



NIEDERSCHRIFT
über die 69. öffentliche Sitzung

des Gemeinderates

vom 15. April 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
Martina Greiner
Theresia Köpfer
Isolde Künstler
Ria Markowski
Andreas Michl
Julia Necker
Martina Ott
Wolfgang Theveßen
Christian Wörrle

Bemerkung:

Entschuldigt:

Thorsten Kuhrt

Öffentliche Sitzung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.03.2026
3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
4. öffentliche Bekanntgaben
5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich von Staltach
6. Bebauungsplan "Am Bahnhof II" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Fassung des Satzungsbeschlusses
7. Bauantrag; Einbau einer sonstigen Wohnung, Errichtung einer Widerkehre und eine Gaube, Antdorfer Str. 40
8. Bauantrag; Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes mit Verwalterwohnung und Anbau einer Garage, Heuwinkelstr. 56
9. Bauantrag; Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zu einer Vereinsstätte, Heuwinkelstr. 5
10. Anträge und Anfragen des Gemeinderates
11. Bürgerfragen

Öffentliche Sitzung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Sachverhalt:

BGM Lang begrüßt den Gemeinderat, die Besucher und die Vertreter der Presse.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.03.2026

Sachverhalt:

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.03.2026 ist den Gemeinderatsmitgliedern im Vorfeld zugegangen. Es bestehen keine Einwände gegen das Protokoll.

Beschluss:

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.03.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

Sachverhalt:

Auftragsvergaben:

Der Auftrag zur Dammsanierung des Holzweiher geht an das Büro Adelwart, Sindelsdorf und an die Nachunternehmer Firma Leis, Weilheim und Firma Kettner, Bichl

Der Auftrag zur geotechnischen Baubegleitung der Dammsanierung des Holzweiher geht an die Firma Crystal Geotechnik GmbH, Utting am Ammersee.

Der Auftrag für die Nachbesserungsarbeiten der Außenanlagen am Rathaus geht an die Firma Fuchs baut Gärten, Lenggries

Der Auftrag zur Erweiterung des Geländeaufmaßes im Zuge der Sanierung des Alten Krankenhauses geht an das Büro Wipfler Plan, München.

Für die Wiederinstandsetzung der Außenanlagen an der Grundschule Iffeldorf geht der Auftrag an die Firma Fuchs baut Gärten, Lenggries.

4. öffentliche Bekanntgaben

Sachverhalt:

Termine:

25.04.2026 ab 08:30 Uhr Ramadama im Gemeindegebiet, Treffpunkt:
Gemeindestadl
25.04.2026 und 26.04.2026 jeweils ab 15:00 Uhr Theater für Kinder
29.04.2026 Abschlusssitzung des amtierenden Gemeinderates (17:45 Uhr nö-
Teil; 18 Uhr ö-Teil)
30.04.2026 um 16 Uhr Tanz in den Mai im Bürgersaal
02.05.2026 bis 22.05.2026: Stadtradeln; Anmeldung jederzeit möglich
03.05.2026 ab 12:00 Uhr Maifest
06.05.2026 konstituierende Gemeinderatssitzung
14.05.2026 bis 17.05.2026 Besuch der Partnergemeinde Châteaubourg

Dammsanierung Holzweiher

5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich von Staltach

Sachverhalt:

Die erneute Auslegung fand von 23.02.2026 bis einschließlich 24.03.2026 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 7 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Äußerungen vorgebracht, die wie folgt abgewogen und beschlossen werden:

2_Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Stellungnahme vom 24.03.2026:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Diese Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass bestehende Wirtschaftswege in ausreichender Breite nutzbar und erhalten bleiben.

Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern in jedem Fall zu dulden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist.

Auch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen als Ausgleichsflächen muss so gering wie möglich gehalten werden.

Als Träger öffentlicher Belange für die Belange der Landwirtschaft sehen wir den hohen Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Region zunehmend mit Sorge.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von den Planungen nicht betroffen. Insofern bestehen keine Einwände.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Da die Straße am Bahnhof verbreitert wird, können auch weiterhin landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge ohne Einschränkung fahren. Auf die Duldung von landwirtschaftlichen Emissionen wird im Bebauungsplan hingewiesen (Parallelverfahren).

Die Stellungnahme wird somit zur Kenntnis genommen und in der weiterführenden Bauleitplanung beachtet.

Beschluss: 14/ 0

8_Deutsche Bahn Service AG

Stellungnahme vom 18.03.2026:

...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 Gesamtstellungnahme 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.

