

Niederschrift

über die Sitzung (Nr. 45) des Gemeinderates Iffeldorf

am 15.11.2017 im Rathaus Iffeldorf

Die 15 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren:

1. Bürgermeister Hubert Kroiß
2. Bürgermeister Hans Lang

Dr. Christian Gleixner
Georg Goldhofer
Theresia Köpfer
Isolde Künstler
Thorsten Kuhrt
Michaela Liebhardt
Thomas Link
Andreas Ludewig
Ria Markowski
Andreas Michl
Wolfgang Theveßen
Martina Ott

Nicht anwesend waren: Christian Wörrle – krank

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Hubert Kroiß
Schriftführerin: Cordula Walter

Die Sitzung ist zunächst öffentlich.

Alle Mitglieder des Gemeinderates wurden am 08.11.2017 unter Angabe der Tagesordnung ordnungsgemäß und fristgerecht geladen. Der Gemeinderat ist beschlussfähig. Zur Tagesordnung und zum Protokoll der letzten Sitzung gibt es keine Einwände; es gilt daher als genehmigt.

Kommentar des Bürgermeisters

Öffentliche Beratungsgegenstände:

616. Bebauungsplan „Östlich der Staltacher Straße“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) und zur öffentlichen Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) und ggf. Fassung des erneuten Auslegungsbeschlusses oder des Satzungsbeschlusses.
617. Außenbereichssatzung „Sanimoor“
Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) und zur erneuten öffentlichen Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) und ggf. Fassung des Satzungsbeschlusses
618. Neubau eines Stalles auf Gut Aiderbichl
Bauantrag Gut Aiderbichl Stiftung Deutschland, Deggendorf und
Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gut Aiderbichl“
619. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Westlich des Faltergatters“ im vereinfachten Verfahren nach §13b BauGB.
620. Erschließung des Baugebietes „Östlich der Staltacher Straße“ Iffeldorf;
hier: Vergabe der Ingenieurleistung auf Grundlage der HOAI 2013.

Aktuelle Viertelstunde

BGM Kroiß begrüßt die Damen und Herren des Gemeinderates, die zahlreichen Zuhörer, darunter Herr Altbürgermeister Albert Strauß, Fr. Unterreiner vom Gelben Blatt und Prof. Dr. Döhl als Vertreter der Dorfzeitung sowie Hr. Reiser, der zum ersten TOP referieren wird. Hr. Schörner vom Penzberger Merkur wird später eintreffen. BGM Kroiß gratuliert GRM Link nachträglich zu dessen Geburtstag.

BGM Kroiß gibt bekannt, dass die Tagesordnungspunkte 619 und 622 entfallen müssen, da hier noch Klärungsbedarf besteht.

Kommentar des Bürgermeisters

- BGM Kroiß teilt mit, dass der von der Verwaltung jedem GR-Mitglied vorgelegte Hot-Spot-Zugang ein Jahr gültig ist
- Zum ½-Stundentakt der Bahn verweist BGM Kroiß auf das kürzlich eingegangene Schreiben der Bayerischen Eisenbahngesellschaft in dem mitgeteilt wird, dass sich das Verfahren noch längere Zeit hinziehen wird. Durch die Erneuerung von 2 alten Brücken konnten bestehende Langsam-Fahrstellen beseitigt werden. Der damit verbundene Fahrzeitgewinn kann nach der zusätzlichen Verbesserung technischer Einrichtungen und einer gewissen Testphase zur Realisierung des Halbstundentaktes führen. Die Gemeinde Iffeldorf muss sich also weiter gedulden.
- BGM Kroiß erläutert, dass der geplante Fußweg vom alten Sägewerk zum Bahnhof entlang der Gleise wahrscheinlich derzeit nicht realisiert werden kann. Die Erlaubnis der Bahn wurde bereits erteilt und auch die Planung von unserem Ingenieurbüro Winderl aus München waren schon sehr fortgeschritten als der Gemeinde von Seiten der DB Netz mitgeteilt wurde, dass die Bahn eine Erneuerung der Oberleitung und der Masten im Bereich Iffeldorf plant. Bis dies abgeschlossen ist werden noch ein bis zwei Jahre vergehen. Erst dann kann der Weg gebaut werden. Herr Winderl wird dies nochmal konkret prüfen.
- BGM Kroiß berichtet, dass der Bauantrag von König in der Maffeistraße 13 vom LRA abgelehnt wurde. Die Kubatur und Grundfläche des Neubaus würde sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügen. Bisher liegt der Gemeinde noch keine neue Planung vor.

Öffentliche Beratungsgegenstände:

616.

Bebauungsplan „Östlich der Staltacher Straße“

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) und zur öffentlichen Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) und ggf. Fassung des erneuten Auslegungsbeschlusses oder des Satzungsbeschlusses.

BGM Kroiß bittet Hr. Reiser, die Abwägung der einzelnen eingegangenen Stellungnahmen vorzutragen:

Gemeinde Iffeldorf; Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan „Östlich der Staltacher Straße / Rathaus“ gem. § 13 b im beschleunigten Verfahren
gem. § 13 a BauGB

- Beschlussvorschläge im Verfahren §§ 3(2) und 4(2) BauGB

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken gegen das geplante Baugebiet:

- Regierung von Oberbayern, Bergamt, München, Frh. Von Pastor, Schr. v. 11.10.2017
- Erdgas Südbayern GmbH, Wolfrathausen, E-Mail v. 26.09.2017
- Bayer. Bauernverband, Weilheim, Fr. Schmid, Schr. v. 18.10.2017
- Direktion für Ländliche Entwicklung Oberbayern, München, H. Schöll, Schr. v. 20.10.2017
- Stadt Penzberg, Fr. Bgmin Zehetner, Schr. v. 21.09.2017
- Gemeinde Seeshaupt, H. Grusdas, Schr. v. 28.09.2017

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Bedenken und Anregungen

Landratsamt Weilheim-Schongau, H. Myrtek, Schr. v. 20.10.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

„Beiliegende Äußerungen der betroffenen Sachbereiche werden als Stellungnahme des Landratsamts gemäß §§ 13b, 13a, 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB übersandt.

Im Übrigen nehmen wir zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

zu A.3.1:

In Iffeldorf gibt es kein Grundstück mit der Fl.Nr. 648/3.

zu A.3.6:

Der Verweis auf Ziff. D.3.6 soll sich wohl auf die Ziff. D.3.7 beziehen.

zu A.3.12:

Weder das BauGB noch die BauNVO kennt einen „Geschossbau“. Der Geschossbau soll wohl grundsätzlich als Einzelhaus ausgeführt werden, ausnahmsweise auch als Doppelhaus. Es sind keine Gründe ersichtlich, weshalb in dem Baugebiet keine Einzelhäuser (evtl. E 3) und ausnahmsweise Doppelhäuser festgesetzt werden könnten. Außerdem ist wohl A.3.11 statt A.3.10 gemeint.

zu A.7.2:

Es gibt keine Ziff. C.6.2.

zu A.7.5:

Das entsprechende Planzeichen ist im Planteil nicht ersichtlich.

zu C.16:

In der „entweder-oder“-Festsetzung bzgl. des Haustyps wird irrtümlich zweimal Haustyp A genannt.

zu D.2.1:

Die Ausnahme, dass die GRZ von 0,2 auf 0,25 erhöht werden kann, wenn die Bebauung im Einheimischenmodell gesichert ist, ist unzulässig. Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Hiervon sind Ausnahmen bezüglich des Personenkreises nicht gedeckt.

zu D.4.4 und D. 4.5:

Die beiden Festsetzungen stehen in einem Widerspruch zueinander. zum Planteil:

- *Es fehlt eine Nutzungstrennlinie zwischen den MI und WA (E2) Gebieten.*
- *Im MI wird beim Geschossbau eine WH von 6,75 m festgesetzt, gem. A.3.12 beträgt die Wandhöhe für den dreigeschossigen Teil jedoch 8,75 m.*

Beschluss:

Zu A.3.1: In Ziff. A.3.1 wird noch die Fl.Nr. mit 401 richtig gestellt.

