



NIEDERSCHRIFT
über die 67. öffentliche Sitzung

des Gemeinderates

vom 11. Februar 2026
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:

Andreas Ludewig
Markus Degen
Tobias Färber
Dr. Stefan Gleiter
Theresia Köpfer
Thorsten Kuhrt
Isolde Künstler
Ria Markowski
Andreas Michl
Julia Necker

Martina Ott
Wolfgang Theveßen
Christian Wörrle

Entschuldigt:

Martina Greiner

Bemerkung:

GRM Necker kam um 19:05 Uhr zum Tagesordnungspunkt 2 zur Sitzung

Öffentliche Sitzung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.01.2026
3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
4. öffentliche Bekanntgaben
5. Antrag TSV Iffeldorf: Errichtung eines Multicourt
6. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Am Bahnhof II"
7. Bebauungsplan " Am Bahnhof II" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Fassung des erneuten Auslegungsbeschlusses
8. 3. Änderung des Bebauungsplans "Lauterbacher Mühle" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Fassung des Satzungsbeschlusses
9. Anträge und Anfragen des Gemeinderates
10. Bürgerfragen

Öffentliche Sitzung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Sachverhalt:

BGM Lang begrüßt den Gemeinderat und die Besucher. Ferner begrüßt BGM Lang die Vorstandschaft des TSV Iffeldorf, Herrn Thomas Amann und Herrn Matthias Brüseken sowie Hr. Thomas Link, Abteilungsleiter Fußball des TSV Iffeldorf (siehe Tagesordnungspunkt 5).

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

2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.01.2026

Sachverhalt:

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatsitzung vom 14.01.2026 ist den Gemeinderatsmitgliedern im Vorfeld zugegangen. Es bestehen keine Einwände gegen das Protokoll.

Beschluss:

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.01.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

Sachverhalt:

Auftragsvergaben:

- an die Fa. Orion, Biebesheim am Rhein für die Fahrradständer der Fahrradabstellanlage am Bahnhof in Iffeldorf
- an die Fa. Kienzler, Haushach für die Überdachungen der Fahrradabstellanlage am Bahnhof in Iffeldorf
- an die Firma Ingenieurbüro Kokai GmbH, Weilheim für die Ausführungsplanung der Sofortmaßnahme am Holzweiher und der Komplettsanierung am Holzweiher und Altem Weiher (Dammsanierung Eitzenberger Weiher)
- an das Ingenieur Büro Dr. Oehmichen, Taucha für die Schadstoffuntersuchung der Sanierung des alten Krankenhauses
- an die Firma Restaurierungen Beate Brettschneider, Landsberg für die Restaurierung des alten Krankenhauses
- an das Ingenieur Büro Ott, Sobotta, Schmidbauer, Penzberg für die Brandschutzplanung der Sanierung des alten Krankenhauses

4. öffentliche Bekanntgaben

Sachverhalt:

1. **ÖPNV on demand:** BGM Lang erklärt, dass er mit einem Schreiben vom 29.09.2025 Stellung bezogen hat, gegenüber dem Planungsverband der Region 17 zur Fortschreibung des Kapitels „B IX Mobilitätsentwicklung“

Stellung. Dieses Schreiben erhielt Bürgermeister der Stadt Penzberg, Stefan Korpan in Kopie. Der On-Demand-Verkehr könne nur mit der Stadt Penzberg als Mittelzentrum umgesetzt werden. Bürgermeister Stefan Korpan hat nun die Bürgermeisterkollegen der Gemeinden Sindelsdorf, Habach, Iffeldorf und Seeshaupt zur gemeinsamen Besprechung am 25.02.206 eingeladen.

2. **Bundesautobahn A95 – Geschwindigkeitsbegrenzung:** Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern hat die Bürgermeister der Gemeinden Münsing, Ohlstadt und Iffeldorf aus den Landkreisen Bad Tölz-Wolfratshausen, Garmisch-Partenkirchen und Weilheim-Schongau zu einer Besprechung am am 17.02.26 in München eingeladen.
3. **Aktueller Stand Dammsanierung „Holzweiher“:** BGM Lang erklärt, dass heute Vormittag ein Treffen mit der ausführenden Firma, dem Planungsbüro, den Holzfällern und der Gemeinde Iffeldorf am Holzweiher stattgefunden hat. Die Maßnahme ist aufwendiger, als zunächst gedacht. Der Weiher muss komplett abgelassen und abgefischt werden. Die Straße kann voraussichtlich erst zu den Sommerferien wieder geöffnet werden. Eine Terminplanung wurde bei dem Ingenieurbüro Kokai angefordert, BGM Lang informiert das ZIST und dem HoislBräu.
4. **Terminvorschau:**
Seniorenachmittag der Gemeinde am 14.02.2026 um 14:00 Uhr in der Bürgermeister-Strauß-Halle (Gemeindezentrum)

5. **Antrag TSV Iffeldorf: Errichtung eines Multicourt**

Sachverhalt:

Herr Thomas Link, der Abteilungsleiter Fußball des TSV Iffeldorf, stellt die Präsentation zur Errichtung eines Multicourts vor (siehe anbei).

BGM Lang bedankt sich für die Ausarbeitung, für die Einholung der Angebote und für die Vorstellung. Eine mögliche Umsetzung wird in der Haushaltssitzung diskutiert, der Haushalt 2026 wird in der Gemeinderatssitzung am 18.03.2026 beschlossen. Mit der unerwarteten Dammsanierung am Eitzenberger Weiher werde es schwierig werden, dass sich die Gemeinde Iffeldorf in 2026 an der Errichtung eines Multicourts finanziell beteiligt.

6. **Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Am Bahnhof II"**

Sachverhalt:

Der Flächennutzungsplan soll für das Gebiet Am Bahnhof II geändert werden, damit das Bebauungsplanverfahren zeitnah abgeschlossen werden kann.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Planungsbüros Stephan Jocher zu und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

7. **Bebauungsplan " Am Bahnhof II" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Fassung des erneuten Auslegungsbeschlusses**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.12.2025 die erste Auslegung beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit fand von 17.12.2025 bis einschließlich 19.01.2026 statt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
4. Bayerischer Bauernverband - Geschäftsstelle Weilheim
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
6. Bayernwerk
7. Bund Naturschutz
8. DB Services Immobilien GmbH
9. Eisenbahn Bundesamt Außenstelle München
10. Energie Südbayern
11. EVA Abfallentsorgung
12. Gemeinde Antdorf
13. Gemeinde Münsing
14. Gemeinde Seeshaupt
15. Handwerkskammer für München und Oberbayern
16. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
17. Landratsamt Weilheim
17. Kreisbrandinspektion
18. Landratsamt Weilheim-Schongau
19. LRA Hr. Morgenroth, Kreisbaumeister
20. LRA Kreisfachberatung
21. LRA Brandschutzdienststelle
22. Planungsverband Region Oberbayern
23. Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern
24. Regierung von Oberbayern - Höhere LPB
25. Staatliches Bauamt Weilheim
26. Stadt Penzberg
27. Stadtwerke Penzberg
28. Telekom
29. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Folgende TÖB haben keine Stellungnahme abgegeben:

3. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
7. Bund Naturschutz
11. EVA Abfallentsorgung
12. Gemeinde Antdorf
13. Gemeinde Münsing
14. Gemeinde Seeshaupt
17. Kreisbrandinspektion

19. LRA Hr. Morgenroth, Kreisbaumeister
20. LRA Kreisfachberatung
21. LRA Brandschutzdienststelle
25. Staatliches Bauamt Weilheim
26. Stadt Penzberg
28. Telekom
29. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten weder Bedenken, Einwände, noch Anregungen gegen die Planung vorgetragen:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. AELF Bereich Forsten
4. Bayerischer Bauernverband - Geschäftsstelle Weilheim
16. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
23. Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Äußerungen vorgebracht, die wie folgt abgewogen und beschlossen werden:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft

Stellungnahme vom 19.01.2026:

Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass bestehende Wirtschaftswege in ausreichender Breite nutzbar und erhalten bleiben. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.

Durch die Planung werden über 0,24 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF) überplant, die zum Teil bisher der Erzeugung von Nahrungsmitteln dienen.