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.

Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen 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 folgende TK-Kabel oder TK-Anlagen der DB InfraGO AG:

- F 4616 links der Bahn außer Betrieb
- F 7146 rechts der Bahn im näheren Umfeld

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.

Immobilienrelevante Belange:

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 Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG. Das Flurstück unterliegt daher bis zu einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamts (EBA) und ist in jedem Fall damit sowohl formell als auch materiell von den Festsetzungen eines gemeindlichen Bauleitplanes freigestellt. Das Flurstück kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht rechtswirksam überplant werden.

Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen weiter dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Abs. 1 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 BEVVG i. V. m. § 18 AEG).

Für die übrigen innerhalb des Teilbereichs A 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-Bundesamts erforderlich.

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.

Das Eisenbahn-Bundesamt hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt und ist daher gesondert am Verfahren zu beteiligen.

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

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Infrastrukturellen Belangen wird in der weiterführenden Bauleitplanung Rechnung getragen. Die Immobilienrelevanten Belange werden geklärt und eine Freistellung des Grundstücks von Bahnbetriebszwecken wurde zwischenzeitlich beantragt.

Das Eisenbahn Bundesamt wurde bereits am Verfahren beteiligt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Bemerkungen beachtet.

Beschluss: 14/ 0

9_Eisenbahn Bundesamt Außenstelle München

Stellungnahme vom 23.03.2026:

Ihr Schreiben ist am 23.02.2026 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

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“ und der 8. Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund der Lage zur direkt angrenzenden Bahnlinie 5453, Tutzing – Kochel berührt. Der Planung muss widersprochen werden.

Aus dem vorgelegten Umweltbericht zum o.g. **Bebauungsplan** geht auf Seite 4 hervor, dass es sich bei dem im Planungsumgriff befindlichen Flurstück 1356/4 der Gemarkung Iffeldorf um eine Fläche handelt, die dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB) unterliegt.

Es wurde zudem im Umweltbericht darauf hingewiesen, dass „aktuell eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken beim Eisenbahn- Bundesamt beantragt“ wird. Nach meinen Recherchen liegt bisher kein Freistellungsantrag für das Flurstück 1356/4 der Gemarkung Iffeldorf beim Eisenbahn-Bundesamt vor bzw. ist beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen. Folglich muss der Planung auf dem Flurstück weiter widersprochen werden.

Wie bereits mit Stellungnahme vom 16.01.2026, Az. 651pt/014-2025#1115 (zur frühzeitigen Beteiligung) mitgeteilt, könnte es sich auch bei den anderen im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken zum Bebauungsplan um Flächen handeln, die ebenso dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB) unterliegen. Hierzu hatte ich in meiner Stellungnahme vom 16.01.2026 empfohlen, sich für diese Auskunft an die DB AG, DB Immobilien zu wenden.

Bezüglich der **8. Änderung zum Flächennutzungsplan Teil A** bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamt ebenfalls Bedenken, da auch hier das Flurstück 1356/4 TF der Gemarkung Iffeldorf betroffen ist.

Im Hinblick auf den **Teil B der 8. Flächennutzungsplanänderung** könnte es sich bei den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken 1353 und 1353/6 der Gemarkung Iffeldorf aufgrund der direkten Nähe zur Bahnstrecke 5453, Tutzing – Kochel ebenso um Flächen handeln, die dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB) unterliegen.

Um eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können, bitte ich um Vorlage der Stellungnahme der DB AG, DB Immobilien aus der frühzeitigen und aktuellen Beteiligung zum o.g. Bebauungsplan und der 8. Änderung des Flächennutzungsplans.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der DB AG, DB Immobilien wird nachträglich versandt.

Beschluss: 14/ 0

15_Handwerkskammer

Stellungnahme vom 20.03.2026:

Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.g. Flächennutzungsänderungsverfahren der Gemeinde Iffeldorf, das im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung zum Gewerbegebiet Am Bahnhof II die vorbereitende planerische Grundlage für Gewerbe- und Mischbauflächen westlich der Bahnlinie (Teilbereich A) schafft.

Zugleich soll aber darüber hinaus im Bereich B Seeshaupter Straße eine Umwidmung gewerblicher Baufläche im Umfang von 1,9 ha in Misch- und Wohnbaufläche vorgenommen werden. Teilbereich B vollzieht dabei die Festsetzungen der zugeordneten, gemäß Umweltbericht beschlossenen Bebauungsplanänderung nach.

