



NIEDERSCHRIFT über die 3. öffentliche Sitzung

des Gemeinderates

vom 24. Juni 2026
im Sitzungssaal des Rathauses Iffeldorf

Vorsitz:

Hans Lang

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 18:00 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:

Mathias Brüseken
Nepomuk Einberger
Tobias Färber
Dr. Christian Gleixner
Martina Greiner
Marion Jakob
Theresia Köpfer
Andreas Ludewig
Ria Markowski
Andreas Michl
Martina Ott
Wolfgang Theveßen
Christian Wörrle
Simon Zachenhuber

Bemerkung:

Öffentliche Sitzung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20.05.2026
3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
4. öffentliche Bekanntgaben
5. Bauantrag; Neubau eines landwirtschaftlichen Stadels für Maschinen und Lagerraum, Gut Schwaig 1
6. 8. Änderung des Flächennutzungsplans - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Fassung des Feststellungsbeschlusses
7. Bebauungsplan "Nord-östlich Kochler Straße" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Fassung des Satzungsbeschlusses
8. Ausschreibung und Vergabe Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
9. Antrag auf Weiterführung der Förderung für Koordinationsstelle Ukrainehilfe
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 den Vertreter der Presse, Herrn Schörner vom Penzberger Merkur.

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

2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20.05.2026

Sachverhalt:

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 20.05.2026 ist den Gemeinderatsmitgliedern im Vorfeld zugegangen. Es bestehen keine Einwände gegen das Protokoll.

Beschluss:

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 20.05.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

Sachverhalt:

Keine Bekanntgaben.

4. öffentliche Bekanntgaben

Sachverhalt:

Termine:

- 27.06.26 ab 16:00 Uhr: Sommerfest der Nachbarschaftshilfe
- 28.06.26 um 19:00 Uhr: Heuwinkl-Konzert in der Heuwinklkapelle
- 12.07.26 ab 11:30 Uhr: Pfarrfest

Dammsanierung, Holzweiher: BGM Lang gibt bekannt, dass die Einweihung nach der Sanierung bereits stattfand. Die Maßnahme konnte ca. sechs Wochen vor der geplanten Sanierungszeit abgeschlossen werden. Die Straße ist freigegeben.

Stromausfall: BGM Lang erklärt die Ursache zum Stromausfall am Fronleichnamswochenende. Es gab ein störungsanfälliges Kabel mit 25 Muffen in der Alpenstraße. Dieses wurde bereits ausgewechselt, so dass die Stromversorgung in Iffeldorf wieder gesichert sei.

Altes Krankenhaus Iffeldorf: BGM Lang erläutert, dass die Planung, Finanzierung, Abstimmung usw. viel Arbeit ist, zudem kommt ein enges Terminkorsett. Die Verwaltung sei mit großem Engagement dabei, alle Fragen und Diskussionen abzuarbeiten. GRM Markowski erklärt, dass sie gegen den

eingereichten Bauantrag in der Gemeinderatssitzung am 20.05.26 gestimmt habe, da zu diesem Zeitpunkt noch nicht alle Fragen beantwortet waren. Mittlerweile sei man auf einen schriftlich fixierten Weg.

Hofmark, Tempo 30: BGM Lang verkündet, dass während der Bau- und Umleitungsphase (Baustelle an der Autobahn 95, Sindelsdorf, B472) in der Hofmark Tempo 30 gilt (7 Tage die Woche, 24 Stunden) und eine Ampelanlage auf Höhe der Schule aufgestellt wird.

5. Bauantrag; Neubau eines landwirtschaftlichen Stadels für Maschinen und Lagerraum, Gut Schwaig 1

Sachverhalt:

Am 19.05.2026 ist der aktuelle Bauantrag bei der Gemeinde Iffeldorf eingegangen.

Beantragt wird ein Neubau eines landwirtschaftlichen Stadels für Maschinen und Lagerraum.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich.

Der Stadel hat die Maße 6,60m x 30,00m, Grundfläche von 198,00m²

Eine Abstandsflächenübernahme wird benötigt, diese liegt vor.

