Fall, so dass hier keine Wegnahme von Baurecht entsteht, vielmehr wird die nicht gesetzmäßige Übernutzung des Grundstücks eingedämmt. Eine erneute, sehr starke Ausnutzung und Befestigung der Grundstücke soll gem. den Planungszielen der Gemeinde nicht wiederholt werden können, da sie den Anforderungen gesunder Wohnverhältnisse aufgrund fehlender Durchgrünung zuwiderläuft und auch den Anforderungen der Wasserwirtschaft hinsichtlich natürlicher Versickerung zuwiderläuft. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Planung bei einzelnen Grundstücken eine geringfügige, hinnehmbare Minderung des Baurechts hervorruft. Dies gilt z.B. für das Grundstück Kochler Str. 69 a-c, bei der die gesamte Südostseite versiegelt ist, so dass auch unter Berücksichtigung der Planergänzung gem. Abwägung zu Privat-Einwendung 1 im Bestand eine geringfügig höhere bauliche Nutzung besteht. Bei einer Neubebauung sollte und müsste diese entsprechend reduziert werden, wobei dadurch die Nutzbarkeit des Grundstücks an sich nicht wesentlich beeinträchtigt oder gar eingeschränkt wird. Dasselbe gilt für das Grundstück Kochler Str. 67 a-c. Hier könnte bei einer veränderten Lage und Anordnung der Nebengebäude und Garagen eine deutliche Reduzierung der

		Grundfläche auf unter 0,5 erzielt werden, ohne die Nutzbarkeit des Grundstücks zu beeinträchtigen. Somit ist der dargestellte Wert auch für diese Grundstück nicht repräsentativ.
<b>Ergebnis= 13:0</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Begründung wird gemäß Sachvortrag ergänzt.	
Einwendung 9 vom 17.04.2023 mit Ergänzung vom 19.04.2023	<p>Im Grundstück Erlenweg 16 wurde die Gesamt-Grundflächenzahl auf 0,5 festgelegt. Ich bin mir im Klaren darüber, dass wir bei unserer derzeitigen GRZ von etwa 0,60 einen Bestandsschutz haben. Da für die Zukunft aber nicht auszuschließen ist, dass zumindest Vorhandenes erneuert werden muss, beantragen wir, dass unsere bisherige Gesamt-GRZ bei 0,60 bleibt, damit uns hier bei eventuellen Umbauten, Umgestaltungen oder Renovierungen keine Einschränkungen entstehen</p> <p>Da es sich bei dem Gebäude Erlenweg 16 um ein Doppelhaus handelt wurde ich informiert, dass es nur für die eine der beiden Haushälften die Möglichkeit gibt, sich eine zweite Wohneinheit, die es eventuell einmal in der Zukunft geben soll, und ggfls. eine Gaube, eintragen zu lassen.</p> <p>Wenn dem so ist würde ich mir das gerne eintragen lassen, würde aber zunächst nochmals mit meinem direkten Nachbarn im Erlenweg 14 sprechen, ob auch er diese Eintragung möchte, damit wir uns hier zunächst entsprechend abstimmen können. Im Idealfall wäre es wünschenswert, wenn wir Beide diesen Eintrag haben könnten.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Einwendung betrifft nicht die geänderten Punkte der Planung.</p> <p>Für die Ermittlung der Gesamt-GRZ ist analog zu der Ergänzung gem. Abwägung zur Privat-Einwendung 1 die Zufahrtsstraße hinzuzurechnen. Somit wird im Bestand die Gesamt-GRZ nahezu eingehalten. Eine weitere bauliche Nutzung für zusätzliche Nebenanlagen würde dem Planungsziel der Gemeinde zuwiderlaufen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine zusätzliche Überschreitung der Grundfläche durch Wintergärten über die Gesamt-GRZ von 0,5 hinaus ausnahmsweise zulässig ist.</p> <p>Kenntnisnahme, die Einwendung betrifft nicht die geänderten Punkte der Planung und sie ist zu spät eingegangen.</p> <p>Das Gebäude ist im baurechtlichen Sinn kein Doppelhaus, sondern ein Wohngebäude. Im Zuge einer Realteilung würde es zum Doppelhaus, in dem dann je 2 Wohnungen zulässig wären. Im Bestand hat das Gebäude 144 m<sup>2</sup>, so dass derzeit lediglich 2 Wohnungen zulässig sind. Eine Ungleichbehandlung oder Schlechterstellung eines der Eigentümer ist nicht ersichtlich.</p>
<b>Ergebnis= 13:0</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	

**Beschluss:**

Die einzelnen Stellungnahmen werden detailliert abgewogen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nord-östlich Kochler Straße“ mit Begründung wird gefasst.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

**6. Bebauungsplan Erweiterung Gewerbegebiet Seeshaupter Straße; Vorstellung des geänderten Entwurfes und Fassung des erneuten Auslegungsbeschlusses**

**Sachverhalt:**

Der Entwurf der 1. Änderung mit Begründung lag in der Zeit von 26.08.2022 bis 28.09.2022 öffentlich aus; die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Die daraufhin eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 14.12.2022 abgewogen. Aufgrund notwendiger Änderungen wurden der Entwurf und die Begründung nun überarbeitet.