Bezüglich Teilbereich A sei auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan vom Januar und März 2026 verwiesen.

Bezüglich Teilbereich B sind unsere Stellungnahmen zum zugeordneten ersten Bebauungsänderungsverfahren "Erweiterung Gewerbegebiet Seeshaupter Straße" vom Juni 2023 sowie September 2022 anzuführen. Diese haben analog für das vorliegende Beteiligungsverfahren zu gelten.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme von Teilbereich B wurde bereits in der Sitzung am 11.02.2026 abgewogen und wird nicht mehr behandelt.

Beschluss: 14/ 0

18_Landratsamt Weilheim-Schongau

Stellungnahme Fachlicher Naturschutz vom 13.03.2026:

Naturschutz:

...die Gemeinde Iffeldorf beabsichtigt die 8. Änderung des Flächennutzungsplans zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine künftige Nutzung als Misch- bzw. Gewerbegebiet (Teilbereich A) sowie als Wohn- und Mischgebiet (Teilbereich B). Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung im **Teilbereich A (Am Bahnhof)** hat eine Größe von ca. 0,67 ha und umfasst die Grundstücke mit Flurnrn. 1356, 1356/4 Tfl. sowie 1356/6, jeweils Gemarkung Iffeldorf.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung für den **Teilbereich B (Seeshaupter Str.)** umfasst eine Größe von ca. 1,9 ha auf den Grundstücken Flurnrn. 1353, 1353/6, 1365/1, 1365/6, 1365/8, 1365/14, 1365/16, 1367, 1371/1, 1371/9, 1371/11 und 1372, jeweils Gemarkung Iffeldorf.

Aus naturschutzfachlicher Sicht verweisen wir in Bezug auf die Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich A vollumfänglich auf unsere Stellungnahmen zum parallelen Bebauungsplanverfahren.

Mit der Überplanung des Teilbereich B besteht grundsätzlich Einverständnis. Wir weisen jedoch darauf hin, dass insb. die Anwendung der baurechtlichen Eingriffsregelung auf Ebene der Bebauungsplanung noch zu erfolgen hat.

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 Stellungnahme zum Teilbereich A wird zur Kenntnis genommen (keine Hinweise oder Anregungen).

Die Eingriffsregelung zum Teilbereich B ist nicht Gegenstand der FNP-Änderung, sondern Gegenstand auf Ebene des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Seeshaupter Straße“. In der Begründung mit Umweltbericht aus dem Jahr 2016 wurde eine Ausgleichsmaßnahme auf Fl.-Nr. 717 TF festgelegt.

2023 (1. Änderung) und 2024 (2. Änderung) wurde der B-Plan lediglich geändert. Durch die Änderung von Gewerbe- in Mischgebiet und Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet resultiert eine geringere Nutzungsintensität als bisher geplant.

Beschluss: 14/ 0

Stellungnahme Technischer Umweltschutz vom 12.03.2026:

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.

Es wird jedoch empfohlen,

- das Planzeichen 15.6 (Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) der Planzeichenverordnung – entsprechend den Festsetzungen der beiden Bebauungspläne – entlang der Staatsstraße und der Bahnlinie zu ergänzen,
- im Umweltbericht auch das Schutzgut „Mensch“ mit aufzunehmen.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Schutzgut „Mensch“ wird im Umweltbericht zum FNP mit aufgenommen.

Eine Planänderung /-Ergänzung ist nicht veranlasst, da dies in der weiterführenden Bauleitplanung Berücksichtigung findet.

Beschluss: 14/ 0

Stellungnahme Umweltschutz vom 26.02.2026:

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

Die Gemeinde Iffeldorf hat die 8. Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich GE Am Bahnhof II) beschlossen, deren Umgriff die Flurnummern 1356, 1356/4 (TF), 1356/6, 1353, 1353/6, 1365/1, 1365/6, 1365/8, 1365/14, 1365/16, 1367, 1371/1, 1371/9, 1371/11 und 1372 der Gemarkung Iffeldorf umfasst.