Aktuell fehlt noch eine Betriebsbeschreibung, diese wurde vom LRA nachgefordert. Es ist davon auszugehen das eine Privilegierung zum Bau des Stadels vorliegt.

Vom LRA wurden automatisch das WWA, das AELF und der fachliche Naturschutz beteiligt.

Der Bauausschuss empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

6. 8. Änderung des Flächennutzungsplans - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Fassung des Feststellungsbeschlusses

Sachverhalt:

Die öffentliche Auslegung fand vom 21.04.2026 bis einschließlich 22.05.2026 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. 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

A2 Folgende 17 TÖB haben keine Stellungnahme abgegeben:

3. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
4. Bayerischer Bauernverband - Geschäftsstelle Weilheim
7. Bund Naturschutz
9. Eisenbahn Bundesamt Außenstelle München
10. Energie Südbayern
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
27. Stadtwerke Penzberg
28. Telekom

Folgende 8 Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten weder Bedenken, Einwände, noch Anregungen gegen die Planung vorgetragen:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Schreiben v. 20.05.2026)
6. Bayernwerk (Schreiben vom 07.05.2026)
16. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (Schreiben v. 20.05.2026)
18. Landratsamt Weilheim-Schongau (Schreiben vom 13.05.2026)
22. Planungsverband Region Oberbayern (Schreiben v. 11.05.2026)
23. Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern (Schreiben v. 11.05.2026)
24. Regierung von Oberbayern - Höhere LPB (Schreiben v. 08.05.2026)
29. Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Schreiben v. 08.05.2026)

Folgende 4 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Äußerungen vorgebracht, die wie folgt abgewogen und beschlossen werden:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Stellungnahme vom 28.04.2026:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen, die nahe zum Planungsgebiet liegen, nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass bestehende Wirtschaftswege in ausreichender Breite nutzbar und erhalten bleiben.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist.

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

Beschluss: 15 / 0

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme vom 12.05.2026:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwände.

Im Planungsgebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal:

- D-1-90-132-17, Landhaus, zweigeschossiger Putzbau mit weit überstehendem Kastengesims und Halbwalmdach, im historisierenden Stil von Hans Noris, um 1910.

Wir bitten um Berücksichtigung dieses Denkmals und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht. Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen

Schutzbestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen.

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) im Sinne von Art. 1 Abs. 1 und Abs. 4 BayDSchG ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.12.2025 unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der Planzeichnung ist das Denkmal bereits dargestellt, nur von einem Flächenfillung im Ausdruck überdeckt. Das Denkmal wird im Plan nachrichtlich

textlich ergänzt und auf die Schutzbestimmungen wird hingewiesen (redaktionelle Ergänzung).

Beschluss: 15 / 0.....

Deutsche Bahn Service AG

Stellungnahme vom 22.04.2026:

...die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.

Unsere Stellungnahme vom 18.03.2026, Zeichen: TOEB-BY-26-228545, ist weiterhin gültig und vollumfänglich zu beachten:

...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 betriebs sicherem 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 betroffene 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.

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

Den Hinweis, dass aktuell für das Flurstück 1356/4 eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken beim Eisenbahn-Bundesamt beantragt wird, nehmen wir zur Kenntnis.

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 Eigentumsmanagements
- 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: 15 / 0...
Handwerkskammer

Stellungnahme vom 21.05.2026:

...die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die nochmalige Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Beteiligungsverfahren der Gemeinde Iffeldorf und nimmt die vorliegenden Umwelt- berichte zum Flächennutzungsplan sowie zum Bebauungsplan in der Fassung von April 2026 zur Kenntnis. Der Stellungnahme vom 20.März 2026 ist von unserer Seite nichts hinzuzufügen, diese wird bezüglich des o.g. Bauleitplanverfahrens aufrecht erhalten:

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wurde bereits abgewogen

Beschluss: 15 / 0.....