Zu A.3.6: In Ziff. A.3.6 wird der Bezug noch mit D.3.7 richtig gestellt.

Zu A.3.12: Auf Parzelle 1 wird noch E 3 und ausnahmsweise D aufgenommen statt GB, wobei der Verweis Ziff. A.3.11 lautet.

Zu A.7.2: Der Verweis lautet hier D.4.2.

Zu A.7.5: Das Planzeichen entfällt.

Zu C.16: In Ziff. C.16 wird beim 2. Haustyp der Buchstabe A ersetzt durch B.

Zu D.2.1: die Ausnahme, dass die GRZ von 0,2 auf 0,25 erhöht werden kann, wird gestrichen.

Zu D.4.4 und D.4.5: In Ziff., D.4.4 wird am Ende ergänzt: „....., sofern die nachfolgende Ziff. D.4.5 nichts anderes bestimmt.“

Zum Planteil:

Zwischen Parzelle 1 und Parzelle 2 wird noch eine Nutzungstrennlinie gem. Ziff. A.1.3 ergänzt.

in Ziff. A.3.12 und auf Parzelle 1 bezieht sich die größere Wandhöhe ausschließlich auf das Laterengeschoss im Falle eines Dachausbaus; diese Höhe wird nach Reduzierung der zweigeschossigen Wandhöhe statt mit 8,75 nunmehr mit 8,25 m festgelegt.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschluss – einstimmig – (14 : 0) zu.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Städtebau, Fr. Eichner-Lachermayer, Schr. v. 19.10.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

Zur Planzeichnung:

Es ist geplant, die Erschließung für Kraftfahrzeuge in zwei Richtungen über den Dorfplatz zu führen. Soll im Falle einer Festlichkeit Fl. Nr. 411/3 für die Ein- und Ausfahrt in das Wohngebiet genutzt werden?

Das Zeichen A 6.4, erzeugt in Verbindung mit der Planzeichnung Unbestimmtheit. Statt des Zeichens A 6.4 OL (private Eingrünungsflächen, Bauland) wurde in großen Abschnitten entlang der

Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes das Zeichen 6.1 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung OB (Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes) eingetragen. Wir bitten, die Angaben zu überprüfen, insbesondere, da sie für die Berechnung der GRZ wesentlich sind. Vermutlich sollte nur das Zeichen OB durch das Zeichen OL ersetzt werden.

Im Hinblick auf die vorhandene umgebende und wahrnehmbare Bebauung regen wir an, zu erwägen, ob im Sinne der besseren Nutzbarkeit der Doppelhaushälften im betroffenen Bereich eine Wandhöhe festgesetzt werden sollte, die auch die Errichtung eines kleinen Kniestockes erlaubt. Das Gelände scheint dort ohnehin leicht in Richtung Westen abzufallen. (Zur Höhenlage s. jedoch Anmerkung zu Ziffer D 1.2.)

Der geplante „Anger“ wertet das Wohngebiet erfreulich auf. Zu A Festsetzungen durch Planzeichen:

A 3.8 Wandhöhe: Es ist geplant, die Wandhöhe ab der geplanten Erschließungsstraße zu messen. Die Festsetzung ist somit von einer noch nicht einschätzbaren und aus der vorliegenden Planzeichnung noch nicht ersichtlichen Fachplanung abhängig. Sie ist bislang unbestimmt und eignet sich nicht als Abwägungsgrundlage.

A 6.5 ...untergeordnete Flächen für Fahrräder bis zu 10 m²: Wir empfehlen, die Anzahl dieser Flächen anzugeben bzw. ein Gesamtflächenhöchstmaß.

A 6.6 Parkplatzflächen öffentlich: Das Zeichen P in Kombination mit der gelb gestreiften Fläche konnte in der Planzeichnung nicht gefunden werden.

Zu D Festsetzungen durch Text:

D 1.2 Höhenlage: Die Festsetzung der Höhenlage des Rohfußbodens im Erdgeschoss sollte nicht von einer Fachplanung, hier der Straßenplanung, abhängig gemacht werden. Die Höhenlagenfestsetzung ist damit im Vorfeld unbestimmt. Eine fundierte Abwägung ist nicht möglich.

D 1.3 Oberkante Gelände: Der Text lässt nicht erkennen, ob es sich um das vorhandene natürliche Gelände handelt, oder um eine Festsetzung für ein zu erstellendes Gelände.

D 3.6 Zwerchgiebel: Der Text erscheint widersprüchlich, da, wie beschrieben, ein Zwerchgiebel sich aus der Wandfläche entwickelt, also Außenwand bündig aufsteigt. Dem steht entgegen, dass er einen Wandvorsprung von 60 cm haben darf.

D 9.2 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken: Wir weisen darauf hin, dass der Text abgesehen von den beschriebenen Maschendraht Einfriedungen für alle sonstigen Einfriedungen die Höhe frei wählbar lässt.“

Beschluss:

Zu Planzeichnung:

Das Wort „Dorfplatz“ entfällt ersatzlos. Sollten im Bereich Rathaus / Freifläche Festlichkeiten stattfinden, so wird eine geeignete Verkehrslösung frühzeitig von der Gemeinde ins Auge gefasst.

Aus Immissionsschutzgründen im Bereich Fl.Nr. 411/3 wäre ein „Sperrung“ der Erschließungsstraße westlich Rathaus eher ungünstig.

Zur privaten Randeingrünung:

Hier wird nur noch das Planzeichen OB für Ortsbild verwendet.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – einstimmig – (14 : 0) zu.

Zu Wandhöhe und Doppelhäusern:

Beschluss:

Aufgrund der Ortsrandlage wird eine Erhöhung der festgelegten Wandhöhe abgelehnt.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag mit 12 : 2 Stimmen zu.

Zu A. Festsetzungen durch Planzeichen:

Zu A.3.8 Wandhöhe:

Derzeit läuft die tiefbautechnische Vorplanung der Erschließungsstraße. Sobald hier Ergebnisse vorliegen, werden die jeweiligen EG-Rohfußböden noch auf m über NN festgesetzt, wobei diese regelmäßig mind. 0,15 m (alternativ 0,25 m) über der angrenzenden Straße liegen muss aus Gründen der Sicherheit bei Starkregenereignissen. Die Wandhöhe wird dann gemessen zwischen Schnittpunkt der Dachfläche mit der aufgehenden Außenwand und der festgesetzten OK Rohfußboden abzüglich 0,15 bzw. 0,25 m (= natürliches Gelände).

Zu A.6.5 Fahrräder:

Hier wird ergänzt: „...je Bauparzelle“.

Zu A.6.6:

Der 1. Teil des Planzeichen A.6.6 entfällt.

