



NIEDERSCHRIFT über die 5. öffentliche Sitzung

des Gemeinderates

vom 23. September 2026
im Sitzungssaal des Rathauses Iffeldorf

Vorsitz:

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:

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 29.07.2026
3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
4. öffentliche Bekanntgaben
5. Neuerlass der Friedhofsgebührensatzung
6. Neuerlass der Erschließungsbeitragssatzung
7. Einbeziehungssatzung "Höhenrieder Weg" - Fassung des Biligungs- und Auslegungsbeschluss
8. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Außenpool, Zugspitzstraße 3
9. Bauantrag: Neubau eines Zweifamilienhauses WE1 u. WE2 mit Doppelgarage WE1 und Doppelcarport WE2, Staltacher Str. 24
10. Verlängerung Bauantrag: Einbau einer sonstigen Wohneinheit in die Tenne der bestehenden Hofstelle, Gut Schwaig 1
11. Verlängerung Bauantrag: Neubau einer Maschinenhalle, Gut Schwaig 1
12. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen DHH 1, Gut Eurach
13. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen DHH 2, Gut Eurach
14. Sanierung altes Krankenhaus Iffeldorf (AKI): Durchführung der geplanten Maßnahme/ Stellung Förderantrag bei der Städtebauförderung
15. Anträge und Anfragen des Gemeinderates
16. Bürgerfragen

Öffentliche Sitzung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Sachverhalt:

BGM Lang begrüßt die anwesenden Mitglieder des Gemeinderats, die Besucher und die Vertreter der Presse, Herr Schörner vom Penzberger Merkur und Herr Baar von der Rundschau Penzberg.

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

2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 29.07.2026

Sachverhalt:

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 29.07.2026 ist den Gemeinderatsmitgliedern im Vorfeld zugegangen. Es bestehen keine Einwände gegen das Protokoll.

Beschluss:

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 29.07.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

Sachverhalt:

Auftragsvergaben:

- Auftrag für die Planungsleistungen LPH 1-3 für den Geh- und Radweg durch die Bahnunterführung an der Staltacher Straße wurde an das Büro Ott, Sobotta, Schmidbauer aus Tutzing vergeben
- Für die ersten Abbrucharbeiten und weitere Entrümpelungsarbeiten wurde die Firma Dobler aus Penzberg
- Zur Erstellung des ISEKs (integriertes städtebaulichen Entwicklungskonzepts) wurde der Auftrag an das Büro Astrid Weisel in Kooperation mit dem Architekturbüro Kottermair Rebholz vergeben

4. öffentliche Bekanntgaben

Sachverhalt:

Fortschreibung des Seniorenpolitischen Gesamtkonzepts, LKR Weilheim-Schongau: Bis zum 31.10.2026 läuft die Online-Befragung. Der Fokus dieser Befragung liegt auf pflegebedürftigen Menschen jeden Alters, pflegenden Angehörigen sowie Personen ab 60 Jahren. Selbstverständlich sind auch alle anderen interessierten Bürgerinnen und Bürger des Landkreises Weilheim-Schongau herzlich eingeladen, an der Befragung teilzunehmen.

Termine:

- 25.09. und 26.09.2026: Altfoliensammlung. Der Argrarhandel Oberland hat einen Apell an die Landwirt gerichtet, nicht über die Staltacher Straße zu fahren sondern über die Penzberger Straße, Seeshaupter

Straße und wiederum durch die Bahnunterführung an der Staltacher Straße.

- 03.10.2026 ab 17:00 Uhr: Weinfest der PWG im Bürgersaal
- 09.10.2026, 14:00 Uhr: große Geburtstagsfeier, 50 Jahre Haus für Kinder in Iffeldorf (mit Seifenkistenrennen)
- 16.10.2026, 19:00 Uhr: Bürgerversammlung in der Bürgermeister-Strauß-Halle
- 17.10.2026 ab 10:00Uhr: Kleidertauschparty im Bürgersaal
- 18.10.2026, 14:00 Uhr: Weihe des CBRN-Erkundungswagens der Freiwilligen Feuerwehr Iffeldorf

5. Neuerlass der Friedhofsgebührensatzung

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 23.06.2026 teilt die Fa. Trauerhilfe Denk mit, dass aufgrund der gestiegenen Kosten eine Preisanpassung erforderlich sei.