Diese Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 26.02.2026, eingetragen. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf den vorgenannten Flurnummern Altlasten befinden.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist deshalb nichts weiter veranlasst.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 14/ 0

22_Planungsverband Region Oberland

Stellungnahme vom 24.03.2026:

...auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 20.03.2026 an.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 14/ 0

24_Regierung von Oberbayern

Stellungnahme vom 20.03.2026:

...im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde Iffeldorf, den Flächennutzungsplan in zwei Teilbereichen zu ändern:

Teilbereich A – „Am Bahnhof“ (Ausweisung MI und GE)

Hierzu verweisen wir auf unsere Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof II“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. In unserer Stellungnahme vom 20.03.2026 kommen wir zu dem Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht. Wir weisen darauf hin, sicherzustellen, dass die neu ausgewiesenen Bauflächen tatsächlich kurz- bis mittelfristig entsprechend der Planung entwickelt und nicht lediglich langfristig bevorratet werden.

Teilbereich B – Seeshaupter Straße (Flächenänderung GE zu WA/MI)

In diesem Bereich wird der Flächennutzungsplan mit Bezug auf die 1. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Seeshaupter Straße“ lediglich weitgehend nachrichtlich angepasst. Eine erneute landesplanerische Bewertung ist daher nicht erforderlich.

Hinweis:

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).

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird gefolgt.

Beschluss: 14/ 0

Diskussionsverlauf:

Alle Stellungnahmen wurden vom ersten Bürgermeister Herrn Lang vorgetragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu und beauftragt die Verwaltung die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

6. Bebauungsplan "Am Bahnhof II" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Fassung des Satzungsbeschlusses

Sachverhalt:

Die erneute Auslegung fand von 24.02.2026 bis einschließlich 24.03.2026 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 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Äußerungen vorgebracht, die wie folgt abgewogen und beschlossen werden:

2_Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Stellungnahme vom 24.03.2026:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Diese Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass bestehende Wirtschaftswege in ausreichender Breite nutzbar und erhalten bleiben.

Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern in jedem Fall zu dulden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist.

Auch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen als Ausgleichsflächen muss so gering wie möglich gehalten werden.

Als Träger öffentlicher Belange für die Belange der Landwirtschaft sehen wir den hohen Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Region zunehmend mit Sorge.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von den Planungen nicht betroffen. Insofern bestehen keine Einwände.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

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

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

Die Stellungnahme wurde bereits in der Sitzung vom 11.02.2026 behandelt und abgewogen.

Beschluss: 14/ 0

6_ Bayernwerk Netz GmbH

Stellungnahme vom 08.01.2026, sowie 24.02.2026:

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

Mit dem Schreiben vom 08. Januar 2026 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.

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

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wurde bereits in der Sitzung am 11.02.2026 behandelt und abgewogen. Diese wird an die Bauherren zur weiteren Veranlassung weitergeleitet.

Beschluss: 14/ 0

8_DB Services Immobilien GmbH

Stellungnahme vom 13.01.2026 und 18.03.2026:

...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 Gesamtstellungnahme 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 Sicherungsvorkehrungen 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

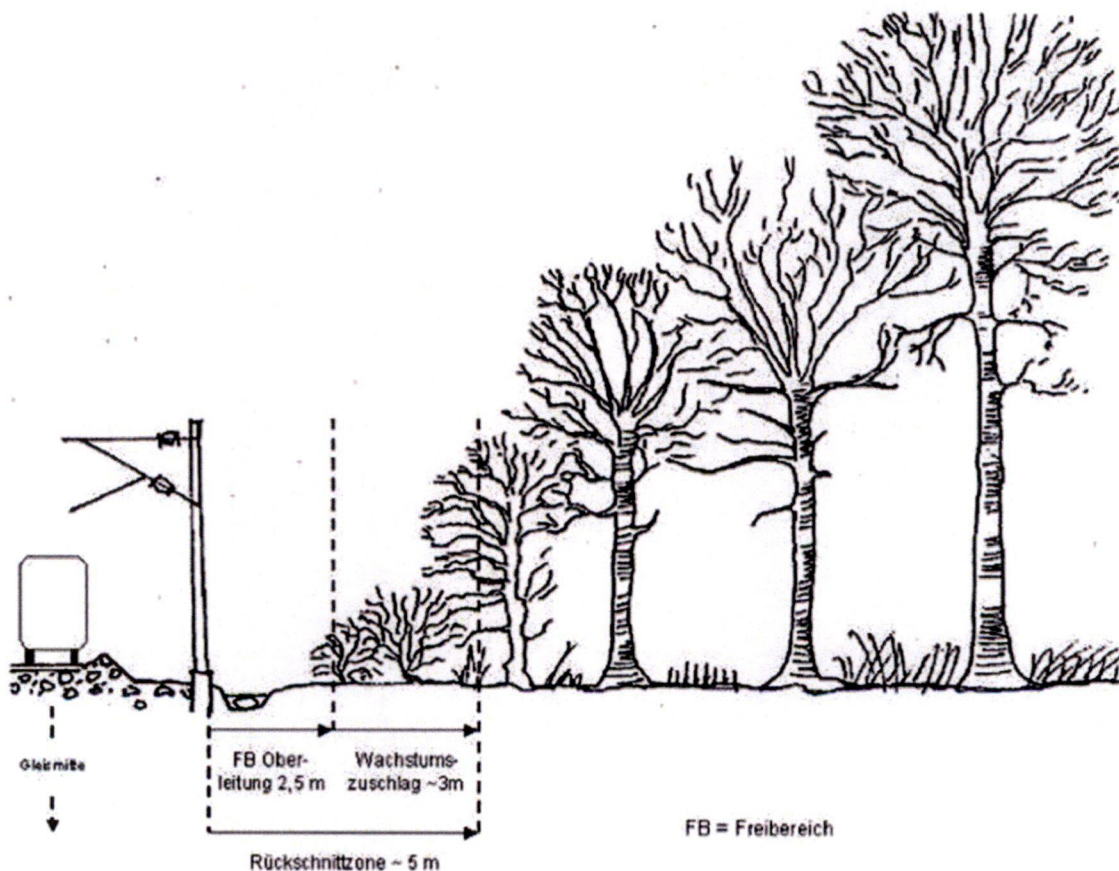
Die Lage der TK-Anlagen können dem beigefügten Kabellageplan TK entnommen werden.