Zu D. Festsetzungen durch Text:

Zu D.1.2: Es wird auf die geänderte Regelung in Ziff. A.3.8 verweisen. Der Text in D.1.2 wird noch angepasst.

Zu D.1.3: :

Ziff. D.1.3 wird ersatzlos gestrichen.

Zu D.3.6:

Die Regelung in Ziff. D.3.36 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Für den Haustyp B ist beim Einzelhaus E 1 und E 2 pro Wohngebäude ein aus der Wandfläche zu entwickelnder Zwerchgiebel, mit einer Breite bis 40% der Hauslänge zulässig, Wandvorsprung max. 0,60 m; Balkone dürfen hier vor dem Zwerchgiebel ebenfalls nicht weiter vortreten.“

Damit kann eine klare Konstruktion, ein ruhiges Dach und ein gegliederter Baukörper errichtet werden.

Zu D.9.2 Einfriedung:

Derzeitiger Text: „9.2 Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind nur ca. 1,0 m hohe, sockellose Holzzäune zulässig. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit max. 1,00 m Höhe zulässig.“

Neue Fassung: „An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig, wobei die Höhe von Einfriedungen hier max. 1,00 m betragen darf.“

Der Gemeinderat stimmt den Beschlussvorschlägen – einstimmig – (14 : 0) zu.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Schr. v. 17.10.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

„Naturschutz:

Aufgrund der im novellierten BauGB verankerten Regelung (§ 13b), dass zur Ausweisung von Wohnbauflächen mit einer Größe bis maximal 1 ha – zeitlich befristet bis 31.12.2019 – Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) einbezogen werden dürfen, entfällt eine differenzierte Umweltprüfung und die Kompensationspflicht ist außer Kraft gesetzt, so dass kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist.

Umso mehr kommt es darauf an, durch ausreichend differenzierte grünordnerische Festsetzungen eine maximal mögliche Vermeidung und Minimierung naturschutzrechtlich relevanter Eingriffe zu erreichen und zugleich durch entsprechende Festsetzungen für ein ansprechendes Wohnumfeld mit raumwirksamen wie ökologisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen zu sorgen.

Grünordnung:

Durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen darf es zu keiner Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünung kommen. Die Anlagen sind so zu errichten, dass durch die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen die festgesetzten Bepflanzungen nicht eingeschränkt werden. In der Regel wird die Bepflanzung mit Gehölzen von Mulden zur Versickerung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser ausgeschlossen. Entwässerungsplanung und Freiflächengestaltungsplan sind aufeinander abzustimmen.

Redaktionelle Hinweise:

Unter 4.2 in der Begründung wird die Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche bezeichnet. Die abschließende östliche Ortsrandeingrünung ist aber in großen Teilen privat. Bitte angleichen.

Unter A. Festsetzungen durch Planzeichen wird bei 7.2 auf C 6.2. verwiesen, hier muss es wahrscheinlich D 4.2 heißen. Bitte überprüfen.“

Beschluss:

Zu : Naturschutz:

Der Hinweis zum Naturschutz und zur geänderten Rechtslage des § 13 b BauGB wird begrüßt. Die dortige Voraussetzung, dass die festgesetzten Grundflächen max. 10.000 m² betragen dürfen, wird eingehalten.

Zu Grünordnung:

In der Bebauungsplansatzung wird noch aufgenommen:

„Durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen darf es zu keiner Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünung kommen. Die Anlagen sind so zu errichten, dass durch die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen die festgesetzten Bepflanzungen nicht eingeschränkt werden. Mulden zur Versickerung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser dürfen nicht bepflanzt werden. Entwässerungsplanung und Freiflächengestaltungsplan sind aufeinander abzustimmen.“

Zu Redaktionelle Hinweise:

In Ziff. 4.2 der Begründung wird die Ortsrandeingrünung noch als privat richtiggestellt.

Vom planenden Städtebauer wurde hier im Rahmenplan eine großzügige öffentliche Ortsrandeingrünungsfläche vorgeschlagen mit darin liegenden durchgängigen Geh- und Radweg, was aber von Grundeigentümern und auch vom Gemeinderat abgelehnt wurde.

Unter A. Festsetzungen durch Planzeichen wird bei 7.2 auf D 4.2 verwiesen.

Der Gemeinderat stimmt den Beschlussvorschlägen – einstimmig – (14 : 0) zu.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Untere Bodenschutzbehörde, Schr. v. 13.09.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

„Zum oben genannten Bauleitplanverfahren wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Grundstücke, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Staltacher Straße / Rathaus“ der Gemeinde Iffeldorf“ umfasst sind, sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 BayBodSchG), Stand 13.09.2017; erfasst; ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf den betroffenen Flächen Altlasten befinden.

Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ im Bebauungsplan aufzunehmen:

„Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.“

Für etwaige Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Der vorgeschlagene Text wird noch in die Bebauungsplansatzung unter Hinweise aufgenommen. Die Begründung wird betreffend den übermittelten Hinweisen ergänzt!

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – einstimmig – (14 : 0) zu.

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München, H. Kolbeck, Schr. v. 20.09.2017

Regionaler Planungsverband Oberland, Bad Tölz, Fr. Holzinger, Schr. vom 16.10.2017

Stellungnahmen im Wortlaut:

„Zur Aufstellung des Bebauungsplans „östlich der Staltacher Straße“ nimmt die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Planung

Das rund 2,0 ha große Planungsgebiet liegt im westlichen Teil des Ortsbereichs der Gemeinde Iffeldorf, östlich der Staltacher Straße und nördlich der Penzberger Straße. Es umfasst die Flurnummern bzw. Teile der Flurnummern 397, 400, 401/3, 402, 403, 404, 405, 406, bis 407, 411, 411/1, 411/3, 411/4 in der Gemarkung Iffeldorf. Das Areal wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan in einem kleineren nördlichen Teilbereich als gemischte Baufläche, im größeren südlichen Teilbereich überwiegend als Wohnbaufläche bzw. am östlichen Rand als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine östlich an den Bestand an der Staltacher Straße anschließende Wohnbebauung geschaffen werden. Damit soll der gestiegene Bedarf an Bauland insbesondere für Einheimische gedeckt werden. Die Planung beinhaltet die Sicherung eines Fuß- und Radweges zur Penzberger Straße, sowie die Sicherung einer privaten Ortsrandeingrünung am neu entstehenden östlichen Ortsrand.

Bewertung

Die Planung steht bei Berücksichtigung der unten aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Lärmschutz

Südöstlich des Plangebiets verläuft die Staatsstraße 2538 (Penzberger Straße). Die Belange des Lärmschutzes sind mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLPIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7; RP 17 B XI1 3.1(Z)).

Natur und Landschaft

Auf Grund der Ortsrandlage des Planungsgebietes ist auf eine angemessene landschaftliche Einbindung und eine der Umgebung angepasste Baugestaltung (Ortsbild) zu achten (vgl. LEP 7.1.1 (G); RP 17 B 11 1.6 (Z)).

Den Belangen von Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.“

„Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 20.09.2017 an.“

Beschluss:

Die Hinweise zur Bewertung werden begrüßt und fließen noch in die Begründung ein.