Dadurch wird eine Neufassung der Friedhofsgebührensatzung notwendig. Die Neufassung der Satzung liegt den Mitgliedern des Gemeinderates vor.

Die Neufassung der Satzung berücksichtigt in § 5 „Bestattungsgebühren“ die zum 01.01.2027 gültigen Preise der Trauerhilfe Denk.

Die bisher gültigen Preise sind in der Satzung in Klammern aufgeführt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den vorgelegten Entwurf der Friedhofsgebührensatzung als Satzung. Die Neufassung der Satzung ist dieser Niederschrift als Anlage beigelegt. Die Satzung tritt zum 01.01.2027 in Kraft.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

6. Neuerlass der Erschließungsbeitragssatzung

Sachverhalt:

Die Ursprungssatzung von 1988, mit Änderungssatzung von 1994 ist veraltet. Der Bayerische Gemeindetag hat 2024 eine neue Mustersatzung herausgegeben, welche nun für die Gemeinde Iffeldorf angewendet werden soll.

Inhaltlich bleiben die Kennzahlen dieselben, wie in der alten Satzung, lediglich die Verweise auf die geltenden Gesetze werden angepasst.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt folgende

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS)

Aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art. 5a Abs. 2 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) und den §§ 132, 133 Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Iffeldorf folgende Satzung:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach Art. 5a Abs. 1 KAG sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

- I. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in

bis zu einer
Straßenbreite
(Fahrbahnen,
Radwege,
Gehwege,
kombinierte Geh-
und Radwege) von

1. Wochenendhaus- und Dauerkleingartengebieten
7,0 m
2. Kleinsiedlungsgebieten bei einseitiger Bebaubarkeit
8,5 m
3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen, Wohn-, Dorf- und Mischgebieten, dörflichen Wohngebieten, urbanen Gebieten
 - a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7
14,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit 10,5 m
 - b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,7 - 1,0 1
8,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit 12,5 m
 - c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 - 1,6
20,0 m
 - d) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6
23,0 m
4. Kern-, Gewerbe- und Sondergebieten
 - a) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0
20,0 m
 - b) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 - 1,6
23,0 m
 - c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 - 2,0
25,0 m

- d) mit einer Geschossflächenzahl über 2,0
27,0 m
- 5. Industriegebieten
 - a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0
23,0 m
 - b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 - 6,0
25,0 m
 - c) mit einer Baumassenzahl über 6,0
27,0 m
- II. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege; Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m,
- III. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 27 m,
- IV. für Parkflächen (Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB),
 - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteile der in Nr. I und Nr. III genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen,
- V. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen (Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB),
 - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I bis Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteile der in Nr. I bis Nr. III genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen,
- VI. für Immissionsschutzanlagen (Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis Nr. VI gehören insbesondere die Kosten für

- a) den Erwerb der Grundflächen,
- b) die Freilegung der Grundflächen,
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
- d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
- e) die Herstellung von Radwegen,
- f) die Herstellung von Gehwegen,
- g) die Herstellung von kombinierten Geh- und Radwegen,
- h) die Herstellung von Mischflächen,
- i) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtung,
- j) die Herstellung der Entwässerungseinrichtung der Erschließungsanlagen,
- k) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
- l) die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,
- m) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
- n) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.

(3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen, der Sachen und Rechte im Zeitpunkt der Bereitstellung sowie der vom Personal des Beitragsberechtigten erbrachten Werk- und Dienstleistungen für die technische Herstellung der Erschließungsanlage (Art. 5a Abs. 5 i. V. m. Art. 5 Abs. 1 Satz 2 KAG).

(4) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt anlässlich der erstmaligen endgültigen Herstellung einer Bundes-, Staats- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

(5) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand bis zur vierfachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), ermitteln.