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu und fasst den Feststellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

7. **Bebauungsplan "Nord-östlich Kochler Straße" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Fassung des Satzungsbeschlusses**

Sachverhalt:

Bürgermeister Lang erläutert, dass zum Bebauungsplan „nord-östlich Kochler Straße“ ein Normenkontrollverfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof anhängig sei. Es wird auf Anraten des Prozessbevollmächtigten der Gemeinde ein ergänzendes Verfahren durchgeführt, indem die textlichen Festsetzungen verdeutlicht wurden. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den geänderten Festsetzungen ist der Anlage 1 zur Beschlussvorlage zu entnehmen. Ferner erfolgte in der Beschlussvorlage nochmals eine eingehendere Auseinandersetzung mit den Bestandsbaurechten. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den dörflichen Charakter zu wahren und eine zu dichte Bebauung zu vermeiden. Diesem planerischen Ziel wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der Vorrang gegenüber Bestandsbaurechten eingeräumt. Zu den Einzelheiten verweist Bürgermeister Lang auf die Beschlussvorlage:

Mit Schriftsatz vom 25.04.2025 wurde gegen den Bebauungsplan „Nord-östlich Kochler Straße“ Normenkontrolle zum Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eingelegt.

1. Änderung der Festsetzungen

Es sind im Rahmen der wiederholten Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) keine Einwendungen seitens der TöB oder seitens Privater eingegangen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben deshalb unverändert.

2. Abwägung bestehender Baurechte

Zu den bereits nach § 34 BauGB bestehen Baurechten ist folgendes ergänzend mitzuteilen:

Der Bebauungsplan gemäß **Anlage 1** verfolgt das Ziel, unter Wahrung des dörflichen Charakters der Gemeinde Iffeldorf eine maßvolle Innenverdichtung der Bebauung zuzulassen. Als Leitbild soll eine Verdichtung mit einer GFZ von 0,225 (ohne Terrassen) dienen. Diese wird in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.1 festgesetzt. Ziffer 2.2 setzt für Grundstücke mit geringerer Baulandfläche als Bezugsfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO etwas höhere GFZ-Werte fest.

Zu ermitteln und zu bewerten ist, inwieweit der Bebauungsplan zu einem Entzug von Baurecht führt:

Es wird ein bisher nach § 34 BauGB zu beurteilender Innenbereich überplant. Nach § 34 BauGB richten sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach der näheren Umgebung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die zum Bebauungszusammenhang gehörende Umgebung wird von Wohnbebauung maßgeblich geprägt, so dass die Festsetzung als WA zu keinem Baurechtsentzug führt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung kommt es auf den Bebauungsrahmen an, wie er sich aus der näheren Umgebung des Baugrundstücks ergibt. Prägend sind sowohl die Gebäude innerhalb des Plangebietes als auch zum Teil Gebäude außerhalb des Plangebietes. Es wird primär auf die tatsächlich vorhandene Grundfläche und die tatsächlich vorhandene Wandhöhe abgestellt. Daneben spielt auch die Bebauungsdichte eine Rolle.

Für die Ermittlung des Bebauungsrahmens wurden folgende Gebäude herangezogen:

Fl. Nr.	Tatsächliche Grundfläche je Gebäude (GIS Firma RIWA)	Wandhöhe nach Baugenehmigung	Jahr der Fertigstellung
443/9	211	je 5,50 m	1981
443/17	102 m²	6,00 m	1995
443/2	149,5 m²	4,39 m	2020
441/2	Hausnr. 12: 90 m² Hausnrn. 14+16: 145 m² Hausnr. 18: 128 m²	4,9 m 6,8 m 6,8 m 6,5	2004 2003 2003
442/5	185	6,6 m	2021
443/15	188	5,6m	1993
442/2	174	6,0 m	1981
758	189	6,58m	2020
443/10	85	6,7	1996

Hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude werden die Daten aus dem GIS herangezogen, weil diese die tatsächliche Bebauung widerspiegeln. Hinsichtlich der Wandhöhen wurden hingegen auf die Baugenehmigungen abgestellt, weil die Daten aus dem GIS insoweit nicht belastbar sind.