**Beschluss:**

Der geänderte Entwurf wird gebilligt. Es ergeht der erneute Auslegungsbeschluss.

**Abstimmungsergebnis:** 13 : 0

**7. Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garagen Egerländer Str. 12 1/2**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Flur-Nr. 598/9 liegt im Bereich des Bebauungsplanes Waldstraße und soll geteilt werden; die südlich abgegrenzte Teilfläche mit einer Grundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> (ohne Zufahrt) soll mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagen bebaut werden. Das südliche Teilgrundstück soll über die östliche Grenze des nördlichen Grundstücksteiles erschlossen werden.

Die Hauptwohnung soll eine Wohnfläche unter 150 m<sup>2</sup> haben, die Einliegerwohnung unter 50 m<sup>2</sup> liegen. Dies bedingt 3 notwendige Stellplätze, die im östlichen Anbau im EG geschaffen werden sollen.

Die GRZ I liegt bei 0,182, mit Terrasse bei 0,214.

Die GRZ II beträgt 0,492 (laut BPlan nur 0,414 möglich)

Die GFZ beträgt 0,305.

Folgende Fragen werden im Vorbescheid gestellt:

- Wird der Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagen in der dargestellten Form und Größe grundsätzlich zugestimmt?
- Wird der berechneten GRZ (GRZ II = 0,49) zugestimmt?  
Erläuterung: die im BPlan vorgegebene GRZ 0,23 wird durch die geplanten Gebäude, Balkone und Terrassen nicht überschritten. Aufgrund der großen Tiefe des Grundstücks und der Entfernung von der Erschließungsstraße wird jedoch wegen der befestigten Flächen der Zufahrt die zulässige GRZ III (inkl. Balkone, Terrassen, Zufahrten und Garagen = max. 0,414) überschritten. Eine Überschreitung der gem. BPlan zulässigen GRZ II ist auch bei anderen Grundstücken im BPlan-Gebiet bereits gegeben.
- Wird der Gebäudeform eines Rechteckes für das Hauptgebäude mit rechtwinkligem Anbau zugestimmt.?



Der Antrag auf Vorbescheid wurde im Ausschuss für Bauen, Wohnen und Dorfentwicklung behandelt. Dieser empfiehlt dem Gemeinderat die Zustimmung zu allen 3 Fragen.

**Diskussionsverlauf:**

Bei der Einrichtung der Zufahrt soll die Garage vom Bestandsgebäude (Egerländer Str. 12) durch einen Carport ersetzt werde. Das Gremium möchte, dass der Bauherr mit dem Carport ausreichend Stellplätze für den Altbestand sicherstellt. Bei der Einreichung des Bauantrages für das Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garagen Egerländer Str. 12 ½“ soll daher eine Planzeichnung des Carports, Egerländer Str. 12, mit eingereicht werden, wenn dieser zur Sicherstellung der notwendigen Stellplätze noch erforderlich ist.

**Beschluss:**

- Wird der Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagen in der dargestellten Form und Größe grundsätzlich zugestimmt?  
**Ja** Beschluss: **13 zu 0** Stimmen (einstimmig)
- Wird der berechneten GRZ (GRZ II = 0,49) zugestimmt?  
Erläuterung: die im BPlan vorgegebene GRZ 0,23 wird durch die geplanten Gebäude, Balkone und Terrassen nicht überschritten. Aufgrund der großen Tiefe des Grundstücks und der Entfernung von der Erschließungsstraße wird jedoch wegen der befestigten Flächen der Zufahrt die zulässige GRZ III (inkl. Balkone, Terrassen, Zufahrten und Garagen = max. 0,414) überschritten. Eine Überschreitung der gem. BPlan zulässigen GRZ II ist auch bei anderen Grundstücken im BPlan-Gebiet bereits gegeben.  
**Ja** Beschluss: **13 zu 0** Stimmen (einstimmig)
- Wird der Gebäudeform eines Rechteckes für das Hauptgebäude mit rechtwinkligem Anbau zugestimmt?  
**Ja** Beschluss: **13 zu 0** Stimmen (einstimmig)

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

**8. Antrag der VHS Penzberg; Zuschuss für das Jahr 2023**

**Sachverhalt:**

Zuschussantrag der VHS Penzberg für das Jahr 2023; im Haushaltsplan der Gemeinde Iffeldorf sind die Haushaltsgelder eingestellt.