(3) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. V b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. VI, § 10) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 4) der Fuß- und Wohnwege, der Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Fuß- und Wohnwege, die Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 4

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 5

Gemeindeanteil

Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) nach den Grundstücksflächen verteilt.

(2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) verteilt, indem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im Einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist
1,0
2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss
0,3

(3) Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken, die vollständig im Bereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder teilweise im beplanten Bereich und im Übrigen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. vollständig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Bei Grundstücken, die nur teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) liegen und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB), die Grundstücksfläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet.
2. bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), die in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen und bei denen sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ergibt, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

(4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder in sonstiger Weise vergleichbar genutzt werden oder genutzt werden dürfen, z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze, Dauerkleingärten, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.

(5) Als zulässige Zahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Weist der Bebauungsplan lediglich eine höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe aus, so gilt diese geteilt durch 3,5 in Gewerbe- und Industriegebieten, geteilt durch 2,6 in allen anderen Baugebieten. Sind beide Höhen festgesetzt, so ist die höchstzulässige Wandhöhe maßgebend. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet. Setzt der Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch eine Baumassenzahl noch die höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe fest, so findet Abs. 8 Anwendung.

(6) Ist im Einzelfall eine größere Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

(7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.

(8) In unbeplanten Gebieten sowie im Fall des Abs. 5 Satz 6 ist maßgebend

1. bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.
2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

(9) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet. Ist ein Grundstück mit einer Kirche bebaut, so sind zwei Vollgeschosse anzusetzen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.

(10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Abs. 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v.H. zu erhöhen. Als überwiegend gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch Grundstücke, wenn sie überwiegend Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen.

§ 7

Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke

Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des Art. 5a Abs. 2 KAG i.V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen. Dies gilt nicht,

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaliger Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die gem. § 6 Abs. 10 als gewerblich genutzt gelten.

§ 8

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung der Grundflächen,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege zusammen oder einzeln,
6. die gemeinsamen Geh- und Radwege,
7. die unselbstständigen Parkplätze,
8. die Mehrzweckstreifen,

9. die Mischflächen,
10. die Sammelstraßen,
11. die Parkflächen,
12. die Grünanlagen,
13. die Beleuchtungseinrichtungen und
14. die Entwässerungseinrichtungen

gesondert erhoben (Art. 5a Abs. 5 i.V.m. Art. 5 Abs. 1 Satz 6 KAG) und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde fest.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:

1. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
3. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.

(2) Geh- und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander (außer bei Mischflächen) sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.

(3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Abs. 1 bis 3 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Gemeinde das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.

§ 10

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 11

Entstehen der Beitragspflicht

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle des Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.

§ 12

Vorausleistungen

Im Fall des Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 13

Beitragspflichtiger

Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem

Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

§ 14 Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorausleistung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheids fällig.

§ 15 Ablösung des Erschließungsbeitrages

(1) Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

(2) Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflichten ergibt, dass der auf das betreffende Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Ablösungsbetrages ausmacht. In einem solchen Fall ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid festzusetzen und unter Anrechnung des gezahlten Ablösungsbetrages anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.

§ 16 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 25.09.2026 in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 05.04.1988 sowie die Änderungssatzung vom 26.07.1994 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

7. Einbeziehungssatzung "Höhenrieder Weg" - Fassung des Biligungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 24.07.2024 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Erstellung der Einbeziehungssatzung „Höhenrieder Weg- Nord“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1, S.2 BauGB im Zeitraum vom 01.08.2024 bis 03.09.2024 öffentlich bekannt gegeben.

Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Iffeldorf hat die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die Grundstücke Fl. Nrn., 452/3 (TF), 452 (TF) und 452/6, Gemarkung Iffeldorf, beschlossen.

Dadurch sollen die Planungsvoraussetzungen für eine Fortführung der Bauzeile entlang des Höhenrieder Wegs Richtung Norden geschaffen werden. Die Planung mit Schaffung von Wohnbaufläche sowie einer Ortsrandeingrünung entwickelt sich aus dem aktuellen Flächen-nutzungsplan.