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.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).



Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

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>

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 Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG. Das Flurstück unterliegt daher bis zu einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamts (EBA) und ist in jedem Fall damit sowohl formell als auch materiell von den Festsetzungen eines gemeindlichen Bauleitplanes freigestellt. Das Flurstück kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht rechtswirksam überplant werden.

Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen weiter dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Abs. 1 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 BEVVG i. V. m. § 18 AEG).

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-Bundesamts 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 Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden 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 bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.

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

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 Fundamentausenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt 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.

Die Auflagen und Bedingungen sind vollumfänglich zu berücksichtigen und in die Begründung /Planzeichnung aufzunehmen bzw. den zukünftigen Bauwerbern zur Information zu übermitteln.

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

Das Eisenbahn-Bundesamt hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt und ist daher gesondert am 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

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen und Bedingungen werden zur Berücksichtigung an die Bauherren weitergeleitet.

- Unter C 2.14 wird in der vorliegenden Planung bereits auf die Emissionen durch den Schienenverkehr hingewiesen, Hinweise zu Photovoltaik, Solaranlagen und Baumpflanzungen wurden ergänzt.
- Die Rückhalte- und Versickerungsflächen entlang der Bahnlinie wurden geändert.
- Das Bahngrundstück Fl.-Nr. 1388 wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen.
- Es wurde zwischenzeitlich 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.
- Es wird der Hinweis redaktionell ergänzt: Zu den Telekommunikationsanlagen der Bahn ist zwingend ein Schutzabstand von mind. 2,0 m einzuhalten.

Beschluss: 14/ 0

9_ Eisenbahn-Bundesamt

Stellungnahme vom 16.01.2026 und 23.03.2026:

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“ und der 8. Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund der Lage zur direkt angrenzenden Bahnlinie 5453, Tutzing – Kochel berührt. **Der Planung muss widersprochen werden.**

Aus dem vorgelegten Umweltbericht zum o.g. **Bebauungsplan** geht auf Seite 4 hervor, dass es sich bei dem im Planungsumgriff befindlichen Flurstück 1356/4 der Gemarkung Iffeldorf um eine Fläche handelt, die dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1

Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB) unterliegt.

Es wurde zudem im Umweltbericht darauf hingewiesen, dass „aktuell eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken beim Eisenbahn- Bundesamt beantragt“ wird. Nach meinen Recherchen liegt bisher kein Freistellungsantrag für das Flurstück 1356/4 der Gemarkung Iffeldorf beim Eisenbahn-Bundesamt vor bzw. ist beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen. Folglich muss der Planung auf dem Flurstück weiter widersprochen werden.

Wie bereits mit Stellungnahme vom 16.01.2026, Az. 651pt/014-2025#1115 (zur frühzeitigen Beteiligung) mitgeteilt, könnte es sich auch bei den anderen im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken zum Bebauungsplan um Flächen handeln, die ebenso dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB) unterliegen. Hierzu hatte ich in meiner Stellungnahme vom 16.01.2026 empfohlen, sich für diese Auskunft an die DB AG, DB Immobilien zu wenden.