Davon gehen 0,1425 ha durch Umwidmung zu Ausgleichsflächen für die Erzeugung von Nahrungsmitteln verloren, mehr noch wird auch die angrenzende Fläche nordöstlich aufgrund Zuschnitts/fehlender Erreichbarkeit ebenfalls aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen als Ausgleichsflächen muss so gering wie möglich gehalten werden. Es sollte darauf geachtet werden, ggf. vorliegende verschiedene Ausgleichsflächenbedürfnisse auf derselben Fläche zu verwirklichen oder auch produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) durchzuführen.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da die Straße „Am Bahnhof“ verbreitert wird, können auch weiterhin landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge ohne Einschränkung fahren. Auf die Duldung von landwirtschaftlichen Emissionen wird bereits hingewiesen (C 2.9).

Die geplante Ausgleichsmaßnahme entzieht der Landwirtschaft keine Flächen zur Erzeugung von Nahrungsmitteln. Es handelt sich um die Pflege einer verbrachten Pfeifengraswiese im Weidenseelein Moos.

Beschluss: 14 / 0

Bayernwerk Netz GmbH

Stellungnahme vom 08.01.2026:

... gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt

werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Bauherren zur weiteren Veranlassung weitergeleitet. Der Hinweis gemäß Abs.5 wird in den Bebauungsplan aufgenommen (C2.10). Nach derzeitigem Kenntnisstand wird keine neue Transformatorstation benötigt. Sollte sich ein weiterer Leistungsbedarf ergeben, so ist die benötigte Fläche für eine neue Trafostation auf dem jeweiligen eigenen Grundstück vorzusehen.

Beschluss: 14 / 0

DB Services Immobilien GmbH

Stellungnahme vom 13.01.2026:

...die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtsternungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren. Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

Infrastrukturelle Belange

Nach §4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Angrenzende Bauwerke und bauliche Anlagen dürfen in ihrer Gänze und ihrem Umfeld nicht verändert oder beeinträchtigt werden – bspw. zusätzlicher Lasteintrag oder Behinderung der Zuwegung.

Im Druckbereich der Gleise darf es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommen. Die Baugrenzen sind so anzuordnen, dass die späteren Bauausführungen einschließlich Erstellung der Baugruben außerhalb des Druckbereichs der Gleise stattfinden können. Eine Rückverankerung von Baugrubensicherungen im Stutzbereich bzw. auf Bahngrund ist unzulässig.

Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungs-vorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Der betroffenen Bahnbereich enthält am gleisseitigen Rand folgende TK-Kabel oder TK-Anlagen der DB InfraGO AG: -F 7146

Die Lage der TK-Anlagen können dem beigefügten Kabellageplan TK entnommen werden.

Zu diesen Anlagen ist zwingend ein Schutzabstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Die Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden und müssen immer frei zugänglich sein.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

Entlang der Bahngeländegrenze dürfen aus Gründen der Bahnbetriebssicherheit keine Bäume gepflanzt werden.

Immobilienrelevante Belange:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Zusätzlich ist auf den Brandschutz explizit zu achten. Brandschutzabstände können aus Gründen der Eisenbahnbetriebssicherheit ebenfalls nicht auf Bahngrund übernommen werden. Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete, Inanspruchnahmen von Bahngrund wie z.B. Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier:

www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen

www.deutschebahn.com/Gestattungen

Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden: <https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com>

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung wurde das bahneigenen Flurstück 1388 in Teilen einbezogen.

Bei diesem Flurstück handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die nicht der Planungshoheit der Kommune, sondern dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamts (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen

demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Abs. 1 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 BEVVG i. V. m. § 18 AEG). In jedem Fall sind damit die betreffenden Flächen sowohl formell als auch materiell von den Festsetzungen eines gemeindlichen Bauleitplanes freigestellt. Bis zur Freistellung gemäß § 23 AEG sind planfestgestellte und gewidmete Bahnflächen nachrichtlich als solche im Bebauungsplan darzustellen.

Den geplanten Festsetzungen zur Grünordnung auf dem Flurstück 1388 wird widersprochen.

Das Flurstück 1388 ist vollumfänglich aus dem Geltungsbereich der Bauleitplanung herauszunehmen.

Nach unserer Information handelt es sich weiter bei dem Flurstück 1356/4 um eine ehemalige veräußerte Bahnfläche. Für das Flurstück 1356/4 besteht nach unserem Kenntnisstand keine Freistellungen von Bahn-betriebszwecken nach § 23 AEG. Das Flurstück unterliegt daher ebenfalls dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn- Bundesamts (EBA) und kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht rechtswirksam überplant werden.

Für die übrigen innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung liegenden Flurstücke kann nicht ausgeschlossen werden, dass es sich hierbei ebenfalls um ehemalige Bahnflächen handelt, für welche noch keine Freistellung von Bahnbetriebszwecken vorliegt.

Daher ist in Bezug auf die Klärung der Planungshoheit zwingend eine Beteiligung des Eisenbahn-Bundes-amts erforderlich.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen. Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden.

Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Über-schwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhangenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TUV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von $\geq 5,00$ m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.

Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand ≤ 4 m) sind bahn zu erden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahn zu erden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahn zu erden.

Baumaschinen im Oberleitungsbereich benötigen eine Schlepperde.

Es ist der Einbau von festen Hindernissen als Berührungsschutz erforderlich (auch Wasserdicht).

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaussenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundes-amt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass

durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.

Vor jeglichen Bautätigkeiten angrenzend an Bahngrund ist zur Vermeidung von Schaden an Anlagen, Kabeln und Leitungen eine gesonderte Spartenanfrage mit Kabeleinweisung erforderlich.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Schlussbemerkungen

Der zur Verfügung gestellte Plan ist Eigentum der DB InfraGO AG sowie anderer Konzernunternehmen und ist vertraulich zu behandeln. Er darf weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt bzw. **veröffentlicht** werden.

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiter des Eigentumsmanagement - Baurecht zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen, DB AG – DB Immobilien
Anlage DB Kabelplan

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

-Unter C 2.14 wird bereits auf die Emissionen durch den Schienenverkehr hingewiesen, Hinweise zu

Photovoltaik, Solaranlagen und Baumpflanzungen werden ergänzt

-Die Rückhalte- und Versickerungsflächen entlang der Bahnlinie werden geändert

-Das Telekommunikationskabel der Bahn liegt lt. Plan ca. 3,0 m außerhalb des Geltungsbereiches.

Die 2,0 m Schutzabstand bleiben somit gewahrt.

-Das Bahngrundstück Fl.-Nr. 1388 wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen

-Es wird eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken für das Grundstück Fl.-Nr. 1356/4 beantragt

-Das Eisenbahner Bundesamt wurde bereits am Verfahren beteiligt

-Die Stellungnahme wird an die Grundstückseigner zur Beachtung der Hinweise und Anforderungen weitergeleitet.

-Der beigefügte Lageplan wird nicht veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben.

Beschluss: 14 / 0

Eisenbahn-Bundesamt

Stellungnahme vom 16.01.2026:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bahnhof II“ aufgrund der Lage zur direkt angrenzenden Bahnlinie 5453, Tutzing – Kochel berührt. Der Planung muss teilweise widersprochen werden.

Sie beabsichtigen, in Teilbereichen eine bestehende Bahnanlage mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Das Überplanen von Eisenbahnbetriebsanlagen ist grundsätzlich möglich. Allerdings entfaltet Ihr Plan gem. § 38 Baugesetzbuch hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Wirkung, sofern Ihre Planungen dem Fachplanungsrecht der Bahn widerspricht.

Aus der Begründung, Seite 4 unter Punkt 5 geht hervor, dass sich im Planungsumgriff u.a. das Flurstück Fl.-Nr. 1388 (Teilfläche) der Gemarkung Iffeldorf befindet. Bei dem Flurstück Fl.-Nr. 1388 der Gemarkung Iffeldorf handelt es sich jedoch um das Streckenflurstück der Bahnlinie

5453, Tutzing – Kochel. Auch das Flurstück Fl.-Nr. 1356/4 der Gemarkung Iffeldorf war laut historischen Plänen des Bayernatlas aus dem Jahr 1981 scheinbar einst Bestandteil des Bahnhofs Iffeldorf. Insoweit unterfallen die Flurstücke dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB).