Die Einbeziehungssatzung (auch Ergänzungssatzung) ist ein rechtliches Instrument der Gemeinde, um unbebaute Flächen im Außenbereich in den bebaubaren Innenbereich einzubeziehen. Sie dient dazu, kleine Außenbereichsflächen ortstypisch für Wohnbebauung zu nutzen, ohne einen vollwertigen Bebauungsplan aufzustellen.

In der Bauausschusssitzung am 14.09.2026 wurde der 2. Entwurf behandelt.

Die Angesprochenen Änderungen und Ergänzungen aus der Sitzung wurden vom beauftragten Büro eingearbeitet und ergänzt.

Diskussionsverlauf:

BGM Lang erläutert die eingearbeiteten Änderungen und Ergänzungen. Die Entwurfsplanung der Firma OSS aus Tutzing im Hinblick auf die Bushaltestelle an der Ecke Penzberger Straße > Höhenrieder Weg ist bereits in der aktuellen Fassung berücksichtigt. Es wurde klargestellt, dass die Firstrichtung an die bereits bestehende Bebauung angepasst wurde.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der aktuellen Fassung zu und beschließt die öffentliche Auslegung.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

8. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Außenpool, Zugspitzstraße 3

Sachverhalt:

Am 24.07.2026 ist der aktuelle Bauantrag bei der Gemeinde eingegangen.

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Außenpool.

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Die örtlichen Satzungen werden berücksichtigt und eingehalten.

Information zum Antrag:

GRZ 1: 0,25

GRZ 2: 0,41

GFZ : 0,50

Stellplätze:

2 Stück notwendig, 2 Stück werden nachgewiesen,

Wandhöhe: 6,11m

Firsthöhe: 8,06m

DN 24°

Der Bauausschuss empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB und die Zustimmung gem. § 36a BauGB zum eingereichten Bauantrag zu erteilen.

Diskussionsverlauf:

Mehrere Gemeinderatsmitglieder sprechen sich gegen den geplanten Außenpool aus.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum eingereichten Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt seine Zustimmung gem. § 36a BauGB zum eingereichten Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

9. Bauantrag: Neubau eines Zweifamilienhauses WE1 u. WE2 mit Doppelgarage WE1 und Doppelcarport WE2, Staltacher Str. 24

Sachverhalt:

Am 07.09.2026 ist der aktuelle Bauantrag bei der Gemeinde eingegangen.

Beantragt wird der Neubau eines Zweifamilienhauses WE1 u. WE2 mit Doppelgarage WE1 und Doppelcarport WE2.

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplantem Innenbereich (§ 34 BauGB)

Die örtlichen Satzungen werden berücksichtigt und eingehalten.

Information zum Antrag:

GRZ 1: 0,21

GRZ 2: 0,51

GFZ : 0,50

Hinweis zur GRZ: Am Rathausweg 2 ist die GRZ;

GRZ 1: 0,29

GRZ 2: 0,67

Stellplätze:

4 Stück notwendig, 4 Stück werden nachgewiesen,

Wandhöhe: 8,12m

Firsthöhe: 9,84m

DN 23°

Der 2. Vorentwurf wurde in der **Bauausschusssitzung am 22.07.26** behandelt, dabei wurden folgende Festlegungen getroffen und dem Baubewerber mitgeteilt.

Beschluss: Abstimmung 7:0

„Die Verwaltung soll den Bauherren über die Festlegungen informieren: Dachneigung **23°**, Wandhöhe um **50cm** verringern und es soll ein Ortstypisches Vordach realisiert werden.“

Die Dachneigung wurde auf die **23°** verringert, die Wandhöhe wurde von **8,33m** auf **8,12m**; um **21cm** verringert, das Vordach wird am Giebel mit 20cm und an der Traufe mit 0,50cm geplant.

Der Bauantrag wurde in der **Bauausschusssitzung am 14.09.2026** behandelt, der Antrag wird mehrheitlich (1/6) nicht befürwortet.