Bezüglich der **8. Änderung zum Flächennutzungsplan Teil A** bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamt ebenfalls Bedenken, da auch hier das Flurstück 1356/4 TF der Gemarkung Iffeldorf betroffen ist.

Im Hinblick auf den **Teil B der 8. Flächennutzungsplanänderung** könnte es sich bei den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken 1353 und 1353/6 der Gemarkung Iffeldorf aufgrund der direkten Nähe zur Bahnstrecke 5453, Tutzing – Kochel ebenso um Flächen handeln, die dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB) unterliegen.

Um eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können, bitte ich um Vorlage der Stellungnahme der DB AG, DB Immobilien aus der frühzeitigen und aktuellen Beteiligung zum o.g. Bebauungsplan und der 8. Änderung des Flächennutzungsplans.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Stellungnahme der DB AG an das Eisenbahn-Bundesamt weitergegeben.

Beschluss: 14/ 0

11_EVA Abfallentsorgung

Stellungnahme vom 25.02.2026:

danke für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum B-Plan „Gewerbegebiet Am Bahnhof II“ in Iffeldorf.

Die EVA GmbH möchte anregen in der Straße „Am Bahnhof“ eine für LKW ausreichende Wendefläche einzuplanen (Skizze rotes Kreuz).

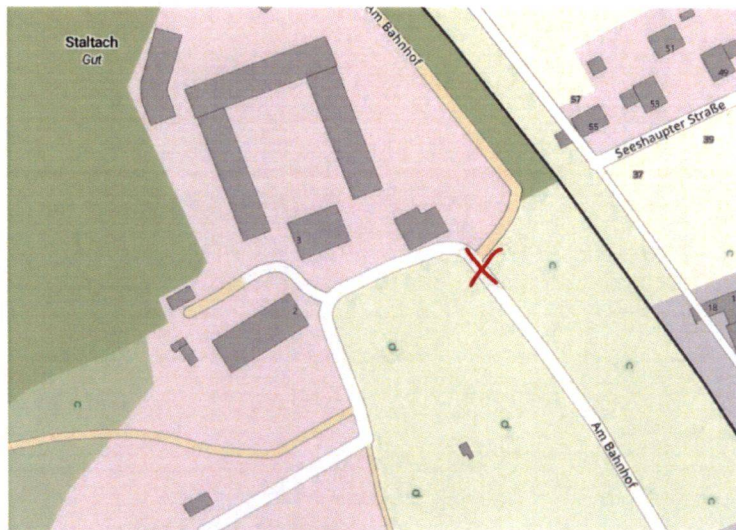
Die Straße „Am Bahnhof“ ist eine Sackgasse; eine offizielle Wendemöglichkeit ist offenbar nicht vorhanden.

Vermutlich wenden LKW, wie z.B. Müllfahrzeuge, aktuell auf dem Grundstück von Gut Staltach.

Mit der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ist zu erwarten, dass der LKW-Verkehr zunehmen wird.

Ob sich auf den Gewerbegrundstücken ausreichende Rangierflächen befinden, ist unklar.

Die Müllfahrzeuge befahren keine Privatgrundstücke und benötigen eine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit. Für eventuelle Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.



Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die LKW rangieren auf den Betriebsgrundstücken.
Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Beschluss: 14/ 0

15_Handwerkskammer für München und Oberbayern

Stellungnahme vom 19.01.2026 und 20.03.2026:

...die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Iffeldorf, für das nun die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren analog die Darstellung als Gewerbe-sowie Mischbaufläche verfolgt.

Mit Verweis auf die Stellungnahme von Januar dieses Jahres zum Bebauungsplan wird der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen gemäß textlicher Festsetzung 1.1. begrüßt.

Zur langfristigen Sicherung der gewerblichen Flächen ist es zu befürworten, dass im Plangebiet zulässige Wohnnutzungen als Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden, um langfristig einer zweckentfremdeten Nutzung des Gewerbegebietes vorzubeugen und damit auch evtl. zukünftige weitere Einschränkungen bzgl. zulässiger Emissionen für die angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen planerisch im Vorfeld auszuschließen.