Die Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau wurde im Verfahren beteiligt, ebenso die Untere Naturschutzbehörde. Hier besteht grundsätzlich Zustimmung zum neuen Baugebiet.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – einstimmig – (14 : 0) zu.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B, H. Dr. Hermann, Schr. v. 11.10.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

„Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

In der Nähe des Planungsgebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Baudenkmäler:

D-1-90-132-25, Ehem. Ärztehaus des Iffeldorfer Krankenhauses, zweigeschossiger Giebelbau mit flachem Satteldach, verbrettertem Giebel und Gesimsgliederung, verputzter Backstein, im historisierenden Stil; mit Ausstattung; ehern. Remise, dreiteiliger Bau mit Pult- und flachem Satteldach, verputzter Backstein; Nebengebäude, schmaler erdgeschossiger Holzständerbau mit Satteldach, sämtlich 1877.

D-1-90-132-10, Kath. Wallfahrtskapelle St. Maria, vierpassförmiger Zentralbau mit Lisenengliederung und Glockenhaube mit Laterne sowie westlichem Vorzeichen mit Dachreiter, angefügte Sakristei, im barocken Stil von Johann Schmuzer, 1698/1701; mit Ausstattung.

Wie auf der Abbildung auf S. 32 der Begründung des Bebauungsplans zu sehen ist, ist nicht nur der Blick vom ehem. Ärztehaus auf die Wallfahrtskapelle städtebaulich von Belang, sondern auch der Blick von der Wallfahrtskapelle auf das ehem. Ärztehaus, das sich aufgrund seiner Größe und seiner repräsentativen Fassadengestaltung deutlich von der Umgebungsbebauung abhebt. Aus diesem Grund ist die im Bebauungsplan vorgesehene Errichtung eines großen Wohnhauses auf der Flurnummer 401/4 in unmittelbarer Nähe südwestlich des Ärztehaus aus denkmalpflegerischer Sicht als äußerst kritisch zu bewerten, da das Wohnhaus in starke Konkurrenz zum Ärztehaus treten würde, was eine erhebliche Beeinträchtigung dessen zur Folge hätte. Daher wird denkmalpflegerisch nachdrücklich dafür plädiert, die Flurnummer 401/4 von Bebauung freizuhalten, um die für Iffeldorf charakteristische Blickbeziehung zwischen Wallfahrtskapelle und Ärztehaus zu erhalten.

Zudem wird dringend angeregt, die Situierung der Gebäude im östlichen Bereich des Planungsgebiets (dem neuen Ortsrand) mit nord-südlicher Firstrichtung, einer einheitlichen Farbigkeit der Fassaden und einer einheitlichen Art der Dachdeckung festzuschreiben, um die bisher bestehende sehr harmonische Ortsrandbebauung (s. S. 32 der Begründung) weiterzuführen.

Wir bitten um Berücksichtigung der o.g. Denkmäler und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht.

Die Denkmäler sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.“

Beschluss:

Die Hinweise zur Planung und zu den Denkmälern werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen. Auf Fl.Nr. 397 / Rathaus sind die Planzeichen für Denkmäler bereits nachrichtlich eingetragen. Die denkmalgeschützte Heuwinkelkapelle liegt weit außerhalb des Geltungsbereichs. Deren sensible Situation ist der Gemeinde bewusst; daher soll die jetzige Bebauung nach Osten hin eine rote Linie bilden, die auch zukünftig in keinem Fall überschritten werden darf. Die zwangsweise Drehung der Firste auf der östlichen Hauszeile erscheint nicht zwingend, da dann die Riegelwirkung der Ortsrandbebauung verstärkt wird, die Offenheit zur Landschaft verloren ginge und die energetisch beste Südorientierung unmöglich wäre. Die Festsetzung der Firste ist hier außer bei den drei nördlichen Doppelhäusern bisher frei wählbar.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – einstimmig – (14 : 0) zu.

Zur Bebauung der Fl.Nr. 401/4:

Beschluss:

Die Bebauung dieses Grundstücks scheint städtebaulich vertretbar, da der Neubau einen ausreichenden Abstand vom östlichen Gebäude Baudenkmal Fl.Nr. 397 hat, und strukturell eindeutig dem Wohngebiet durch seine Ausrichtung zugeordnet ist. Nachdem die Gemeinde Grundeigentümerin ist, soll aber eine über dem Durchschnitt liegende Baugestaltung angestrebt werden, z.B. im Rahmen eines alternativen Planverfahrens für den Hochbau. Das Landesamt für Denkmalpflege, der Kreisheimatpfleger und der Kreisbaumeister sollen hier bei der Auswahl der Lösung mitwirken.

Im städtebaulichen Rahmen soll ein zweigeschossiges Gebäude mit ca. 6,25 m Wandhöhe und einem z.B. aufgesetzten Laternengeschoss, das nach BayBO kein Vollgeschoss sein sollte, verwirklicht werden mit einigen auch kleineren Wohnungen. Damit könnte ein ruhiges, feingliedriges Gebäude ohne Dachaufbauten und Zwerchgiebel erreicht werden, aber mit guter Belichtung des Dachgeschosses. Der Neubau ordnet sich von den Wandhöhen eindeutig dem Baudenkmal unter, wobei der Abstand zum Baudenkmal ca. 25 m beträgt.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – einstimmig – (14 : 0) zu.

Kreisheimatpfleger, Weilheim H. Schmidbauer, Schr. v. 09.10.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

„Der Bebauungsplan-Entwurf sieht eine sinnvolle innerörtliche Erschließung vor, indem Baulücken in einer sehr sensiblen Ortsrandlage behutsam geschlossen werden.

Dennoch erlauben Sie ein paar kleinere Anmerkungen :

Die sorgsame Beschränkung der zu verwendenden Baumaterialien verdient volle Unterstützung. Es sollte insbesondere darauf geachtet werden, dass im beliebten Bereich „Fertighäuser“ pseudostädtische oder vorstädtische Modelle mit „gefräßigen“ Öffnungen und überdimensionierten Glasflä

chen nicht in der vordersten Randlage die sensible Blickachse von der Heuwinkel-Kapellenanhöhe beeinträchtigen und dadurch das Landschaftsbild irreparabel verschlechtern. Das Foto auf S. 32 verdeutlicht, was ich damit meine.

Wenn es im Kapitel „Erneuerbare Energien“ auf S. 19 heißt, dass die Verwendung geeigneter Dachflächen zur Sonnenenergie-Nutzung angeregt wird, so halte ich dies für zu allgemein gesagt und damit kontraproduktiv. Wie der Blick des Fotos auf S. 32 zeigt, ist der Blick aufs Dorf ebenfalls schwerst beeinträchtigt, wenn die Dächer wie ein schwarzglänzendes Badezimmer gekachelt herüberblitzen. Da gibt es inzwischen schon lange viel bessere und verträglichere Lösungen für Photovoltaik etwa im Wandbereich oder im Dachziegelbereich. Den Mehraufwand sollte die Sache wert sein, zumindest für die erste Baureihe.

Gänzlich und ausdrücklich untersagt werden sollten in dem Gebiet aufgeständerte PV-Elemente.

Ich bitte also die Gemeinde, Bauwillige gerade in diesem Bereich nicht allgemein zur Sonnenenergienutzung zu ermuntern, sondern sehr differenziert die Belange des Denkmalschutzes und des Landschaftsbildes einzubringen.“

Beschluss:

Die Festsetzungen bleiben unverändert, da der Unterstützung der regenerativen Energien Vor-schub geleistet werden soll. In den Hinweisen wird noch ergänzt:

„Hinweis des Kreisheimatpflegers: Aus Gründen der Ortsbildgestaltung und der Ortsrandbebauung sollen Photovoltaikanlagen und Solaranlagen „zurückhaltend“ in der Dachfläche gelegen eingebaut werden.“

Der Gemeinderat votiert mit 12 : 2 Stimmen dafür, dass das Wort „zurückhaltend“ gestrichen wird. Der von Hr. Reiser vorgeschlagene Zusatz, dass aufgeständerte Solaranlagen unzulässig sein sollen, wird vom Gemeinderat mit 10 : 4 Stimmen abgelehnt.