Diskussionsverlauf:

BGM Lang gibt bekannt, dass die Gemeinde kurz vor der Gemeinderatssitzung die Nachricht vom Architekten des Bauherrn erhalten habe, dass das Landratsamt mit der aktuellen Planung nicht einverstanden sei. Die maximale Wandhöhe soll sich an der umliegenden Bebauung orientieren und dürfe 7,83m nicht überschreiten. Das geplante Wohngebäude füge sich nicht in die bereits bestehende Bebauung ein.

Weitere Vorgehensweise: Kontakt/Gespräch mit dem Bauwerber

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum eingereichten Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: 1 : 14

Zustimmung GRM Markowski

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt seine Zustimmung gem. § 36a BauGB zum eingereichten Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: 1 : 14

Zustimmung GRM Markowski

10. Verlängerung Bauantrag: Einbau einer sonstigen Wohneinheit in die Tenne der bestehenden Hofstelle, Gut Schwaig 1

Sachverhalt:

Am 22.07.2026 ist der aktuelle Bauantrag auf Verlängerung bei der Gemeinde Iffeldorf eingegangen.

Beantragt wird die Verlängerung der Baugenehmigung zum Einbau einer sonstigen Wohneinheit in die Tenne der bestehenden Hofstelle.

Die Planungen bleiben unverändert.

Der Bauausschuss empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur Verlängerung der Baugenehmigung.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

11. Verlängerung Bauantrag: Neubau einer Maschinenhalle, Gut Schwaig 1

Sachverhalt:

Am 22.07.2026 ist der aktuelle Bauantrag auf Verlängerung bei der Gemeinde Iffeldorf eingegangen.

Beantragt wird die Verlängerung der Baugenehmigung zum Neubau einer Maschinenhalle.

Die Planungen bleiben unverändert.

Der Bauausschuss empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur Verlängerung der Baugenehmigung.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

12. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen DHH 1, Gut Eurach

Sachverhalt:

Der Bauantrag wurde zurückgezogen

Am 21.08.2026 ist der aktuelle Bauantrag bei der Gemeinde eingegangen.

Beantragt wird der Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen (DHH 1).

Das Bauvorhaben befindet sich nach § 35 im Außenbereich und im Bereich der Außenbereichssatzung Gut Eurach/ 1. Änderung gemäß § 35 Abs 6 BauGB.

Die örtlichen Satzungen werden berücksichtigt und eingehalten.

Bezüglich des Antrags hat es nachfragen gegeben, ob ein Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten ohne Betriebsräume zulässig ist.

Nach Abstimmung mit dem LRA und Prüfung der Satzung kann die Verwaltung dazu folgende Aussage treffen bzw. zitieren.

In der Rechtskräftigen Satzung vom 24.07.2024, „Begründung“; unter „3. Ziel und Zweck“ wurde folgendes festgesetzt.

„.....Die Vorliegende Satzung dient als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit eines zusätzlichen Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten, sowie einem weiteren Wirtschaftsgebäude.....“

Unter „5. Plankonzept“ wurde folgendes festgesetzt.

„Durch die Außenbereichssatzung soll auf den Flurnummern 1706 und 1694/1 ein weiteres Gebäude mit Wohnnutzung sowie ein Wirtschaftsgebäude eingefügt, die vorhandene Entwicklung definiert,...“

Nach Aussage des LRA entspricht der Antrag den Festsetzungen der Satzung.

Im Moment ist die Erschließung des Grundstückes nicht gesichert, die Zufahrt über die privaten Flächen 727, 1660, 1741, 1694/1 muss notariell gesichert werden. Ohne diese Sicherung kann das Bauvorhaben nicht genehmigt werden.

Der Bauantrag wurde in der **Bauausschusssitzung am 14.09.2026** behandelt, der Antrag wird mehrheitlich nicht befürwortet.

13. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen DHH 2, Gut Eurach

Sachverhalt:

Der Bauantrag wurde zurückgezogen.

Am 21.08.2026 ist der aktuelle Bauantrag bei der Gemeinde eingegangen.

Beantragt wird der Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen (DHH 2).