Im Zuge des vorausgegangenen Beteiligungsverfahrens haben sich darüber hinaus Ergänzungen vor allem auch hinsichtlich des Schallschutzes in der nun vorliegenden, dankenswerterweise durch Kenntlichmachung sehr übersichtlich angepassten Planfassung des Bebauungsplans vom 11.Februar 2026 ergeben.

Diese nehmen wir zur Kenntnis; das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Gemeinde Iffeldorf ist erneut sehr positiv hervorzuheben.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 14/ 0

16_IHK für München und Oberbayern

Stellungnahme vom 02.03.2026:

...die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern begrüßt die Darstellung eines Mischgebiets gem. § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und eines Gewerbegebiets gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO im Bereich Am Bahnhof. Mit den Darstellungen im Bereich der Seeshaupter Straße besteht Einverständnis, soweit die Umwandlung keine Nachteile für die dort ansässigen Bestandsunternehmen mit sich bringt.

Die Festsetzung eines Misch- und eines Gewerbegebiets gem. §§ 6, 8 BauNVO im Bereich am Bahnhof wird nach wie vor befürwortet.

Wir bewerten es weiterhin sehr positiv, dass damit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um sowohl einem bestehenden Gewerbebetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit als auch neuen Unternehmen zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind daher im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Anregungen oder Bedenken gegen die 8. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Bahnhof II“ geltend zu machen.

Vielen Dank für die farbliche Markierung der Änderungen in den Planunterlagen zum Bebauungsplan. Dadurch ist es uns deutlich leichter möglich, die Änderungen im Vergleich zum Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB schnell nachzuvollziehen.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 14/ 0

18_Landratsamt Weilheim-Schongau

SB 41.2 Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 13.03.2026:

Zu dem Bebauungsplan ist keine erneute immissionsschutzfachliche Stellungnahme erforderlich.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 14/ 0

SB Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Stellungnahme vom 18.03.2026:

Naturschutz: Keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Grünordnung: Hinweis:

Als 10.7

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist das Abschneiden und Beseitigen von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis einschließlich 30.09. verboten. Eine Befreiung von diesem Verbot ist nach § 67 BNatSchG grundsätzlich möglich, wenn die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis redaktionell ergänzt (C 2.7).

Beschluss: 14/ 0

22. Planungsverband Region Oberbayern

Stellungnahme vom 24.03.2026:

...auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 20.03.2026 an.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 14/ 0

24_Regierung von Oberbayern - Höhere LPB

Stellungnahme vom 12.01.2026 und 20.03.2026:

...zur Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Am Bahnhof II" hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 12.01.2026 Stellung genommen. Auf dieses Schreiben wird verwiesen.

Darin sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass bei Berücksichtigung der Belange der gewerblichen Wirtschaft, der nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie des Lärmschutzes und von Natur und Landschaft die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

In den überarbeiteten Planunterlagen werden unsere Anregungen weitgehend berücksichtigt: So werden betriebsbezogene Wohnungen im Gewerbegebiet nun nicht mehr zugelassen, weitere Festsetzungen zum Lärmschutz ergänzt. Zur landschaftlichen Einbindung werden eine Fassadenbegrünung sowie eine Gliederung der Stellplätze an der Straße „Am Bahnhof“ durch Baumpflanzungen textlich festgesetzt; zudem wird die Größe von Werbeanlagen beschränkt.

Ergebnis

Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung somit in der Fassung vom 11.02.2026 grundsätzlich nicht entgegen. Wir weisen weiterhin darauf hin, sicherzustellen, dass die neu ausgewiesenen Bauflächen tatsächlich kurz- bis mittelfristig entsprechend der Planung entwickelt und nicht lediglich langfristig bevorratet werden.

Hinweis:

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).

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Endausfertigung wird übermittelt.

Beschluss: 14/ 0

28_Telekom

Stellungnahme vom 19.03.2026:

...die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung

wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail:

Planauskunft.Sued@telekom.de

om.de Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

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

Beschluss: 14/ 0

B Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Diskussionsverlauf:

Alle Stellungnahmen wurden vom ersten Bürgermeister Herrn Lang vorgetragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Bahnhof II“ mit Begründung in der Fassung vom 11.02.2026 wird gefasst.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

7. Bauantrag; Einbau einer sonstigen Wohnung, Errichtung einer Widerkehre und eine Gaube, Antdorfer Str. 40

Sachverhalt:

Am 18.03.2026 ist der Aktuelle Bauantrag bei der Gemeinde Iffeldorf eingegangen.