Wenn derartige Flächen einer neuen, nicht mit Bahnbetriebszwecken zu vereinbarenden Nutzung zugeführt werden sollen, müssen diese erst in einem Freistellungsverfahren nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden, sofern die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Andernfalls sind diese Flurstücke aus dem Planungsumgriff herauszunehmen oder farblich als Bahnanlage im Bebauungsplan zu markieren.

Weitere Informationen allgemeiner Art zum Verfahren der Freistellung nach § 23 AEG (u.a. Informationen zur Antragstellung, Verfahren und Voraussetzungen) sind auf unserer Homepage unter dem nachfolgenden Link https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Freistellung/freistellung_node.htm abrufbar.

Ob noch weitere Flurstücke im Planungsumgriff möglicherweise eisenbahnrechtlich gewidmet sind, kann Ihnen nur die weiter unten im Text genannte DB AG, DB Immobilien mitteilen, da das Eisenbahn-Bundesamt über keine Kataster oder Unterlagen in der Gemeinde Iffeldorf verfügt.

Weitere Hinweise:

Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden.

Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Sofern Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung geplant sind, sind diese blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, so dass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Baugenehmigung zu berücksichtigen wären.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Bau-recht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Ich bitte um Vorlage der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG zum o. g. Verfahren zu meiner Kenntnisnahme. Mit freundlichen Grüßen, Im Auftrag, Brandes

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Bauherren zur Beachtung weitergegeben.

-Hinweise werden unter C 2.14 ergänzt.

-Das Teilstück der Fl.-Nr. 1388 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

-Die Gemeinde wird einen Antrag auf Freistellung der Fl.-Nr. 1356/4 von Bahnbetriebszwecken stellen.

-Das 5,0 m breite Lichtraumprofil der Bahn endet ca. 4,0 bis 6,0 m außerhalb des Geltungsbereichs. Bäume müssen zudem lt. Art. 47 AGBGB einen Abstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Eine Vogelkirsche mit bis zu 12 m Kronendurchmesser würde unter diesen Umständen nicht das Lichtraumprofil beeinträchtigen.

- Es wird der Hinweis ergänzt: „Bepflanzungen entlang der Bahngeländegrenze sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgt. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.“

Beschluss: 14 / 0

Energie Südbayern

Stellungnahme vom 07.01.2026:

Das Gebiet ist mit Erdgas erschlossen. Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen legen wir als Anlage zu diesen Schreiben bei.

Eine Erschließung des Baugebiets mit Erdgas wäre durch die Energienetze Bayern GmbH & Co.KG möglich.

Zusätzlich ist zu beachten:

-Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumpflanzungen freizuhalten, bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden, diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Für Rückfragen steht Ihnen in unsere Betriebsstelle Herr Ettl unter der Telefonnummer 08171/436412

gerne zur Verfügung.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Information an die Grundeigentümer zur Beachtung weitergegeben.

Beschluss: 14 / 0

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Stellungnahme vom 19.01.2026:

...als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Am Bahnhof“ konzipiert, sollen drei weitere Parzellen für eine gewerbliche Nutzung westlich der Bahnlinie Tutzing-Kochel am nördlichen Ortsrand entstehen. Dafür soll im Rahmen der o.g. Bebauungsaufstellung für ein

ca. 1,1 ha großes Areal im Bereich der Fl.Nrn. 1356, 1356/4, 1356/6, 1351/5 TF, 1388 TF mit 1356/3 Gem. Iffeldorf im nördlichen Bereich ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO, südlich anschließend ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO neu festgesetzt werden.
Es sollen neue Ansiedlungspotentiale, aber auch eine Weiterentwicklungsmöglichkeit für einen ortsansässigen Betrieb eröffnet werden:

Gemäß Umweltbericht soll im Gewerbegebiet südlich ein Logistikzentrum der Fa. Sport Conrad entstehen, zudem soll im nördlichen Bereich des Mischgebiets ein Unternehmen des Handwerks bedacht werden.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern befürwortet und begrüßt die mit den o.g. Verfahren verfolgte Planung für weitere gewerblich nutzbare Flächen im Gemeindegebiet Iffeldorf sowie die damit verbundene Zielsetzung, diese für die Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsabsichten ortsansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe planerisch zu sichern. Das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Gemeinde zur Bereitstellung von Entwicklungsflächen reagierend auf die bestehende Nachfrage und mit der Parzellierung

das lokale/regionale Gewerbe mit seinen spezifischen Standortansprüchen vor Ort unterstützend ist äußerst positiv hervorzuheben.

Wir bitten darum, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, sofern er nicht dem eigentlichen Betriebszweck zu- bzw. untergeordnet ist, im neu hinzukommenden Gewerbegebiet auszuschließen, um negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels in den zentral gelegenen Versorgungsbereichen entgegenzuwirken.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen (B 1.1).

Beschluss: 14 / 0

Landratsamt Weilheim-Schongau,

SB 40.1 – Bauleitplanung, Stellungnahme vom 19.01.2026 :

... zum o. g. Bauleitplanverfahren erhalten Sie beiliegende Stellungnahmen z. K. u. w. V. Im Übrigen möchten wir uns hierzu wie folgt äußern:

- zur abweichenden Bauweise

Für die Gewerbegebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Wie diese abweichende Bauweise konkret aussehen soll geht nicht aus der Satzung hervor. Der Begründung ist lediglich zu entnehmen, dass eine abweichende Bauweise zugelassen wird, damit Gebäude in den für sie erforderlichen Abmessungen realisiert werden können. Soll dies bedeuten, dass die Länge von 50 m überschritten werden darf?

Nach Abs. 4 S. 1 kann im Bebauungsplan eine von der offenen und der geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt werden. Eine solche Festsetzung erfolgt, indem die mit dem Zulässigkeitskriterium Bauweise geregelten Fragen des seitlichen Grenzabstandes und der Gebäudelänge anders geregelt werden als dies in Abs. 2 für die offene und in Abs. 3 für die geschlossene Bauweise geschehen ist. Es steht der Gemeinde damit frei, von dem Festsetzungsmuster des Abs. 1 abzuweichen und Varianten der offenen oder geschlossenen Bauweise zu schaffen. Die Merkmale der abweichenden Bauweise müssen hinreichend bestimmt festgesetzt werden.

(König/Roeser/Stock/Petz, 6. Aufl. 2025, BauNVO § 22 Rn. 29, beck-online)

In der Satzung ist per Festsetzung zu definieren, in welcher Ausgestaltung eine abweichende Bauweise zugelassen wird.

- zu den betriebsbezogenen Wohnungen

In Gewerbegebieten soll grundsätzlich nicht gewohnt werden. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sieht eine Ausnahme vor, um den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden Rechnung zu tragen. Wir empfehlen dringend in die textliche Festsetzung Nr. 1.5 mitaufzunehmen, dass

betriebsbezogene Wohnungen im GE nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Andernfalls besteht die Gefahr, dass ungewollte Wohnnutzungen

in diesem Bereich zunehmen und das Gewerbegebiet in ein Mischgebiet kippen könnte, wodurch Einschränkungen von Gewerbebetrieben zu befürchten sind. Zudem empfehlen wir für die Festsetzung, sich näher an dem Wortlaut § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu orientieren. Die textliche Festsetzung bezieht sich lediglich auf eine dienende Funktion, zudem muss ein funktionaler Zusammenhang mit dem Betrieb bestehen. „Privilegiert“ im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal. Der in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Personenkreis ist enger gefasst als die textliche Festsetzung, wonach ein „einfacher“ betrieblicher Bezug ausreicht.

Schließlich ist die Festsetzung „eine Betriebsleiterwohnung je Parzelle“ mangels Rechtsgrundlage rechts- widrig und sollte daher ersatzlos gestrichen werden. Wird die Festsetzung – wie obenstehend empfohlen – umformuliert besteht unseres Erachtens keine Notwendigkeit für eine solche Festsetzung. Werden Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal nur ausnahmsweise zugelassen ist das Genehmigungsverfahren ausgeschlossen; dann prüft wir als untere Bauaufsichtsbehörde, ob ein Anspruch auf eine solche Wohnung besteht.