Das Bauvorhaben befindet sich nach § 35 im Außenbereich und im Bereich der Außenbereichssatzung Gut Eurach/ 1. Änderung gemäß § 35 Abs 6 BauGB.

Die örtlichen Satzungen werden berücksichtigt und eingehalten.

Bezüglich des Antrags hat es nachfragen gegeben, ob ein Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten ohne Betriebsräume zulässig ist.

Nach Abstimmung mit dem LRA und Prüfung der Satzung kann die Verwaltung dazu folgende Aussage treffen bzw. zitieren.

In der Rechtskräftigen Satzung vom 24.07.2024, „Begründung“; unter „3. Ziel und Zweck“ wurde folgendes festgesetzt.

„.....Die Vorliegende Satzung dient als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit eines zusätzlichen Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten, sowie einem weiteren Wirtschaftsgebäude.....“

Unter „5. Plankonzept“ wurde folgendes festgesetzt.

„Durch die Außenbereichssatzung soll auf den Flurnummern 1706 und 1694/1 ein weiteres Gebäude mit Wohnnutzung sowie ein Wirtschaftsgebäude eingefügt, die vorhandene Entwicklung definiert,...“

Nach Aussage des LRA entspricht der Antrag den Festsetzungen der Satzung.

Im Moment ist die Erschließung des Grundstückes nicht gesichert, die Zufahrt über die privaten Flächen 727, 1660, 1741, 1694/1 muss notariell gesichert werden. Ohne diese Sicherung kann das Bauvorhaben nicht genehmigt werden.

Der Bauantrag wurde in der **Bauausschusssitzung am 14.09.2026** behandelt, der Antrag wird mehrheitlich (1/6) nicht befürwortet.

14. Sanierung altes Krankenhaus Iffeldorf (AKI): Durchführung der geplanten Maßnahme/ Stellung Förderantrag bei der Städtebauförderung

Sachverhalt:

Wie schon in mehreren Gemeinderatssitzungen behandelt und besprochen soll das „Alte Krankenhaus Iffeldorf“ saniert werden. Geplant und realisiert werden sollen sieben Wohnungen und eine Arztpraxis im Erdgeschoss, in den vergangenen Monaten wurde dazu intensiv an der Planung gearbeitet.

Erste Meilensteine wurden mit Einreichung der Eingabeplanung (25.06.2026) und mit Erhalt der Baugenehmigung (20.08.2026) erreicht.

Nun sind die Planungen soweit fortgeschritten das die Leistungsverzeichnisse vorliegen, mit diesen und dem aktuellen Planstand kann nun der Förderantrag bei der Städtebauförderung (Hauptfördergeber) eingereicht werden. Weitere Förderungen wurden/ werden beim Denkmalbezirk Oberbayern, Denkmalamt, KFW, BAFA usw. abgefragt und beantragt.

Der vorläufige Rahmenterminplan sieht den Hauptprojektstart für das Frühjahr 2027 vor.

Finanzieller Aspekt:

Nach den aktuellen Planungen belaufen sich die Projektkosten auf ca. 5.950.000€.

Diskussionsverlauf:

Die Gemeinderatsmitglieder konnten vor der Gemeinderatssitzung das AKI besichtigen. BGM Lang erklärt, dass die Bauphysik eine gute Bausubstanz festgestellt habe. Der Zeitplan sei, mit der Wiederherstellung im Frühjahr 2027 zu beginnen und bis zum II. Quartal 2028 die Sanierung abschließen zu können. In Hinblick auf die Förderung stellt BGM Lang klar, dass die Förderung der Regierung auf Ist-Kosten basiert.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass auf Grundlage der aktuellen Planung und dem aktuellen Kostenanschlag der Förderantrag zur Förderung des Projektes Sanierung altes Krankenhaus Iffeldorf (AKI) bei der Städtebauförderung eingereicht wird.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, vorbehaltlich der Förderzusage der Städtebauförderung die Durchführung der Baumaßnahme Sanierung altes Krankenhaus Iffeldorf (AKI), auf Grundlage der aktuellen Planung und dem aktuellen Kostenanschlag.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

15. Anträge und Anfragen des Gemeinderates

Sachverhalt:

GRM Jakob hat bereits mehrfach auf die schwierige Ausfahrt von der Waldstraße auf die Seeshaupter Straße hingewiesen. BGM Lang gibt den Hinweis an die Gemeindeverwaltung weiter, diese plane demnächst eine Verkehrsschau. In der Verkehrsschau werde der Kreuzungsbereich Waldstraße>Seeshaupter Straße>Penzberger Straße aufgenommen.