Der Text der Stellungnahme wird noch in die Begründung aufgenommen.

Kreisbrandinspektion, Dr. Rüdiger Sobotta, Kreisbrandrat, Schr. v. 04.10.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

„Der Begriff WendeParken (Bereich zwischen Flur 401/4 und Flur 402) ist mir nicht bekannt. Ich gehe davon aus, dass dies keinen Einfluss auf Belange des Brandschutzes hat.“

„Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz (die Belange der Feuerwehr).

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO und der eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie ggf. des Baunebenrechts zu beachten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei Straßen, bei denen im Winter damit gerechnet werden muss, dass die

nutzbare Fahrbahnbreite durch Schneeräumen verringert wird (z. B. bei Straßen ohne ausreichende Seitenstreifen), muss die Fahrbahnbreite so gewählt werden, dass die notwendige Breite gern. Feuerwehrflächenrichtlinie jederzeit, also auch bei seitlich angelegten Schneehäufen, vorhanden ist. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind.

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

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen bis 8 m ist dies eine genormte Steckleiter, von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist ebenfalls erforderlich, wenn aufgrund eines besonderen Personenkreises oder Anzahl der zu rettenden Personen eine Rettung dieser Personen über Leitern der Feuerwehr nicht möglich bzw. zeitnah nicht möglich ist. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg) .

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 vom August 2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches

e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehern. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu wählen: In offenen Wohngebieten etwa 120 m, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 m und in Geschäftsstraßen etwa 80 m, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Unter- und Überflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Es ist immer anzustreben, ausschließlich Oberflurhydranten anzulegen. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.“

Beschluss:

Der Text wird noch gestrichen. Der Wendehammer erscheint mit 18 m ausreichend, da nur zweigeschossige Gebäude geplant sind, die den Einsatz einer Drehleiter nicht erfordern.

Die Hinweise werden noch in die Begründung aufgenommen.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – einstimmig – (14 : 0) zu.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim, H. Müller, Schr. v. 17.10.2017

Die Stellungnahme des WWA liegt dem Gemeinderat vor.

Zu 1. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:

Der Hinweis, dass keine Planungen des WWA Weilheim vorliegen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – einstimmig – (14 : 0) zu.

Zu Niederschlagswasserbeseitigung:

Das geplante Niederschlagswasserkonzept wird in Zusammenarbeit mit dem Ing.büro OSS, Tutzing, noch präzisiert. Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung / Sickerversuche wird auch die Sickerfähigkeit auf den Baugrundstücken noch ermittelt.

Folgender Text wird noch in die Festsetzungen aufgenommen:

„Niederschlagswasserbeseitigung“

Zur Verringerung des Oberflächenabflusses sind Rückhaltemaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB verbindlich: Einplanung von Zisternen als Rückhaltemaßnahme, zur Gartenbewässerung und auf dem Baugrundstück zur gedrosselten Versickerung des Oberflächenwasser.

Kellergeschosse sind grundwasserdicht auszuführen.“

Der übermittelte Text fließt noch in die Begründung ein.

Zu Grundwasser:

Die Hinweise werden noch in die Begründung aufgenommen.

Darüber hinaus wird im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt:

„Keller sind wasserdicht auszuführen. Die Oberkante der Erdgeschoß-Rohfußböden muss mindestens 0,15 m über der Oberkante der Erschließungsstraße – Gebäudemitte liegen.“

Zusammenfassung WWA

Bei der erforderlichen erneuten Auslegung wird noch in Zusammenarbeit mit dem Ing.büro OSS, Tutzing, ein detailliertes Konzept für die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers und den Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes berücksichtigt.

Nach Abschluss des Verfahrens erhält das WWA Weilheim eine Ausfertigung des rechtsverbindlicher Bebauungsplanes als PDF-Dokument.

Der Gemeinderat stimmt den Beschlussvorschlägen – einstimmig – (14 : 0) zu.

Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Fr. Zechner, Schr. v. 27.09.2017

Die Stellungnahme liegt dem Gemeinderat vor.

Beschluss:

Der Hinweis, dass Belange des Eisenbahn-Bundesamtes von der Planung nicht berührt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat stimmt den Beschlussvorschlägen – einstimmig – (14 : 0) zu.

Stadtwerke Penzberg, H. Schubert, E-Mail. v. 18.10.2017

Die Stellungnahme liegt dem Gemeinderat vor.

Beschluss:

Die Hinweise zur Planung werden zur Kenntnis genommen und fließen noch in die Begründung ein.

Der Gemeinderat stimmt den Beschlussvorschlägen – einstimmig – (14 : 0) zu.

VG Seeshaupt, Fr. Felkel, E-Mail. v. 08.09.2017

Die Stellungnahme liegt dem Gemeinderat vor.

Beschluss:

Der vorgetragene Sachverhalt ist so nicht zutreffend. Verkehrsberuhigte Bereiche zählen nach der Planzeichenverordnung Ziff. 6.3 zu den öffentlichen Verkehrsflächen und dienen uneingeschränkt dem öffentlichen Verkehr und der Erschließung der anliegenden Baugrundstücke. Daraus, dass hier möglichst nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf nach der StVO, kann keine Erschließungsminderung oder gar die Unmöglichkeit der selben hergeleitet werden. Maßgebend ist die Widmung der neuen Verkehrsflächen.

Um aber dem Gemeinderat bei der weiteren Planung, Widmung und der straßenverkehrsrechtlichen Anordnung einen breiteren Spielraum zu sichern, wird die Festsetzung geändert in öffentliche Straßenverkehrsfläche Ziff. 6.1 der PlanZV.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – einstimmig – (14 : 0) zu.

Handwerkskammer für München und Oberbayern, Fr. Schrader-Bölsche, Schr. v. 17.10.2017

Die Stellungnahme liegt dem Gemeinderat vor.

Beschluss:

Die Hinweise zum neuen Baugebiet und insbesondere zum nördlichen Mischgebiet werden zur Kenntnis genommen. Im nordwestlichen Teil des Mischgebietes sind die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen zulässig. Diese Nutzungen können auf kurzem Wege von der Staltacher Straße /Nord erschlossen werden. Nach Süden schließt das Allgemeine Wohngebiet an; dort sind die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Eine Ausdehnung der Mischnutzung ist beim Neubaugebiet städtebaulich nicht beabsichtigt. Betriebe, die westlich des neuen Wohngebietes vorhanden sind und eingeengt würden, sind nicht bekannt. Auch wurden von Seiten der dortigen Grundeigentümer keine entsprechenden Bedenken vorgebracht.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – einstimmig – (14 : 0) zu.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB, H. Schäfer, Schr. v. 02.10.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

„Die Belange der Landwirtschaft sind unter 5.6 - Immissionen; Landwirtschaft (Seite 14 u. 15) in der Begründung zum Bebauungsplan bereits ausreichend gewürdigt. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Hinweise bzw. Einwände.“

Beschluss:

Der Hinweis, dass die Belange der Landwirtschaft bereits in der Begründung enthalten sind, wird begrüßt.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – einstimmig – (14 : 0) zu.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Weilheim i.OB, H. Speer, Schr. v. 12.09.2017

Beschluss:

Die Anregung des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB, vor weiteren Planungsarbeiten die Feststellung der Grenzen bei den oben genannten Flurstücken durchführen zu lassen, wird umgehend veranlasst.