Hinsichtlich der prägenden Wirkung von Gebäuden kommt es auf den Augenschein vor Ort an. Nicht zu verkennen ist, dass einzelne der oben genannten Gebäude niedriger liegen als andere (siehe Höhenlage nach beigefügter **Anlage 2**). Zum Teil ist die Grundfläche auf unterschiedliche Baukörper mit unterschiedlicher Kubatur verteilt. Die niedriger situierten Gebäude, die Gebäudeteile mit niedrigerer Wandhöhe sowie die Aufteilung der Grundfläche auf mehrere Gebäude treten nach dem Augenschein städtebaulich weniger dominant in Erscheinung.

Aus den genannten Referenzbauwerken lässt sich in wertender Gesamtschau ein Musterbaukörper mit einer Grundfläche von ca. 185 qm bei einer Wandhöhe von ca. 6.6 m und einer Firsthöhe von ca. 10 Meter zum jeweils in **Anlage 2** eingetragenen Höhenbezugspunkt ableiten, welcher die obere Grenze der Bebaubarkeit angibt.

Zwar sind im Bebauungsplangebiet im Bestand gemäß den vorliegenden Baugenehmigungen auch Wandhöhen von 6,8 Metern vertreten. Diese weisen jedoch eine kleinere Grundfläche auf, so dass auf die etwas niedrigere Wandhöhe von 6,6 Meter in Zusammenschau mit einer größeren Grundfläche von 185 m² abgestellt werden kann.

Hinsichtlich der Grundfläche ist in der Umgebung zwar auch eine größere Grundfläche von 189 m² vertreten. Auf das Gebäude auf Fl. Nr. 758 wird jedoch nicht allein abgestellt, weil dieses Gebäude das Baugebiet nur an der Schmalseite berührt und auch durch die Waldstraße vom Plangebiet getrennt ist. Maßgeblich ist vielmehr die Grundfläche auf Fl. Nr. 443/15 (gegenüberliegende Seite an der Kochler Straße an der Langseite des Plans) von 188 m², welches sich im Plangebiet mit 185 m² auf Fl. Nr. 442/5 auf der anderen Straßenseite im Plangebiet widerspiegelt.

Es kann indessen nicht bei allen Grundstücken des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass bei Anwendung des § 34 BauGB die Bebauung mit einem oder mehreren Gebäuden entsprechend dem Musterbaukörper realisierbar wäre. Vielmehr wird die Bebaubarkeit weiter durch das Abstandsflächenrecht (Abstandsflächensatzung der Gemeinde Iffeldorf) sowie ggf. durch faktische Baugrenzen weiter eingeschränkt.

Aus der beigefügten **Anlage 3** ist ersichtlich, wie sich die Abstandsflächen und etwaige faktische Baugrenzen auf die Bebauung nach § 34 BauGB ausgehend vom Musterbaukörper weiter einschränkend auswirken würden.

Für die Grundstücke im Plangebiet ergibt sich demnach nach § 34 BauGB eine Bebaubarkeit wie folgt:

Fl. Nr.	Straße	Haus-Nr.	GR Bestand (Wohngebäude ohne Terrasse) gem. GIS (RIWA)	WH gemäß Baugen.	GR B-Plan (0,225 ohne Terrassen)	GR-Mehrung B-Plan zu Bestand	GR max gem. § 34 BauGB	GR Differenz (GR B-Plan - GR max.)
441/3	Waldstraße	2	130	4,5	222,3	92,3	370,0	-147,70
442/2	Kochler Str.	61	174	6,0	197,3	23,3	288,1	-90,78
442/4 + 442/14	Kochler Str.	63	59	4,3	159,8	100,8	190,3	-30,55
442/5 + 442/15	Kochler Str.	67a-c	185	6,6	218,0	33,0	305,1	-87,08
443/17+443/18	Kochler Str.	69a	102	6,0	108,7	6,7	110,0	-1,33
443/9	Kochler Str.	69b-d	211	5,5	254,0	44,0	260,0	-5,97
443/10	Kochler Str.	71	85	6,7	273,6	189,6	370,2	-96,60
445	Kochler Str.	73	115	5,0	148,1	33,1	185,1	-37,05
445/20	Kochler Str.	75	78	5,0	91,4	13,4	117,0	-25,65
441	Erlenweg	2a	60	6,0	81,5	21,5	92,5	-11,05
441/6	Erlenweg	2b	61	6,0	74,0	13,0	92,5	-18,48
441/7	Erlenweg	4a	60	6,0	75,6	15,6	92,5	-16,90
441/8	Erlenweg	4b	61	6,0	77,6	16,6	92,5	-14,88
441/9	Erlenweg	6a	61	6,0	81,5	20,5	92,5	-11,05
441/10	Erlenweg	6b	61	6,0	79,2	18,2	92,5	-13,30
441/11	Erlenweg	8a, 8b	144	5,0	139,3	-4,7	129,3	10,03
441/1	Erlenweg	8	74	5,0	69,4	-4,6	80,0	-10,61
441/4	Erlenweg	10	99	5,5	146,0	47,0	185,0	-38,98
441/2	Erlenweg	12, 14,	363	4,9 6,8 6,8	553,5	190,5	555,0	-1,50