GRM Brüseken hat einen weiteren Hinweis für die Verkehrsschau. Am Landgasthof Osterseen ist der Fußweg nicht deutlich erkennbar und es parke immer wieder ein Auto, der diesen Fußweg behindert, die Fußgänger weichen auf die Straße aus. Vielleicht könne der eine Parkplatz gesperrt werden und/oder mit einer Markierung der Fußweg deutlich gekennzeichnet werden.

GRM Köpfer erkundigt sich nach dem Zustand des Weges nach der Steinbach-Furt. BGM Lang erklärt, dass dort ein LKW durchgefahren sei und sich festgefahren habe. Die Schäden werden repariert. Einstweilen habe der Bauhof den Weg provisorisch wieder hergestellt, so dass keine Unfallgefahr bestehe.

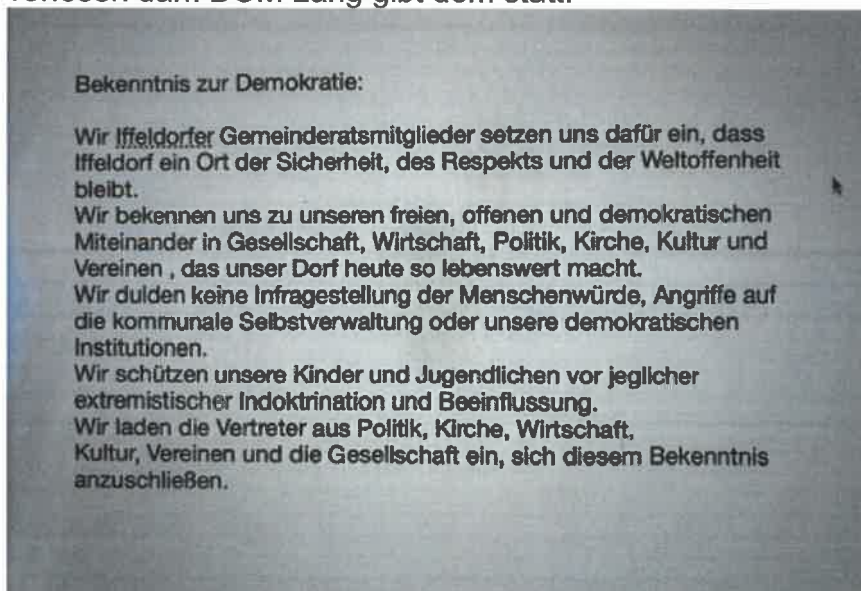
GRM Gleixner erkundigt, wer für den Fuß-/Radweg zum Fischkalter zuständig sei, dieser sei in einem schlechten Zustand. GRM Gleixner könne sich an die Kollegen vom Bauhof wenden, dass diese den Weg mit Kies auffüllen und verdichten, erklärt BGM Lang.

GRM Greiner hakt nach, wann die Beleuchtung in der Unterführung an der Staltacher Straße installiert werde. BGM Lang berichtet, dass der Bauhofleiter mit dem Elektriker bereits in Kontakt ist zur Umsetzung.

16. Bürgerfragen

Sachverhalt:

Frau Barbara Kутtenkeuler fragt an, ob sie das Bekenntnis zur Demokratie vorlesen darf. BGM Lang gibt dem statt.



Um 20:22 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Iffeldorf

Vorsitzender



Hans Lang
Erster Bürgermeister



Christine Trischberger
Schriftführerin