Des Weiteren werden Straßenbezeichnungen und Hausnummern zügig festgelegt wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – einstimmig – (14 : 0) zu.

IHK für München und Oberbayern, München, H. Kraus, E-Mail v. 11.10.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

„Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung des Geländes als Allgemeines Wohngebiet O/VA) gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sprächen, können nicht erkannt werden .

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen entstehen dürfen, die in der Folge zu Einschränkungen für die dort ansässigen Betriebe führen könnten.“

Beschluss:

Der zustimmende Hinweis der IHK für München und Oberbayern zur Bauleitplanung der Gemeinde Iffeldorf wird begrüßt. Im Verfahren wurde bisher keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken von ggf. vorhandenen angrenzenden gewerblichen Nutzungen vorgebracht, die in der Folge zu Einschränkungen für die dort ansässigen Betriebe führen könnten.“

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – einstimmig – (14 : 0) zu.

Staatliches Bauamt, Weilheim, H. Dondl, Schr. v. 19.09.2017

Stellungnahme im Wortlaut:

„Bei Einbau der geplanten Querungshilfe auf der Staatsstraße St 2538, ist die weitere Planung mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim abzustimmen. Die für die Querungshilfe anfallenden Kosten trägt allein die Gemeinde Iffeldorf.“

Beschluss:

Der Hinweis wird begrüßt. Sofern der Einbau einer Querungshilfe umgesetzt wird, wird die Gemeinde mit dem Staatlichen Bauamt eine erforderliche Vereinbarung schließen.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – einstimmig – (14 : 0) zu.

Bayernwerk Netz GmbH, Penzberg, Schr. v. 27.10.2017

Die Stellungnahme liegt dem Gemeinderat vor.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und fließen noch in die Begründung ein. Die Bayernwerk Netz GmbH wird im Rahmen von Spartengesprächen rechtzeitig informiert im Rahmen der tiefbautechnischen Planung.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – einstimmig – (14 : 0) zu.

H. Ludwig Freitag, H. Wilhelm Freitag, Iffeldorf, Penzberger Str. 17 und Staltacher Str. 3, Schr. v. 10.09.2017,

Wortlaut der Stellungnahme:

„Hiermit erheben wir fristgerecht Einspruch gegen o.g. Bebauungsplan vom 08.09.2017. Betreffend Geh- und Radweg auf Flur Nr. 413.“

Beschluss:

Die Lage des geplanten Geh- und Radweges ist im städtebaulichen Konzept begründet und stellt eine sinnvolle Wegeführung auf kurzem Wege vom Baugebiet zur Penzberger Straße / Einkaufsmarkt dar. Die Verlegung z.B. nach Osten wäre äußerst umwegig und für Fußgänger und Radfahrer wenig schlüssig. Darüber hinaus ist aus Gründen der Infrastruktur in diesem Bereich zur Sicherung einer wichtigen Wasserleitung ohnehin eine Fläche / Leitungsrecht erforderlich, will man unwirtschaftliche Aufwendungen vermeiden. Die Lage des Geh- und Radweges auf dem Grundstück Fl.Nr. 413 berücksichtigt, dass sinnvolle Teilflächen entstehen, insbesondere wenn für die östliche Teilfläche und dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 411/4 eine Grenzregelung erfolgt, was die Gemeinde auch unterstützen wird.

Bei Überplanung der Fl.Nr. 413 ist aus städtebaulicher Sicht auch das Zustandekommen der Einbeziehungssatzung vom 09.08.2003 zu berücksichtigen. Diese rechtsverbindliche Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ordnet den Neubau auf der später ausparzellierten Fl.Nr. 413/4 dem damaligen im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich gem. § 34 Abs. 1 BauGB zu. Der übrige Bereich der Fl.Nr. 413, der heute außerhalb der Grenzen der Einbeziehungssatzung liegt, ist nach wie vor dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Die heute bestehende private Erschließung für das Gebäude auf Fl.Nr. 413/4 liegt nicht im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bereich zwischen der östlichen Grenze der Einbeziehungssatzung von 2003 und dem neu aufzustellenden Bebauungsplan „östlich der Staltacher Straße“ sicherzustellen, wird der dazwischen liegende Bereich noch in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans aufgenommen. Für diesen Bereich wird sodann gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB nicht überbaubare Fläche festgesetzt und die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche („Außenbereich“) zugelassen. Der Umgriff der damaligen Einbeziehungssatzung wird noch nachrichtlich dargestellt.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – einstimmig – (14 : 0) zu.

H. Necker, Iffeldorf, Kochler Str. 61, Schr. v. 10.10.2017

Die Stellungnahme liegt dem Gemeinderat vor.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Soweit die Innenentwicklung angesprochen wird, erfolgt diese in Übereinstimmung mit dem Grundsatz des BauGB, die vorrangige Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu unterstützen. Außerdem regelt sich in vielen Bereichen in Iffeldorf die Zulässigkeit auch nach § 34 BauGB, wo die Gemeinde bekanntlich viel weniger Steuerungsmöglichkeiten hat wie im Bebauungsplanbereich.

Beim Baugebiet „östlich der Staltacher Straße“ wird das bekannte Iffeldorfer Modell angewandt. Teilweise wird damit auch eine sozialgerechte Bodennutzung berücksichtigt. Das Modell ist den Beteiligten bekannt und akzeptiert. Eine einseitige Änderung der Grundlagen würde im vorliegenden Fall das Zustandekommen des Bebauungsplans grundsätzlich in Frage kommen.

Allerdings wird die Gemeinde Iffeldorf bei zukünftigen Ausweisungen Einzelheiten dieses Baulandmodells auf den Prüfstand stellen und das Modell ggf. fortschreiben mit dem Ziel, hier prozentual zu mehr Bauland für die Einheimischen zu kommen. Andererseits ist das Eigentum an Grund und Boden gem. Art. 14 GG geschützt, d.h. Baulandausweisungen können nur auf der Grundlage der Freiwilligkeit erfolgen.

Die Modelle von anderen Gemeinden oder der Großstadt München können nicht ohne weiteres auf Iffeldorf übertragen werden. Allerdings ist dem Grundansinnen zuzustimmen, dass die Gemeinde unbedingt eine langfristige Grundstückspolitik braucht für ihre zukünftige ortsplanerische Entwicklung.

Betreffend der Fl.Nr. 413 wird auf den Beschluss in Ziff. 4.1 verwiesen.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – einstimmig – (14 : 0) zu.

H. Strauß, Altbürgermeister Iffeldorf, E-Mail. V. 20.10.2017

Die Stellungnahme liegt dem Gemeinderat vor:

Beschluss:

Der Hinweis zum Einheimischenmodell wird zur Kenntnis genommen; dieses Modell soll fortgeschrieben werden mit dem Ziel, den Anteil der Gemeinde am Bauland zu vergrößern.

Das Wort „Dorfplatz“ entfällt ersatzlos, ebenfalls die Bezeichnung „Kunst & Kabarett“ auf Fl.Nr. 383.