Beantragt wird der Einbau einer sonstigen Wohnung, Errichtung einer Widerkehre und einer Gaube:

Das Bauvorhaben befindet sich nach § 35 BauGB im Außenbereich, im Landschaftsschutzgebiet LSG-00059.01 und im Wasserschutzgebiet.

In Abstimmung mit dem Landratsamt kann folgende Einschätzung abgegeben werden.

Im Sinne des untenstehenden Paragraphen, ist der Einbau der Sonstigen Wohneinheit im DG zulässig.

Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

„(4) 1 Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
 - b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
 - c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
 - d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
 - e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
 - f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
 - g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich“ Quelle BauGB

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zu.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

8. Bauantrag; Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes mit Verwalterwohnung und Anbau einer Garage, Heuwinkelstr. 56

Sachverhalt:

Am 08.04.2026 ist der aktuelle Bauantrag bei der Gemeinde Iffeldorf eingegangen.

Beantragt wird der Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes mit Verwalterwohnung und Anbau einer Garage, Umnutzung Heuschöber in Besprechungsraum

In der Sitzung des Gemeinderats vom 17.09.2025 wurde der Vorbescheid zum oben genannten Vorhaben behandelt. In dieser Sitzung wurde das Einvernehmen zur geplanten Garage erteilt. Mit den Dachgauben bestand kein Einvernehmen. Mit der Nutzungsänderung bestand mit Realisierung von einer Wohneinheit Einvernehmen. Gesamtheitlich wurde der Vorbescheid in der vorgelegten Form abgelehnt. Das Landratsamt hat das Einvernehmen erteilt.

Der eingereichte Bauantrag entspricht weitestgehend den Planungen des eingereichten Vorbescheides, die festgestellten Änderungen sind geringfügig.

Diskussionsverlauf:

Vom ersten Bürgermeister Herrn Lang, wurde erläutert dass der Bauantrag kurz vor Versendung der Ladung eingegangen ist, die einzuhaltende Frist von 14 Tagen wurde somit nicht eingehalten. Das Bauamt hatte die Überlegung, dass durch die Behandlung in dieser Sitzung, sich noch der aktuelle GMR mit dem Antrag auseinandersetzt würde, dieser hatte auch schon den Vorbescheid behandelt.

Die geringfügigen Änderungen in der Zeichendarstellung, (Balkon, Fenster) wurden angesprochen und erläutert. Mit den geplanten Gauben besteht weiterhin kein Einverständnis.

Von Herrn Michl wurde festgestellt, dass es seitens der Antragstellerin keinerlei Entgegenkommen auf Verzicht der Gauben gibt. Seitens des GMR wurden Überlegungen zum Ausspruch einer Veränderungssperre geäußert. Um dieses doch sehr tiefgreifende Mittel nicht ergreifen zu müssen, soll mit der Antragstellerin Kontakt aufgenommen und eine Lösung ohne Gauben besprochen werden.

Beschluss:

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dafür, dass der Tagesordnungspunkt behandelt werden soll.

Abstimmungsergebnis: 12 : 2

Bei der Abstimmung wurde von den GMR Frau Ott und Frau Necker mit Nein abgestimmt.

Beschluss:

Beschluss 2:

Der Gemeinderat stimmt dafür, dass der Tagesordnungspunkt vertagt werden soll. Das Bauamt soll mit der Antragstellerin Kontakt aufnehmen und die möglichen Alternativen zum Verzicht der Gauben besprechen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

9. Bauantrag; Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zu einer Vereinsstätte, Heuwinklstr. 5

Sachverhalt:

Am 14.04.2026 ist der Bauantrag bei der Gemeinde Iffeldorf eingegangen. Beantragt wird die Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zu einer Vereinsstätte.

Diskussionsverlauf:

Herr Michl hat den Eingabeplan erläutert.
Es werden keinen Veränderungen am Gebäude vorgenommen. Die vorhandenen Räume werden weiterhin genutzt.
Frau Markowski hat die Nutzungsbeschreibung vorgestellt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der beantragten Nutzungsänderung zu.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

10. Anträge und Anfragen des Gemeinderates

Sachverhalt:

Frau Necker hat den Hinweis gegeben, dass die WC-Anlagen im Gemeindezentrum (Bürgermeister Strauß Halle) dringend saniert werden sollten.

11. Bürgerfragen

Um 20:33 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Iffeldorf

Vorsitzender



Hans Lang
Erster Bürgermeister



Andreas Püppke
Schriftführer