Betriebsbezogene Wohnungen sind Hauptanlagen und bilden eine selbständige Hauptnutzungsart; sie sind also nicht etwa Betriebsbestandteile. Erforderlich ist ein funktionaler Zusammenhang zwischen betriebsbezogener Wohnung und betrieblichen Anlagen, d. h. die Zweckbestimmung dieser Wohnungen muss entsprechend ausgerichtet sein. Weiterhin muss eine personelle Beziehung des Nutzers der Wohnung zum Betrieb bestehen. Nicht erforderlich ist, dass die Wohnung aus betrieblichen Gründen unabdingbar ist; es genügt, dass sie – auf der Grundlage der grundsätzlich vom Betriebsinhaber zu verantwortenden Organisation der Betriebsabläufe – aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll. Maßgeblich hierfür sind im Einzelnen die konkreten betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf die funktionale Zuordnung der Wohnung zum jeweiligen Betrieb, wobei eine umfassende Bewertung aller Umstände erforderlich ist. Dabei kann eine differenzierte Betrachtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal einerseits und Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter andererseits angezeigt sein. Dass eine Wohnung für das Aufsichts- und Bereitschaftspersonals für den Betrieb lediglich „hilfreich“ ist, ist nicht ausreichend.

(Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Blechschild, 160. EL August 2025, BauNVO § 8 Rn. 36 f., beck-online)

Nur wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind kann die Betriebsleiterwohnung genehmigt werden. Eine zweite betriebsbezogene Wohnung ist in der Regel nicht genehmigungsfähig; etwas anderes kann jedoch gelten, wenn die konkreten Umstände des Einzelfalls dies erfordern. Dies kommt erfahrungsgemäß jedoch nur sehr selten vor und muss überzeugend begründet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Stefan Myrtek, Landratsamt Weilheim-Schongau

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

- Die offene Bauweise wird unter A 4.1, die abweichende Bauweise unter B 1.6 ergänzt.
- Der Anregung wird gefolgt und Festsetzung B 1.5 geändert.

Beschluss: 14 / 0

Sachbereich 40.2 Städtebau, Stellungnahme vom 19.01.2026:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Zur Einbindung in das Landschaftsbild:

Wir empfehlen zusätzlich zur Festsetzung einer Fassadenbegrünung für den Fall der Anordnung von Stellplätzen entlang der Straße „Am Bahnhof“ zur Unterbrechung etwaiger Stellplatzreihen geeignete schattenspendende Baumpflanzungen festzulegen, z.B. alle 5 Stellplätze ein Baum.

Zu B Festsetzungen durch Text:

8. Werbeanlagen: Wir empfehlen dafür Sorge zu tragen, am Gebäude angebrachte Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Größe so begrenzen, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Zur Rechtswirksamkeit:

Wir weisen darauf hin, dass, solange die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nicht abgeschlossen ist, der Bebauungsplan nicht in Kraft treten kann. Da die Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht vorliegt, gehen wir davon aus, dass auch bislang noch keine Alternativenprüfung zur Lage der vorgelegten Flächen vorgenommen wurde. Diese wäre jedoch zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Empfehlung wird gefolgt und die Größe der Werbeanlage beschränkt (siehe B 8).

Es wird die Festsetzung von einem Laubbaum pro 5 Stellplätze sowie einer Fassadenbegrünung ergänzt. (B10.2).

Beschluss: 14 / 0

SB 41.2 Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 14.01.2026:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

Sowohl im Satzungsentwurf, in der Begründung als auch im Umweltbericht wird nicht ausreichend auf die Belange des Immissionsschutzes (einwirkende Immissionen der Bahnlinie auf MI-Immissionsorte, ausgehende Gewerbelärm-Immissionen (neu zusammen mit Bestand) auf WA- und MI-Flächen) eingegangen.

1. **Bahnlärm**

Um hier nicht eine neue schalltechnische Untersuchung zu beauftragen, können aus hiesiger Sicht die Festsetzungen zum MI im Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Seeshaupter Straße – Erweiterung“ übernommen werden.

2. **Gewerbelärm**

Damit die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden, bzw. dass die zur Verfügung stehenden Lärmkontingente gerecht verteilt werden (und nicht ein Betrieb die Immissionsrichtwerte für sich in Anspruch nimmt) und die Gewerbetreibenden überhaupt wissen, welches Kontingent in Anspruch

genommen werden kann, wird in der Bauleitplanung bei neuen Bebauungsplänen seit Jahren eine Kontingentierung gem. der DIN 45691 festgesetzt.

3. **Erschütterungen und Sekundärlärmimmissionen entlang der Bahnlinie**

Entlang von Bahnlinien kann es bis zu einem Abstand von 50 m zu Erschütterungen und damit verbundenen Sekundärlärmimmissionen kommen. Auch bezüglich dieser Einwirkungen ist eine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG i.V.m DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2023;

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Zu 1.

Die Festsetzungen zum Mischgebiet im Bebauungsplan Gewerbegebiet an der Seeshaupter Straße – Erweiterung – 1. Änderung“ sind auch in den vor liegenden Bebauungsplan zu übernehmen:

Nr. 6.2.1, 2. Absatz (sinngemäß anpassen!),

Nr. 6.2.2,

Nr. 6.3.2 (mit entsprechender Darstellung im Planteil).

Zu 2.

Für die gerechte Aufteilung der Lärmanteile sind entsprechende Festsetzungen erforderlich.

Folgende Formulierungen werden empfohlen:

Zulässig sind im Gewerbegebiet nur Vorhaben, deren Geräusche die nachstehenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

LEK, tags: 60 dB LEK, nachts 45 dB

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Die Emissionskontingente gelten für die Grundstücksflächen abzüglich der jeweiligen Grünflächen.

Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei den erforderlichen Unterlagen für das Genehmigungsverfahren ist von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, dass durch den Betrieb die anhand der Emissionskontingente ermittelten Pegel an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Innerhalb von Gewerbegebieten muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIM 4109 (Schallschutz im Hochbau) eingehalten wird.

Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Zu 3.

Zum Erschütterungs-/Sekundärschallschutz ist eine entsprechende Festsetzung erforderlich.

Folgende Formulierung wird empfohlen:

Erschütterungs- und Sekundärschallschutz entlang der Bahnlinie:

Die Vorgaben der DIN 4150, Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen – Einwirkung auf Menschen in Gebäuden) sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Zu 1. bis 3.

Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend zu ergänzen.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Den vorgeschlagenen Möglichkeiten der Überwindung wird gefolgt und diese in Abstimmung mit dem LRA SB 41.2 (Frau Nirschl), in den Plan aufgenommen.

-Festsetzung durch Planzeichen A 7.4 wird ergänzt

-Festsetzung B 12 wird gemäß Vorschlag geändert

-Die Hinweise zum Immissionsschutz (C 2.9) werden ergänzt und zusammengefasst.

-Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend angepasst.

Beschluss: 14 / 0

SB Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Stellungnahme vom 15.01.2026:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Naturschutz:

...die Gemeinde Iffeldorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bahnhof II“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Nutzung als Misch- bzw. Gewerbegebiet.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung umfasst dabei die Grundstücke mit Flurnrn. 1356, 1356/3 (Straße), 1356/4, 1356/6, 1351/5 Tfl. und 1388 Tfl., jeweils in der Gemarkung Iffeldorf und weist eine Fläche von ca. 1,1 ha auf.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Iffeldorf, unmittelbar westlich der Bahnlinie. In ca. 250 m westlicher Richtung grenzt das Naturschutz-, Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet „Osterseen“ an.

Im Bestand wird der Geltungsbereich in Teilen intensiv landwirtschaftlich genutzt, weite Teile sind mit (teils alten) Bäumen und Sträuchern bestanden.