Sollten im Bereich Rathaus / Freifläche Festlichkeiten stattfinden, so wird eine geeignete Lösung frühzeitig von der Gemeinde ins Auge gefasst.

Aus Immissionsschutzgründen wäre im Bereich Fl.Nr. 397/ westlich Rathaus eine „Sperrung“ der Erschließungsstraße eher ungünstig.

Die Gemeinde wird bei der Erschließung des Gebietes und der Errichtung von Hochbauten dafür Sorge tragen, dass der hierfür erforderliche Zufahrtsverkehr ausschließlich von Norden über die neue Erschließungsstraße geführt wird und nicht über die Fl.Nr. 411/3.

Die Fl.Nr. 383 ist privat und gehört nicht der Gemeinde. *(Inwieweit hier ein Fahrrecht für die Gemeinde eingetragen wäre, sollte die Gemeinde intern noch prüfen!)*

Für die gemeindlichen Grundstücke wird die Gemeinde ein Baugebot in den Kaufverträgen aufnehmen, ebenso die Sicherung der neuen Wohnbauten für einen noch festzulegenden Zeitraum.

Im Bebauungsplan wird unter Hinweise noch folgendes ergänzt:

„Die Gemeinde Iffeldorf beabsichtigt, für eine zügige Bebauung des Bebauungsplangebietes „östlich der Staltacher Straße“ den Erlass von Baugeboten, sofern die Grundstücke nicht innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bebaut werden:

§ 176 Baugebot

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten,

innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder

2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

(.....)

(7) Mit dem Baugebot kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen.“

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die Bebauung des Wohngebietes zügig erfolgen wird, wobei der Baustellenverkehr ausschließlich über eine Baustellenstraße von Süden von der Penzberger Straße her abgewickelt wird.

Fahrtrichtungen können gem. § 9 Abs. 1 BauGB nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden; sie entfallen daher.

Die Hinweise zur Dorfentwicklung und zur Wichtigkeit des bestehenden Gemeindezentrums werden auch von der Gemeinde geteilt.

Allerdings hat sich mit der Schenkung des Baudenkmals ehem. Ärztehaus, Fl.Nr. 397 für die Gemeinde Iffeldorf auch die vom Bürgerentscheid unterstützte Notwendigkeit ergeben, dieses hochwertige Einzeldenkmal einer adäquaten Nutzung zuzuführen.

Gem. Art. 141 Bayer. Verfassung hat die Gemeinde das darin enthaltende Ziel, Denkmäler zu schützen und zu pflegen, aufgegriffen und umgesetzt.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – einstimmig – (14 : 0) zu.

**Fr. Hildegard, u. H. Johann Winkler, Iffeldorf, Staltacher Str. 20,
Schr. v. 18.10.2017**

Die Stellungnahme liegt dem Gemeinderat vor.

Beschluss:

Die Detailgestaltung und Verkehrsführung wird in der nachfolgenden tiefbautechnischen Planung festgelegt, und in der Widmung der neuen Erschließungsstraßen. Im Bebauungsplan ist hier vorgesehen, wenn möglich, lediglich eine Ausfahrt aus dem Baugebiet zuzulassen und keinen Zweirichtungsverkehr. Es ist daher ein Ziel des Bebauungsplans, die Zufahrt über die Fl.Nr. 411/3 nur in einem untergeordneten Maße zu belasten, ohne der endgültigen Festlegung straßenverkehrsrechtlich vorzugreifen. Ein Lkw-Verkehr – außer Notfahrzeuge und Müllfahrzeuge / Feuerwehr soll hier nicht stattfinden.

Bei der Errichtung des neuen Baugebietes und der Herstellung der Erschließungsanlagen soll der Baustellenverkehr ausschließlich über eine Baustellenstraße von Süden von der Penzberger Straße her abgewickelt wird.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Anbindung des Baugebietes direkt an die Penzberger Straße (Staatsstraße) abgelehnt, und zwar aus folgenden Gründen:

Mit der Staltacher Straße (ehemals Staatsstraße) steht eine leistungsfähige Wohnsammelstraße zur Verfügung. Die Anbindung der neuen Erschließungsstraße westlich des Rathauses bindet diese Gemeinbedarfseinrichtung besser und schlüssiger in das Siedlungsgefüge. Eine zusätzliche Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die Penzberger Straße würde aus einem ruhigen „Wendehammer-Wohngebiet“ plötzlich eine Durchgangsstraße mit viel mehr Verkehr zu Folge haben.

Wie vorgeschlagen, erst eine „Durchgangsstraße“ zu planen, und dann verkehrsberuhigt mit Zwangsmaßnahmen auszubauen, macht städtebaulich und wirtschaftlich wenig Sinn. Besser dagegen ist es, diesen Schleichweg von der Staltacher Straße im Norden zur Penzberger Straße im Süden erst gar nicht zu schaffen, da ja eine leistungsfähige Wohnsammelstraße mit der Staltacher Straße besteht.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das neue Wohngebiet relativ klein ist und nur eine überschaubar Anzahl von Wohnungen aufweist. Aufgrund der verkehrsberuhigten Erschließung mit einem Wendehammer ist ohnehin von einem geringen Autoverkehr auszugehen.

Der Einbau eines Kreisverkehrs in die Penzberger Straße erscheint ortsplanerisch überzogen, da lediglich eine untergeordnete Wohnstraße neu einmünden würde. Allerdings soll die Anregung aufgegriffen werden, im Bereich des neuen Geh- und Radweges eine Querungshilfe einzubauen mit Anschluss dann an den südöstlich gelegenen Geh- und Radweg. Das Staatliche Bauamt Weilheim hat hier Zustimmung signalisiert. Damit könnte gleichzeitig auch der Autoverkehr auf der Penzberger Straße verlangsamt werden, und die Querung für Fußgänger und Radfahrer sicherer werden, sofern nicht ohnehin ein separater Geh- und (Rad-) Weg nördlich der Penzberger Straße zum Einkaufsmarkt gebaut wird.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – einstimmig – (14 : 0) zu.

Billigungsbeschluss

A. Der Gemeinderat billigt den aufgrund der vorstehenden Beschlüsse noch zu ändernden Entwurf des Bebauungsplans „östlich der Staltacher Straße / Rathaus“ einschließlich Begründung - **einstimmig – mit 14 : 0 Stimmen.**

B. Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Bebauungsplan erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB auszulegen, wobei die Auslegungsdauer angemessen verkürzt wird (2 Wochen).

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag mit **14 : 0 Stimmen** zu.

617.

Außenbereichssatzung „Sanimoor“

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) und zur erneuten öffentlichen Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) und ggf. Fassung des Satzungsbeschlusses

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zum Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 28.08.2017 mit Frist zum 06.10.2017 beteiligt.

Regierung von Oberbayern

Schreiben vom 04.10.2017, 26.3851-G-2644

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange wie Baugestalt und Naturschutz wurden bereits berücksichtigt.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – **einstimmig – (14 : 0)** zu.

Amt für Ländliche Entwicklung

Schreiben vom 01.09.2017, Az: A-G 461

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – **einstimmig – (14 : 0)** zu.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim

Schreiben vom 01.09.2017, Az: L2.2-46- 2260

Wir verweisen auf die bereits erfolgte Abwägung in der Sitzung des Gemeinderates. Es wird in der Begründung unter Pkt. 7 sonstige Belange aufgenommen, dass mit ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen ist.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – **einstimmig – (14 : 0)** zu.