**Diskussionsverlauf:**

Die Verwaltung lädt Fr. Wippermann zur Vorstellung der VHS Penzberg in die Gemeinderatssitzung am 28.06.2023 ein

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Zuschussantrag der VHS Penzberg in Höhe von 3.500,-€ für das Jahr 2023 zu.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

**9. Vollzug der Straßenverkehrsordnung (StVO) - Beschilderung Zufahrt Gut Schwaig**

**Sachverhalt:**

Am 13.03.2023 schilderte der Eigentümer von Schwaig 1 (Herr Baufeld) die Problematik der Zufahrt zu seinem Grundstück.

Seit ca. zwei Jahren leiten die gängigen Navigationssysteme bei der Eingabe von Schwaig 1 die Fahrzeuge nicht über den normalerweise korrekten Weg (Abzweig bei Straße von Iffeldorf nach Gröben), sondern über einen Umweg über die Straße von Oberlauterbach nach Iffeldorf, d.h. über Steinbach und Gröben und dann zu einem landwirtschaftlichen Weg zur Hintereinfahrt von Gut Schwaig. Dieser Weg ist ein landwirtschaftlicher Schotterweg und nicht als Zufahrt geeignet.

Vor ein paar Tagen wäre beinahe ein Umweltschaden entstanden.

Ein Heizöltankwagen mit 5.000 l Heizöl ist auf dem Schotterweg abgerutscht und drohte in Schräglage an einem nahegelegenen Baum aufgerissen zu werden.

Das weitere Abrutschen konnte noch verhindert werden. Das Fahrzeug konnte erst geborgen werden, als das Heizöl durch einen weiteren Tankwagen abgepumpt wurde.

**Beschluss:**

Die Gemeinde erlässt als sachlich und örtliche zuständige Straßenverkehrsbehörde gemäß § 44 und 45 StVO i.V. mit Art. 2 des Gesetzes über Zuständigkeiten im Verkehrswesen (ZustG-Verk) vom 28.06.1990 aus Gründen der Ordnung des Verkehrs und zum Erhalt der Straßensubstanz folgende verkehrsrechtliche Anordnung:

1. Auf der Straße von Oberlauterbach nach Iffeldorf wird an dem Abzweig nach Gut Schwaig (Schwaig 1) das Verkehrszeichen 260 „Verbot für Kraftfahrzeuge“ mit dem Zusatzschild Z 1026-36 „Landwirtschaftlicher Verkehr frei“ aufgestellt.
2. Auf der Straße von Iffeldorf nach Gröben wird an dem Abzweig nach Gut Schwaig zusätzlich das Verkehrszeichen 1020-30 „Anlieger frei“ angebracht.

Diese Anordnung wird mit der Aufstellung der Verkehrszeichen wirksam.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

**10. Vollzug der Straßenverkehrsordnung (StVO) - Beschilderung Ponholz**

**Sachverhalt:**

Die bestehende Beschilderung ist derzeit sehr irreführend.

Derzeit ist von Penzberg kommend das Verkehrszeichen 260 „Verbot für Kraftfahrzeuge“ mit dem Zusatzschild 1026-36 „landwirtschaftlicher Verkehr frei“ angebracht. Dieses Schild erlaubt Fahrradfahrer die Durchfahrt.

Von Iffeldorf kommend Richtung Ponholz ist das Verkehrszeichen 250 „Verbot für Fahrzeuge aller Art“ mit dem Zusatzschild 1020-30 „Anlieger frei“ angebracht.

Dieses Schild verbietet die Durchfahrt für Fahrradfahrer.

Allerdings weisen Schilder auf einen Radweg hin, welcher über die Straße an Ponholz vorbei Richtung Penzberg führt (dieses Schild steht ca. 30 m von dem Schild, welches die Durchfahrt für Radfahrer verbietet, entfernt).

**Beschluss:**

Die Gemeinde erlässt als sachlich und örtliche zuständige Straßenverkehrsbehörde gemäß § 44 und 45 StVO i.V. mit Art. 2 des Gesetzes über Zuständigkeiten im Verkehrswesen (ZustG-Verk) vom 28.06.1990 aus Gründen der Ordnung des Verkehrs und zum Erhalt der Straßensubstanz folgende verkehrsrechtliche Anordnung:

1. Auf der Straße von Penzberg kommend Richtung Ponholz wird das Verkehrszeichen 260 „Verbot für Kraftfahrzeuge“ mit dem Zusatzschild Z 1026-36 „Landwirtschaftlicher Verkehr frei“ aufgestellt.
2. Auf der Straße von Iffeldorf kommend nach Ponholz wird das Verkehrszeichen 260 „Verbot für Kraftfahrzeuge“ mit dem Zusatzschild 1026-36 „Landwirtschaftlicher Verkehr frei“ angebracht.