Unter Beachtung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen der Baufeldfreimachung sowie aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den ansiedelnden Gewerbebetrieben nicht um (Stickstoff-/ Ammoniak- o.ä.) emittierenden Betriebe handelt (die eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebietskulisse der Osterseen zur Folge hätte), bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine durchgreifenden Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme ist jedoch zum momentanen Zeitpunkt nicht möglich, da die Anwendung der Eingriffsregelung zwar vorliegt, die erforderlichen Ausgleichsflächen jedoch noch nicht bekannt sind bzw. bestimmt wurden (siehe hierzu Umweltbericht, Stand: 10.12.2025, Ziffer 3.3, S.19).

Grünordnung:

Ergänzung: Gemäß § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG ist das Abschneiden und Beseitigen von Gehölzen in der Zeit vom 1.3 bis einschließlich 30.9. verboten. Eine Befreiung von diesem Verbot ist nach § 67 BNatSchG grundsätzlich möglich, wenn die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind. Vor der Rodung sind Gehölze auf mögliche Quartiere für Fledermäuse, Höhlenbrüter, Bilche, o.ä. zu prüfen. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zum Schutz der Individuen zu treffen.

Zu 10.1: Ergänzung: „...eines Jahres nach Betriebsbeginn naturnah anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.“

Zu 10.2: wir empfehlen die Pflanzqualität der zu pflanzenden Laubbäume auf Bäume I. Wuchsordnung festzulegen.

Wir empfehlen in dieser städtischen Situation einen Hinweis auf Fassadenbegrünung zu geben.

Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen:

Textliche Änderungen zu den aktuell vorliegenden Unterlagen bitten wir bei erneuter Beteiligung farblich hervorzuheben, um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Informationen und Empfehlungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen und wie folgt umgesetzt:

- Die Festsetzung 10.1 wird um die Worte „naturnah“ und „dauerhaft“ ergänzt bzw. geändert.
- Die Festsetzung 10.2 wird um den Zusatz „Laubbaum (1. Wuchsordnung empfohlen)“ ergänzt.
- Es wird die Festsetzung einer Fassadenbegrünung ergänzt.

Festsetzung 10.2 wird ergänzt:

-Laubbaum (1. Wuchsordnung empfohlen)

-Stellflächen sind mit mind. einem heimischen Laubbaum pro 5 Stellplätze (Stammumfang 18-20 cm, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bäume ist eine Pflanzscheibe von mindestens 5 m x 2 m vorzusehen. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

-Fassaden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt und fensterlose Fassaden ab 10 m Länge sind auf 50% ihrer Länge mit Rankgerüsten auszustatten und dauerhaft mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.

Vorschlagsliste für die Fassadenbegrünung: (unter B 10.5)

Alpen-Waldrebe - Clematis alpina (Gerüst-Kletterer: Blattstiel-Ranker)

Efeu - Hedera Helix (Selbstklimmer: Wurzel-Kletterer)

Echtes Geißblatt - Lonicera caprifolium (Gerüst-Kletterer: Schlinger) Rankender

Mauerwein - Parthenocissus inserta (Gerüst-Kletterer: Ranker)

Beschluss: 14 / 0

SB Bodenschutz, Stellungnahme vom 18.01.2026:

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

Die Gemeinde Iffeldorf plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Bahnhof II“ dessen Umgriff die Flurnummern 1356, 1356/3 (Straße), 1356/4, 1356/6, 1351/5 (TF) und 1388 (TF) der Gemarkung Iffeldorf umfasst.

Diese Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 18.12.2025, eingetragen. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf den vorgenannten Flurnummern Altlasten befinden.

Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ im o.g. 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. Mit freundlichen Grüßen
Irmgard Gugger, Landratsamt Weilheim-Schongau, Umweltschutzverwaltung

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Der aufgeführte Hinweis ist bereits im Bebauungsplan unter Punkt C 2.2 aufgeführt. Die Stellungnahme wird insofern zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 14 / 0

Planungsverband Region Oberbayern

Stellungnahme vom 13.01.2026:

...auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 12.01.2026 an.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 14 / 0

Regierung von Oberbayern - Höhere LPB

Stellungnahme vom 12.01.2026:

Planung

Die Gemeinde Iffeldorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Bahnhof II“, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets am nördlichen Siedlungsrand von Iffeldorf zu schaffen. Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt unmittelbar an der Bahnlinie Tutzing–Kochel und umfasst die Flurnummern 1356, 1356/3 (Straße), 1356/4, 1356/6, 1351/5 (Teilfläche) sowie 1388 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Iffeldorf.

Mit der Planung soll insbesondere einem ortsansässigen Unternehmen die Möglichkeit zur Betriebserweiterung eröffnet werden. Die Erweiterung erfolgt in drei Parzellen und nutzt die vorhandene Erschließung über die Straße „Am Bahnhof“, die zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse verbreitert werden soll.

Vorgesehen ist eine gewerbliche Nutzung mit der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen, die sich an die bestehende Bebauung im Süden anlehnt. Die Fläche wird derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan überwiegend als sonstige Grünfläche mit Baumbestand dargestellt.

Bewertung

Gewerbliche Wirtschaft

Die Planung dient sowohl der Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens als auch der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe. Sie entspricht damit den raumordnerischen Erfordernissen zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.1 G. Die Standortvoraussetzungen für kleine und mittlere Unternehmen werden verbessert und einer Abwanderung wirtschaftsaktiver Bevölkerung wird entgegengewirkt.

Im geplanten Gewerbegebiet sollen unter bestimmten Voraussetzungen betriebsbezogene Wohnungen zulässig sein. Um die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets dauerhaft zu sichern, wird empfohlen, Wohnungen im Gewerbegebiet vollständig auszuschließen. Ein Ausschluss von Wohnnutzungen stellt sicher, dass für die ansässigen Betriebe keine späteren Einschränkungen durch immissionsschutzrechtliche Vorgaben entstehen, die sich aus der Nähe zu Wohnnutzungen ergeben könnten. Auf diese Weise bleibt gewährleistet, dass die gewerblichen Flächen uneingeschränkt und langfristig für gewerbliche Zwecke nutzbar sind. Darüber hinaus trägt der Verzicht auf Betriebswohnungen dazu bei, dass angesichts des begrenzten Flächenangebots und der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen ein größtmöglicher Anteil der neu ausgewiesenen Flächen tatsächlich für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung steht.

Siedlungsentwicklung

Siedlungsstrukturell ist die geplante Ausweisung im Bereich Am Bahnhof grundsätzlich zu begrüßen. Durch die Bebauung zwischen der Gemeindestraße „Am Bahnhof“ und der Bahnstrecke wird eine städtebauliche Verbindung zwischen dem Bereich Gut Staltach und den bestehenden Gewerbebetrieben am Bahnhof hergestellt.

Gleichzeitig ist festzuhalten, dass auf der westlich gegenüberliegenden Straßenseite im Flächennutzungsplan noch eine freie, potenzielle Gewerbefläche mit einem Umfang von ca. 1,4 ha dargestellt ist, die gemäß LEP 3.2 Z vorrangig zu entwickeln wäre. In der Begründung zur Planung wird ausgeführt, dass anderweitige Grundstücke oder vergleichbare Potenziale derzeit nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen oder nicht geeignet seien. Bürgermeister Lang hat dies u.a. im Rahmen einer Besprechung am 13.10.2025 ebenfalls erläutert.

Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik sollte darüber hinaus sichergestellt werden, dass die neu ausgewiesenen Bauflächen tatsächlich zeitnah wie beabsichtigt bebaut und nicht langfristig bevorratet werden. Dies kann durch geeignete städtebauliche Instrumente, etwa eine Bauverpflichtung, unterstützt werden.

Lärmschutz

Gemäß dem Regionalplan Oberland (RP 17) B XII 3.1 Z sowie 3.3 Z sollen Lärmemissionen möglichst gering gehalten und die Bevölkerung vor schädlichen Lärmeinwirkungen geschützt werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Bahnstrecke sowie durch die geplanten gewerblichen Nutzungen können Immissionsbelastungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan werden zum Immissionsschutz entsprechende Festsetzungen vorgesehen. Ob die Belange des Lärmschutzes hierdurch hinreichend berücksichtigt werden, bitten wir im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde zu klären (vgl. BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 Satz 8).