Planungsverband, Region Oberland

Schreiben vom 29.09.2017, Az: 21-R-BLP

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – **einstimmig – (14 : 0)** zu.

Bayernwerk AG

Schreiben vom 04.10.2017, BAG_DOsNCPe/Ad

Es wird in der Begründung unter Pkt. 7 sonstige Belange aufgenommen, dass vor Beginn der Bau-
maßnahme ein Spartengespräch zu führen ist, da sich in dem Gebiet Leitungen der Bayernwerk AG
befinden.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – **einstimmig – (14 : 0)** zu.

Landratsamt Weilheim-Schongau

Schreiben vom 09.10.2017, Az: 6102.02 Sg. 40 Nr. 608

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – **einstimmig – (14 : 0)** zu.

Staatliches Bauamt Weilheim

Schreiben vom 11.09.2017, Az: S12-4622-453/17 Herr Dondl

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – **einstimmig – (14 : 0)** zu.

Stadt Penzberg

Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg vom 19.09.2017

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – **einstimmig – (14 : 0)** zu.

Gemeinde Seeshaupt

Schreiben vom 12.09.2017, Az: Bauamt / Herr Grusdas

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – **einstimmig – (14 : 0)** zu.

Kreisbrandinspektion

Schreiben vom 04.10.2017

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im jeweiligen Bauantrag zu prüfen.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag – **einstimmig – (14 : 0)** zu.

Zusätzliche Einschätzung Matthias Ott, Feuerwehrkommandant Iffeldorf

Neben den im späteren Baugenehmigungsverfahren konkret zu prüfenden Punkten kann für die Löschwasserversorgung und die Erschließung folgendes festgehalten werden.

Löschwasserversorgung:

Die öffentliche Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Münsing und ist in der Regel für die Brandbekämpfung nicht ausreichend. Der in unmittelbarer Nähe vorbeilaufende Singerbach führt jedoch ganzjährig ausreichend Wasser und kann im Bereich der Brücke zur Wasserentnahme genutzt werden. Somit steht für den Ortsteil Sanimoor ausreichend Löschwasser zur Verfügung.

Erschließung:

Die Erschließung des beplanten Gebietes erfolgt durch die vorhandene Gemeindestraße, die den Mindestvorgaben entspricht. Die vorhandene Straße ist nicht Bestandteil der Planungen. Durch die Planungen ist sicher gestellt, dass keine neuen Gebäude mehr als 50 m von der Straße entfernt errichtet werden bzw. auf dem Grundstück (Norden) entsprechende Bewegungsflächen möglich sind.

Die Einschätzung von Hr. Ott wird zusätzlich zur Kenntnis genommen.

BGM Kroiß liest die von Fr. Winzinger neu verfasste ergänzende Festlegung für Nebenanlagen vor, die besagt, dass nur Garagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen liegen können, Nebengebäude und Nebenanlagen allerdings nur innerhalb der Baugrenzen. Diese Detailierung war bisher in der Planung noch nicht klar ersichtlich.

Im Gremium gibt es über die Vor- und Nachteile dieser Festsetzung eine intensive Diskussion, die aufgrund der fortgeschrittenen Zeit und der Komplexität vertagt wird. Der Satzungsentwurf zur Außenbereichssatzung Sanimoor kann daher noch nicht erfolgen.

618.

Neubau eines Stalles auf Gut Aiderbichl

Bauantrag Gut Aiderbichl Stiftung Deutschland, Deggendorf und

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gut Aiderbichl“

Das 30,0 auf 12,0 m große geplante Gebäude entspricht den Vorgaben des BPlanes mit Ausnahme der Festsetzung 1.4.2.1 „Dachgestaltung“. Im BPlan ist hier für alle Gebäude ein Satteldach vorgeschrieben; für das Haupthaus gibt es die Möglichkeit, auch ein Walmdach zu bauen.

Die Gut Aiderbichl Stiftung beantragt jetzt eine Befreiung von den Festsetzungen des BPlanes im Punkt 1.4.2.1, da sie in Anlehnung an die bereits bestehenden Gebäude für den beantragten Neubau ebenfalls ein Walmdach bauen möchte.

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag mit **14 : 0** Stimmen zu.

Der Gemeinderat stimmt einer Befreiung von den Festsetzungen des BPlanes im Punkt 1.4.2.1 mit **14 : 0** Stimmen zu.

619.

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Westlich des Faltergatters“ im vereinfachten Verfahren nach §13b BauGB.

Der TOP wird aufgrund weiteren Abklärungsbedarfs vertagt.

620.

**Erschließung des Baugebietes „Östlich der .Staltacher Straße“ Iffeldorf;
hier: Vergabe der Ingenieurleistung auf Grundlage der HOAI 2013.**

BGM Kroiß bittet GRM Link als Baureferenten um das Wort. Dieser hat den Vertrag der Fa. OSS geprüft. GRM Link beurteilt den Vertrag als rechtmäßig, würde allerdings in einem Gespräch mit Hr. Schmidbauer versuchen, den Schwierigkeitsgrad der Arbeiten von „mittel“ auf das Mindestmaß zu setzen, um Kosten zu sparen.

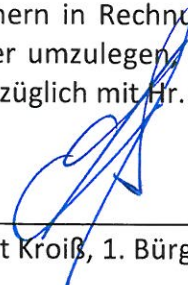
Der Gemeinderat votiert – **einstimmig** – **(14 : 0)** für die Annahme des Vertrages und das weitere Vorgehen.

Aktuelle Viertelstunde

- GRM Gleixner berichtet, dass durch Biber am Radweg nach Penzberg entlang der Bahn Bäume auf die Gleise fallen und durch einen Dammbau bereits große Flächen überschwemmt sind. BGM Kroiß kennt die Problematik und hatte bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA und Vertretern der Bahn einen Ortstermin. Die Gemeinde hat die Dämme im Bereich Bodenbach (Gewässer 3. Ordnung) bereits beseitigt. Wie es aussieht wird dies ein Dauerthema werden.
- BGM Kroiß berichtet, dass einige Bürger ihn darauf aufmerksam gemacht haben, warum das Verkehrsschild für Zone 30 am Ortseingang von Steinbach kommend entfernt wurde. Das Schild wird wieder angebracht, wenn das Ortseingangsschild versetzt wird.
- 2. BGM Lang erläutert, dass Fr. Elisabeth Bauer auf ihn zugekommen sei und ihn gebeten habe, dass die Gemeinde am Fußweg vom Waschsee hoch entlang der Kirchenmauer doch bitte einen Handlauf montiert, um älteren Menschen das Begehen auch im Winter zu erleichtern und um Unfälle zu vermeiden. Er schlägt ein Geländer in der Art dessen am Fischersteig vor. BGM und GR erkennen hier ebenfalls Handlungsbedarf. 2. BGM Lang wird sich um die Ausführung kümmern.
- GRM Liebhardt fragt nach, ob die Kosten für den Feuerwehreinsatz, zu einer erst kürzlich erfolgten Hundesuche an den Osterseen den Verursachern in Rechnung gestellt werden könnte. Sie spricht sich dafür aus, diese auf die Besitzer umzulegen, da die Aktion doch sehr übertrieben gewesen sei. BGM Kroiß möchte diesbezüglich mit Hr. Ott sprechen.



Cordula Walter, Schriftführerin



Hubert Kroiß, 1. Bürgermeister