Nach § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 BauGB ist es auch Aufgabe der Bauleitplanung, die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu erhalten. Die Gemeinde möchte im Planbereich lediglich eine maßvolle Verdichtung zulassen und den dörflichen Charakter wahren. Aus diesem Grund soll einer zu starken baulichen Verdichtung entgegengewirkt werden. Eine Bebauung entsprechend der nach § 34 BauGB zulässigen GR wird seitens der Gemeinde als städtebaulich nicht erwünscht erachtet. Stattdessen wird das planerische Leitbild einer GFZ von 0,225 als sachgerecht angesehen, um dem genannten planerischen Ziel gerecht zu werden.

Ein Entzug von Baurechten je Baugrundstück in Größenordnung der angegebenen Differenzen wird seitens der Gemeinde zur Erreichung des städtebaulichen Ziels der Wahrung des Dorfcharakters trotz des hohen Rangs des Eigentumsgrundrechts für vertretbar erachtet. Der locker bebaute, dörfliche Charakter stellt für die Gemeinde Iffeldorf ein besonderes „Markenzeichen“ dar. Er spiegelt sich insbesondere in der Bebauungszeile an der Straße Kirnbergwiese in unmittelbarer Nähe wider. Demnach soll einer weiteren Verdichtung zur Erhaltung der städtebaulichen Qualität entgegengetreten werden.

Entschädigungen nach den §§ 39 ff. BauGB sind nach Einschätzung der Gemeinde nicht zu leisten, weil die Frist des § 42 Abs. 2 BauGB bereits abgelaufen ist.

In Ziffer C.2.4 Satz 2 der textlichen Festsetzungen ist für die Bestandsgebäude Erlenweg 14 und 16 sowie Kochler Straße 71 eine höhere Wandhöhe von 7,01 bzw. 6,7 Meter bis zum vollständigen Abriss des Bestandes vorgesehen. Die vorhandene Bebauung wird damit legalisiert. Nach Abriss soll indessen eine Neubebauung nur begrenzt auf die im Gebiet einheitliche Wandhöhe von 6,6 Meter zulässig sein.

Beschluss:

Beschluss 1:

Der Gemeinderat macht sich die Abwägung zum bestehenden Baurecht nach Ziffer 2 des Sachverhalts zu Eigen und beschließt diese.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss:

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt den als **Anlage 1** beigefügten Bebauungsplan als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bekanntmachung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

8. Ausschreibung und Vergabe Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Sachverhalt:

Um die notwendigen Förderungen für die Sanierung des alten Krankenhauses beantragen zu können ist normalerweise ein ISEK notwendig (abgeschlossen).

Von diesem kann abgewichen werden und ein Kerngebiet untersucht und anschließend als Sanierungsgebiet beschlossen werden.

Die genaue Erläuterung und der Ablauf sind in der Leistungsbeschreibung erläutert.

Das LV liegt dem Gemeinderat vor.