Diese Anordnung wird mit der Aufstellung der Verkehrszeichen wirksam.

**Abstimmungsergebnis:** 13 : 0

## 11. **Amtsniederlegung des zweiten Kommandaten der FFW Iffeldorf**

**Sachverhalt:**

Herr Markus Bauer hat sein Amt als erster stellvertretender Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Iffeldorf niedergelegt.

Da Herr Michael Skusa in der Versammlung der Freiwilligen Feuerwehr am 28.06.2022 zum weiteren Stellvertreter gewählt wurde und das Amt des ersten stellvertretenden Kommandanten übernehmen würde, ist keine Neuwahl des stellvertretenden Kommandanten erforderlich.

Gemäß Art. 8 Abs., 4 Satz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz bedarf der Gewählte der Bestätigung durch die Gemeinde im Benehmen mit dem Kreisbrandrat. Da der Kreisbrandrat der Wahl von Herrn Skusa zum weiteren Stellvertreter des Kommandanten bereits zugestimmt hat, ist eine erneute Beteiligung entbehrlich.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat bestätigt die Ernennung von Herrn Skusa zum stellvertretenden Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Iffeldorf.

**Abstimmungsergebnis:** 13 : 0

## 12. **Wohnungsbörse**

**Sachverhalt:**

Der in unserer Gemeinde ständig steigende Druck auf dem Wohnungsmarkt hat den „AK Wohnen“ dazu bewogen, sich für Abhilfemaßnahmen zu interessieren. Ein möglicher Aspekt, hier im Sinne der Iffeldorfer der aktuellen Entwicklung zu

begegnen, ist die Einrichtung einer Wohnungsbörse für Iffelderer Mitbürgerinnen und Mitbürger.

Sowohl Anbieter freien Wohnraums als auch Wohnraumsuchende können sich an die Gemeinde wenden.

**Finanzieller Aspekt:**

Keine Kosten zu erwarten, die personelle Zusatzbelastung geht gegen Null.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Aktivierung der „Wohnungsbörse“ auf der gemeindlichen Homepage und begleitet die Einführung durch einen Artikel in der Dorfzeitung.

**Abstimmungsergebnis:** 13 : 0

### 13. Anträge und Anfragen des Gemeinderates

**Sachverhalt:**

- GMR Künstler möchte die Antiquitäten und Kunstgegenstände auf dem Dachboden des Deichstetter Hauses sichten, ordnen, ins Museumszimmer stellen und evtl. Exponate an die Kirchenstiftung St. Vitus übergeben.

Außerdem hat Frau Künstler die Idee, das Deichstetter Haus für die Öffentlichkeit am „Tag des Denkmals“ zugänglich zu machen und evtl. Führungen anzubieten. Um Mitstreiter zu finden, die sie bei den Ideen unterstützen, erscheint ein Artikel/ein Aufruf im nächsten Dorfjournal. Wer Fr. Künstler bei der Umsetzung helfen möchte, kann sich bei Ihr melden.

- GMR Goldhofer weist darauf hin, dass sich die Gemeinde Iffeldorf auch in diesem Jahr wieder beim Stadtradeln vom 06.Mai bis 26.Mai beteiligt. Im letzten Jahr haben sich 11 Teams beteiligt und es wurden über 19.000km in den 3 Wochen gesammelt. Mitradeln können alle, die in Iffeldorf wohnen, arbeiten oder in einem Verein tätig sind. Unter <https://stadtradeln.de/registrieren> können sich alle Teilnehmenden registrieren, einem bereits vorhandenen Team beitreten oder ein eigenes Team gründen.

GMR Wörrle gibt bekannt, dass am Sa, 29.04.23 um 20Uhr der Schützenball in der Mehrzweckhalle in Iffeldorf stattfindet.

### 14. Bürgerfragen

**Sachverhalt:**

- Gerhard Kerfers weist darauf hin, dass mit der Installation des Parkleitsystems der „Geschwindigkeits-Smileys“ abgebaut wurde. Er bittet darum, dass das Gerät mit dem lächelnden Gesicht wiedererrichtet wird. Es signalisiert die Einhaltung der erlaubten Geschwindigkeit und lobt den Verkehrsteilnehmer. Hr. Kerfers bittet außerdem zu klären, ob eine Änderung der Programmierung des jeweiligen Gerätes am südlichen und

nördlichen Ortseingang von Untereurach möglich ist, so dass der Smiley bereits ab einer Geschwindigkeit von 50km/h grün aufleuchtet.

- Anita Bierhoff bittet darum, dass der Fußweg von der Staltacher Straße zum Sportheim auf gekiest wird.

Um 21:15 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

**Gemeinde Iffeldorf**

Vorsitzender



---

Hans Lang  
Erster Bürgermeister



---

Christine Trischberger  
Schriftführerin