Natur und Landschaft

Im Hinblick auf LEP 7.1.1 G sowie RP 17 B II 1.4 Z ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes besonders auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise sowie eine angemessene landschaftliche Einbindung zu achten. Gemäß RP 17 B II 1.6 Z sollen Siedlungsgebiete und sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden. Das vorgelegte Grünordnungskonzept sieht eine Eingrünung der Bauparzellen zur Verbesserung des Ortsbildes vor. Um den Belangen von Natur und Landschaft umfassend Rechnung zu tragen, bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der Belange der gewerblichen Wirtschaft, der nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie des Lärmschutzes und von Natur und Landschaft stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

Hinweis:

Laut Planunterlagen soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Eine entsprechende Änderung liegt uns bislang jedoch noch nicht vor.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Gewerbl. Wirtschaft: Der Empfehlung wird gefolgt und Betriebsleiterwohnungen im GE ausgeschlossen
Siedlungsentwicklung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und findet im weiteren Vorgehen Berücksichtigung.

Lärmschutz: Es werden Festsetzungen zum Lärmschutz in den Plan aufgenommen.

Natur und Landschaft: Es erfolgt eine Abstimmung mit der UNB.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 14 / 0

Stadtwerke Penzberg

Stellungnahme vom 18.12.2025:

...es ist darauf zu achten, dass die zulässigen Einleitbedingungen für die Abwassereinleitung in das Kanalnetz der Stadtwerke Penzberg gemäß Zweckvereinbarung vom 01.10.1980 bzw. 01.01.2000 sowie die Einleitbedingungen in die Verbandskläranlage Penzberg eingehalten werden.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Bauherren/ Betreiber weitergeleitet.

Beschluss: 14 / 0

Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu und beauftragt die Verwaltung die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

8. 3. Änderung des Bebauungsplans "Lauterbacher Mühle" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Fassung des Satzungsbeschlusses

Sachverhalt:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
4. Bayerischer Bauernverband - Geschäftsstelle Weilheim
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
6. Bayernwerk
7. Bund Naturschutz
8. DB Services Immobilien GmbH
9. Eisenbahn Bundesamt Außenstelle München
10. Energie Südbayern
11. EVA Abfallentsorgung
12. Gemeinde Antdorf
13. Gemeinde Münsing
14. Gemeinde Seeshaupt
15. Handwerkskammer für München und Oberbayern
16. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
17. Landratsamt Weilheim
17. Kreisbrandinspektion
18. Landratsamt Weilheim-Schongau
19. LRA Hr. Morgenroth, Kreisbaumeister
20. LRA Kreisfachberatung
21. LRA Brandschutzdienststelle
22. Planungsverband Region Oberbayern
23. Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern
24. Regierung von Oberbayern - Höhere LPB
25. Staatliches Bauamt Weilheim
26. Stadt Penzberg
27. Stadtwerke Penzberg
28. Telekom
29. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Folgende TÖB haben keine Stellungnahme abgegeben:

3. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
7. Bund Naturschutz
11. EVA Abfallentsorgung
12. Gemeinde Antdorf
13. Gemeinde Münsing
14. Gemeinde Seeshaupt
17. Kreisbrandinspektion
19. LRA Hr. Morgenroth, Kreisbaumeister
20. LRA Kreisfachberatung

- 21. LRA Brandschutzdienststelle
- 25. Staatliches Bauamt Weilheim
- 26. Stadt Penzberg
- 28. Telekom
- 29. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Ohne Hinweise oder Einwendungen:

- Bayerischer Bauernverband vom 16.01.2026
- Regierung von Oberbayern, Bergamt vom 16.01.2026
- Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 19.01.2026
- Landratsamt Weilheim-Schongau, Technischer Umweltschutz vom 05.01.2025
- Staatliches Bauamt Weilheim vom 17.12.2025
- Industrie- und Handelskammer vom 29.12.2025
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 16.01.2026

Zu behandelnde Träger öffentlicher Belange:

Träger öffentlicher Belange	Inhalt (Auszug)	Abwägungsvorschlag
Energienetze Bayern vom 07.01.2026	<p>Das Gebiet ist mit Erdgas erschlossen. Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen legen wir als Anlage zu diesen Schreiben bei. Eine Erschließung des Baugebiets mit Erdgas wäre durch die Energienetze Bayern GmbH Co.KG möglich. Zusätzlich ist zu beachten: Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumpflanzungen freizuhalten bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Zusätzlich ist zu beachten: Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumpflanzungen freizuhalten bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht den Neubau eines Mitarbeiter-Parkplatzes, sodass keine Erhöhung des Energiebedarfs der Gebäude erkennbar ist.</p> <p>Das Leitungsnetz der Energienetze Bayern verläuft in der Ortsstraße von Süden bzw. Südwesten her zur Klinik. Im Norden mit dem Änderungsbereich befinden sich keine Leitungen. Somit sind keine Hinweise oder Informationen der Klinik erforderlich.</p> <p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme., eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Ergebnis: 14 / 0</p>
Bayernwerk Netz vom 08.01.2026	<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden</p>	<p>Im Änderungsbereich mit den bereits hergestellten Stellplätzen befinden sich keine Stromleitungen des Bayernwerk Netz.</p> <p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Ergebnis: 14 / 0</p>

<p>Stadtwerke Penzberg vom 19.12.2025</p>	<p>Auch in Bezug auf [das] genannte Bauleitplanungsverfahren bzw. als Voraussetzung für deren bauliche Umsetzung ist darauf zu achten, dass die zulässigen Einleitbedingungen für die Abwassereinleitung in das Kanalnetz der Stadtwerke Penzberg gemäß Zweckvereinbarung vom 01.10.1980 bzw. 01.01.2000 sowie die Einleitbedingungen in die Verbandskläranlage Penzberg eingehalten werden.</p>	<p>Kenntnisnahme, durch die Bebauungsplanänderung mit Möglichkeit der Errichtung eines Parkplatzes entsteht keine Erhöhung der Einwohnergleichwerte, sodass die Einleitungsmengen unverändert verbleiben.</p> <p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Ergebnis: 14 / 0</p>
<p>Eisenbahn Bundesamt vom 16.01.2026</p>	<p>Gemeinsame Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Bahnhof II“ Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bahnhof II“ aufgrund der Lage zur direkt angrenzenden Bahnlinie 5453, Tutzing – Kochel berührt. Der Planung muss teilweise widersprochen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft nicht die 3. Änderung des Bebauungsplans Lauterbacher Mühle.</p> <p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Ergebnis: 14 / 0</p>
<p>Regierung von Oberbayern vom 12.01.2026 (sowie Planungsverbund Region Oberland vom 13.01.2026)</p>	<p><u>Bewertung Natur und Landschaft</u> Der Erweiterungsbereich umfasst Teilflächen eines kartierten Biotops. Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert werden (vgl. LEP 7.1.6 G; RP 17 B I 2.4.1 Z). Darüber hinaus befindet sich der Erweiterungsbereich innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Den Belangen von Natur und Landschaft ist daher im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Die Vereinbarkeit der Planung mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist mit der unteren Naturschutzbehörde zu klären (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 17 B I 1 G).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau (UNB) erarbeitet. Die Stellungnahme der UNB 16.01.2026 wird entsprechend der untenstehenden Abwägung berücksichtigt. Dabei ist gemäß Stellungnahme der UNB auch ein Ausnahmeverfahren aus dem LSG erforderlich, das die Gemeinde mit dem Billigungsbeschluss zur erneuten Auslegung beim Landratsamt beantragen wird.</p>
	<p><u>Wasserwirtschaft</u> Der Erweiterungsbereich liegt zudem innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets; der gesamte Geltungsbereich der Änderungsplanung befindet sich teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Gemäß LEP 7.2.1 G soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt</p>	<p>Zuständige Behörden sind die untere Wasserbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau (UWB) sowie das Wasserwirtschaftsamt Weilheim (nicht: Traunstein). Die Stellungnahme der UWB</p>