Diskussionsverlauf:

BGM Lang erläutert, dass für die notwendige Finanzierung des AKI ein ISEK (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) erforderlich sei. Zum Zeitpunkt der Abgabe des Förderantrages reichen erste Teilergebnisse mit dem Quartier ums alte Krankenhaus und um das Rathaus reichen. Die Ausschreibung für das ISEK ist bereits versendet. Um das enge Terminkorsett (Förderantrag AKI) einzuhalten, möchte BGM Lang vom Gremium die Billigung, das Vergabeverfahren des ISEK durchzuführen.

Das ISEK habe eine Gültigkeit/Verwendbarkeit von 15 Jahren. Im Hinblick auf Projekte in der Zukunft sind sich die Gemeinderatsmitglieder einig, dass es sinnvoll ist, das ISEK in Auftrag zu geben. GRM Dr. Gleixner regt an, dass die Verwaltung nachfragt, ob sich bereits durchgeführte Bürgerbeteiligungen (z.B. zum Thema Straßensanierung) kostengünstiger auswirken. Die Verwaltung eruiert dies, sobald ein Fachbüro beauftragt wurde.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt das LV und beauftragt die Verwaltung das Vergabeverfahren durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

9. Antrag auf Weiterführung der Förderung für Koordinationsstelle Ukrainehilfe

Sachverhalt:

Mit der E-Mail vom 21.12.2025 stellte das Familienzentrum Arche Noah, Im Thal 6, 82377 Penzberg, einen Antrag auf Weiterführung der Förderung für die Koordinationsstelle Ukrainehilfe und weiterer Unterstützungsangebote. Bisher unterstützte die Gemeinde Iffeldorf das FAN mit monatlich 500,- €.

Im Sozialausschuss, am 23.06.26 wurde der Tagesordnungspunkt vorberaten. Das Gremium kam mehrheitlich zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der aktuellen Datenzahlen und Informationslage ist eine Empfehlung zur Weiterführung der Förderung nicht möglich. Aus den vorliegenden Daten ist weder erkennbar, welche Gemeinden aktuell die Ukrainehilfe unterstützen noch wie hoch die Anzahl der ukrainischen Migranten aus Iffeldorf ist, die die Ukrainehilfe in Anspruch nehmen.

Empfehlung des Sozialausschusses:

Da bereits in 2026 3000 € an Fördermitteln geflossen sind (von Januar bis Juni monatlich je 500 €) und die Datenlage nicht klar und transparent ist, schlägt der Sozialausschuss mehrheitlich vor, die Zahlung einzustellen und keine Weiterführung der Förderung zu genehmigen.

Finanzieller Aspekt:

Die Haushaltsplanung für 2026 ist abgeschlossen. Trotz der angespannten Haushaltslage wurde bei Haushaltsstelle 4700.7000 (Zuschüsse zur Förderung der Wohlfahrtspflege) ein Betrag von 10.000 € veranschlagt.

Diskussionsverlauf:

BGM Lang erläutert, dass die Gemeinde Iffeldorf und der Landkreis Weilheim-Schongau das FAN in den vergangenen zwei Jahre finanziell unterstützt hat. In 2026 habe die Gemeinde Iffeldorf bis dato 2.000,- € an das FAN überwiesen. Das LRA stellte die Förderung, mangels finanzieller Mittel, ein. Da der Gemeinde Iffeldorf keine näheren Informationen, z.B. zur Förderung des Projekts der Nachbarkommunen (Höhe der Bezuschussung) vorliegen, ist sich das Gremium einig, die Zahlung auf 3.000,- € in 2026 zu begrenzen. Sollte das Projekt weiterhin zukunftsfähig sein, müsse das FAN einen neuen Antrag (inkl. der Finanzierungsplan) stellen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die Koordinationsstelle Ukrainehilfe mit insgesamt 3.000,-€ im Jahr 2026 zu unterstützen. Für eine Weiterfinanzierung muss das FAN einen neuen Antrag stellen (inkl. Finanzierungsplan).

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

10. Anträge und Anfragen des Gemeinderates

11. Bürgerfragen

Um 19:22 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Iffeldorf

Vorsitzender

Hans Lang
Erster Bürgermeister

Christine Trischberger
Schriftführerin