	<p>dauerhaft erfüllen kann. Zudem soll die Versorgung der Bevölkerung mit einwandfreiem Trinkwasser gewährleistet werden (vgl. RP 17 B XI 3.1 G).</p> <p>Darüber hinaus sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sind die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft zu erhalten und zu verbessern (vgl. LEP 7.2.5 G). Zur Sicherung des Trinkwasserschutzes sowie des Hochwasserschutzes ist vorgesehen, die geplanten Stellplätze und befestigten Flächen wasserdurchlässig auszuführen, sodass keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind. Zudem sollen die in der Fließweganalyse ausgewiesenen Fließwege von Bebauung freigehalten werden.</p> <p>Den Belangen der Wasserwirtschaft ist sowohl im Hinblick auf den Schutz des Wassers als auch auf den Hochwasserschutz im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein Rechnung zu tragen.</p>	<p>vom 13.01.2026 wird gemäß untenstehender Abwägung berücksichtigt. Letzteres hat keine Einwendungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans vorgebracht. Somit ist den Anregungen der Regierung von Oberbayern entsprochen.</p>
	<p><u>Sonstiges</u> Die weiteren Anpassungen der Planung, insbesondere hinsichtlich der maximal zulässigen Grundfläche, haben keinen Einfluss auf die landesplanerische Bewertung.</p>	
	<p><u>Ergebnis</u> Bei Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft sowie von Natur und Landschaft stehen die Erfordernisse der Raumordnung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Lauterbacher Mühle“ nicht entgegen.</p>	
	<p><u>Hinweis:</u> Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).</p>	<p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme, die Planung wird gemäß den unten genannten Abwägungsbeschlüssen der Fachbehörden UNB und UWB angepasst. Somit sind die Belange des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft berücksichtigt. Ergebnis: 14 / 0</p>

<p>LRA Weilheim- Schongau, Wasserrecht vom 13.01.2026</p>	<p>Mit der verfahrensgegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes „Lauterbacher Mühle“ besteht grundsätzlich Einverständnis. Das geltende Wasserrecht ist einzuhalten. Die nachfolgenden Hinweise sollten beachtet werden.</p> <p>Der Änderungsbereich/Planbereich wird nicht von ermittelten, vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten umfasst. Auch liegt der Planbereich nicht in einem Risikogebiet nach § 78b WHG für ein HQextrem. Oberirdische Gewässer befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Planbereich. So liegen die Osterseen (Gewässer I. Ordnung) ca. 170 Meter östlich des Planbereiches (Standort Parkplatz). Weiterhin sind mehrere Fließgewässer ortsnah vorhanden.</p> <p>Jedoch liegt der Änderungsbereich/Planbereich innerhalb der Schutzzone II des WSG Lauterbacher Mühle, welches zum Schutz des ehemals zur öffentlichen Wasserversorgung der Lauterbacher Mühle genutzten Brunnens auf Fl.Nr. 1089, Gemarkung Iffeldorf diente. Nachdem der Brunnen seit vielen Jahren nicht mehr der öffentlichen Wasserversorgung dient, ist der Schutzzweck des WSG mittlerweile entfallen. Es ist in diesem Zusammenhang geplant, die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 21.04.1980 zeitnah, d. h. innerhalb des 1. Halbjahres 2026 aufzuheben und damit das WSG aufzulassen. Aus diesem Grunde kann vorliegend auf die eigentlich erforderliche Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung für die Errichtung des planungsgegenständlichen Parkplatzes auf Fl.Nr. 1089, Gemarkung Iffeldorf, verzichtet werden.</p> <p>Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit bei Einleitung in das Grundwasser nach § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. NWFreiV und TRENGW sowie bei Einleiten in ein oberirdisches Gewässer nach Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 BayWG i. V. m. TREN OG hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.</p> <p>Ansonsten soll die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abgegebene</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, die Gemeinde bedankt sich für diese erfreuliche Information. Die Begründung wird dahingehend redaktionell angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme, nachdem die maximal zulässige, befestigte Fläche des Parkplatzes 1.000 m² misst, ist davon auszugehen, dass die NWFreiV gerade noch erfüllt ist. Eine Einleitung in ein Gewässer ist nicht vorgesehen, das Niederschlagswasser, das auf der Kiesfläche nicht versickert, in ein Gewässer eingeleitet wird. Es wird vielmehr breitflächig auf die angrenzende, zum selben Eigentum gehörende Wiesenfläche abgeleitet wird und dort breitflächig versickert.</p> <p>Kenntnisnahme, zu o.g. Bauleitplanung wurde vom</p>
---	---	---

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim bei Aufstellung dieses Bebauungsplans im Zuge des Bauleitplanverfahrens beachtet werden. Das Vorhaben befindet sich darüber hinaus in einem wassersensiblen Bereich, in dem in besonderer Weise auf den Wasserhaushalt Rücksicht genommen werden muss. Auf der einen Seite können Vorhaben durch Wasser beeinflusst werden. Dies muss bei der Ausführung gem. § 5 Abs. 1 WHG entsprechend eigenverantwortlich berücksichtigt werden. Auf der anderen Seite kann es durch die Vorhaben auch zur Beeinflussung des Wasserhaushaltes, sowohl Grundwasser als auch oberirdische Gewässer kommen. Hiernach sind insb. nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden.

Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 WHG zum Schutz vor Hochwasser wird deshalb hingewiesen. Gefährdungen können insbesondere durch korrespondierendes Grundwasser (aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes) entstehen. Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen hingewiesen, was auch die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut zeigt. Nach den Ausführungen innerhalb der Begründung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans wird der Parkplatz durch einen bestehenden Damm zumindest gegen Hochwasser normaler (?) Intensität geschützt. Deshalb wird begrüßt, dass in den Hinweisen zum Bebauungsplan innerhalb der Festsetzungen in Nr. 14 geregelt wird, dass betroffene Flächen und Abflussmulden auf Grundlage der Fließweganalyse des Ing.-Büro Kokai freizuhalten sind.

Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15, 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung und Abwasserbeseitigung hat unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Entsprechende weitergehende Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich des Starkregenmanagements werden wie unter den Festsetzungen in Nr. 14 des Bebauungsplans berücksichtigt, empfohlen, um den immer häufiger auftretenden intensiven Regenereignissen gerecht zu werden. Auf die entsprechenden Beratungsangebote des Wasserwirtschaftsamtes wird hingewiesen.

WWA mitgeteilt, dass „aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Stellungnahme erforderlich“ ist. Kenntnisnahme, die Planung sieht zum Erhalt der Grundwasserneubildung eine versickerungsoffene Bauweise (Kiesfläche) vor. Des Weiteren erfolgt eine breitflächige Versickerung auf den angrenzenden Wiesenflächen. Somit sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften nicht zu befürchten.

Kenntnisnahme, die Parkplatzfläche im Westen wurde gemäß Angaben der Planungsbegünstigten Klinik seit Bestehen nicht überschwemmt. Eine Berechnung zur Wirksamkeit wurde nicht vorgenommen, da im ursprünglichen Planungskonzept und der Beurteilung des Büros Kokai ein Durchstich durch diesen Damm vorgesehen war. Somit ist von einem guten Schutz durch den bestehenden Damm auszugehen.

Kenntnisnahme, darauf wird gemäß Bebauungsplanung in Hinweis 14.4 verwiesen.

Kenntnisnahme, eine Ergänzung der Hinweise ist nicht erforderlich..

		<p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme, eine Ergänzung der Hinweise ist nicht erforderlich. Ergebnis: 14 / 0</p>
<p>LRA Weilheim-Schongau, Fachbereich Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 16.01.2026</p>	<p>Die Grundzüge der Planung wurden bereits im Vorfeld zum gegenständlichen Auslegungsverfahren mit uns abgestimmt. Aus naturschutzfachlicher Sicht möchten wir zur gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans „Lauterbacher Mühle“ im Folgenden somit nurmehr auf inhaltliche und fachliche Ungereimtheiten/Defizite eingehen: Es bestehen teils noch in sich widersprüchliche Aussagen innerhalb der Planung, die unbedingt an den tatsächlichen Planungsstand angepasst werden sollten. Nachfolgend zur Veranschaulichung einige Beispiele – wir empfehlen darauf aufbauend die Begründung und den Umweltbericht speziell im Hinblick auf die Änderungen im Vergleich zur 2. Änderung desselben Bebauungsplans zu sichten. (...)</p> <p>Der Ausgleich soll nun durch drei Teilmaßnahmen im direkten Umfeld des neuen Parkplatzes erfolgen. Neben der Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland ist die Anlage eines Feldgehölzes sowie einer Obstbaumreihe geplant. Aus naturschutzfachlicher Sicht empfehlen wir den Ausgleich rein durch Extensivierung und fachgerechte Herstellungs- und Entwicklungspflege des vorhandenen Grünlands zu realisieren. Die standörtlichen Gegebenheiten bieten ein hohes Entwicklungspotential um den Biotoptyp 6510 (Magere Flachland-Mähwiesen) zu erreichen. Eine Eingrünung des neuen Parkplatzes ist aufgrund der örtlichen Geografie nicht erforderlich; Gehölzpflanzungen erschweren die künftige naturschutzorientierte Folgepflege und würden deren Entwicklung durch Nährstoffeintrag und Beschattung beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund regen wir daher an, das Ausgleichskonzept erneut zu überarbeiten und mit uns abzustimmen. Zudem kann in diesem Einzelfall aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten bei der Grünlandentwicklung eine Artenreicherung durch Mahdgutübertragung oder Ansaat ggf. unterbleiben, sodass sich die erforderliche Aufwertung rein durch Extensivierung und Anpassung der Schnittzeitpunkte ergibt. Wir bitten daher um erneute Abstimmung der Ausgleichs- sowie Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen.</p> <p>Hinzu kommt die Tatsache, dass im Bereich der (derzeit noch) vorgesehenen Obstbaumreihe im Nordosten des Parkplatzes bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs</p>	<p>Begründung und Umweltbericht werden nochmals durchgearbeitet und korrigiert, dabei werden auch die angemerkten Punkte hinsichtlich Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>In Abstimmung zwischen Gemeinde, Planungsbegünstigter Klinik und unterer Naturschutzbehörde (UNB) wird in der Bauleitplanung auf Baumpflanzungen verzichtet, als Ausgleichsfläche wird ausschließlich eine artenreiche Extensivwiese vorgesehen. Dabei werden die Hinweise der UNB im Hinblick auf die Herstellung ohne anfängliche Artenanreicherung berücksichtigt. Lediglich im 6. Jahr nach der Umstellung der Pflege ist eine Überprüfung auf tatsächlichen Artenreichtum angezeigt, um erforderlichenfalls dann eine (weitere, gezielte) Anreicherung zu ermöglichen bzw. zu erzielen.</p> <p>Kenntnisnahme, es hat sich nicht um eine Doppel-Anrechnung gehandelt – die Extensivwiese hat</p>

wohl eine Doppelanrechnung erfolgt ist, welche rechnerisch richtig zu stellen ist (Aufwertung im genannten Bereich bislang doppelt, da sowohl die Grünlandaufwertung als auch die Obstbäume bilanziert wurden und damit faktisch eine Aufwertungsspanne von 11 Wertpunkten [statt 4 WP] erreicht wurde).

Landschaftsschutzgebiet:

Abschließend weisen wir erneut darauf hin, dass vor Satzungsbeschluss für die dauerhafte Herausnahme der nördlichen Parkplatzfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet ein entsprechender Beschluss des Kreistages einzuholen ist.

Grünordnung:

Zu 4.3: bitte ergänzen: „... sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN18920 vorzunehmen.“

Zu 4.5: wir empfehlen die zu pflanzende Baumqualität gemäß 4.1 zu spezifizieren: „je 5 Stellplätze ist ein Großbaum gem. 4.1 im Bereich ...“

4.8 empfehlen wir durch folgenden Text zu ändern: „Gemäß § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG ist das Abschneiden und Beseitigen von Gehölzen in der Zeit vom 1.3 bis einschließlich 30.9. verboten. Eine Befreiung von diesem Verbot ist nach § 67 BNatSchG grundsätzlich möglich, wenn die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind. Vor der Rodung sind Gehölze auf mögliche Quartiere für Fledermäuse, Höhlenbrüter, Bilche, o.ä. zu prüfen. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in

insgesamt 1.063 m², von denen 762 m² mit 4 und 300 m² mit 5 Wertpunkten Aufwertung angerechnet waren. Durch die Änderung der Entwicklungsziele werden nunmehr 1.500 m² als Extensivwiese entwickelt.

Ein Beschluss des Kreistages sowie eine naturschutzrechtliche Befreiung von der LSG-Verordnung bei der UNB wird eingeholt bzw. beantragt, sobald der Billigungsbeschluss gefasst wurde.

Nachdem die DIN bei einer Festsetzung im Rathaus zur Einsichtnahme bereitliegen müsste, wird auf die bereits der Begründung beigefügte Darstellung „Baumschutz auf Baustellen“ des Landratsamts Starnberg verwiesen.

Festsetzung Ziff.4.5 wird folgendermaßen gefasst: *„Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum gem. 4.1 im Bereich der Stellplätze zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden. Abweichend hiervon entfällt die Pflanzpflicht bei den Stellplätzen im SO 13.“*

Damit wird dem Wunsch des Fachbereichs Naturschutz entsprochen, die Wiese um den Parkplatz im SO 13 als Extensivwiese ohne Nährstoffeinträge und Verschattung zu entwickeln.

Die Festsetzung wird entsprechend angepasst, jedoch anstelle von „Rodung“ das Wort „Fällung“ verwendet, da Rodung im Waldrecht die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart bedeutet und daher mit Entfernung der Wurzelstöcke nach sich zieht.

Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zum Schutz der Individuen zu treffen.“

Als 4.12 aufnehmen: Mit Abgabe des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Um die Durchlässigkeit bei Einfriedungen für Kleinsäuger (z. B. Igel) zu gewährleisten, empfehlen wir einen Mindestabstand von 15 cm über dem Boden einzuhalten sowie auf eine Ausführung mit Sockel zu verzichten. Als Mindestabstand zwischen den Obstbäumen in Hochstammqualität empfehlen wir mindestens 10 m damit die Bäume ihren natürlichen Habitus ausbilden können. Wir empfehlen in dieser Situation im Außenbereich einen Hinweis auf Fassadenbegrünung zu geben.

Unter 4.3 ist ein dunkelgrüner Kreis mit schwarzem Punkt als erhaltender Baumbestand dargestellt. Unter Hinweise ist ein hellgrüner Kreis mit schwarzem Punkt als erhaltenswerter Baum aufgeführt. Bitte die Legende bezüglich zu erhaltender und zu pflanzender Bäume konkretisieren.

Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen:
Textliche Änderungen zu den aktuell vorliegenden Unterlagen bitten wir bei erneuter Beteiligung farblich hervorzuheben, um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen.

Die Abgabe eines Freiflächengestaltungsplans kann nicht festgesetzt werden, hierzu wird unter 13.1 ein Hinweis aufgenommen. In diesem wird auch auf die Geltung der Einfriedungssatzung in der jeweils aktuellen Fassung (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses: vom 22.05.2024) hingewiesen. In dieser ist ein Mindestabstand von 10 cm vorgeschrieben. Nachdem das gesamte Klinikgelände im Bestand bereits bebaut ist, erscheint ein Hinweis auf Fassadenbegrünung entbehrlich. Es ist unklar, welche Konkretisierung gemeint ist. Die erhaltenswerten Bäume sollten grundsätzlich ebenfalls wie die zur Erhaltung festgesetzten Bäume erhalten werden. Deren Erhalt kann aber nicht festgesetzt werden, da sich deren Standorte innerhalb oder direkt am Rand von Bauräumen befinden. ZU pflanzende Bäume waren nur nördlich und östlich des Parkplatzes im SO 13 dargestellt. Deren Darstellung und Festsetzung entfällt aber aufgrund der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz.

Textliche Änderungen werden in der Farbe blau durchgeführt.

Beschlussvorschlag:
Die Planung wird dem Abwägungsvorschlag entsprechend angepasst
Ergebnis: 14 / 0.

9. Anträge und Anfragen des Gemeinderates

10. Bürgerfragen

Um 20:40 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Iffeldorf

Vorsitzender



Hans Lang
Erster Bürgermeister



Christine Trischberger
Schriftführerin