



NIEDERSCHRIFT
über die 31. öffentliche Sitzung

des Gemeinderates

vom 14. Dezember 2022
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:

Georg Goldhofer

Andreas Ludewig
Tobias Färber
Dr. Stefan Gleiter
Theresia Köpfer
Torsten Kuhrt
Isolde Künstler
Ria Markowski
Andreas Michl
Julia Necker
Martina Ott

Bemerkung:

kam um 19:52 Uhr während der Abwägung zum TOP 5 zur Sitzung

Entschuldigt:

Markus Degen
Wolfgang Theveßen
Christian Wörrle

Weitere Anwesende:

Öffentliche Sitzung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 09.11.2022
3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
4. öffentliche Bekanntgaben
5. Bebauungsplan Erweiterung Gewerbegebiet Seeshaupter Straße; Abwägung der Stellungnahmen aus der 1. Auslegung
6. Bauantrag: Umbau der Garage, Anbau eines Carports, Errichtung eines Satteldaches auf Garage und Carport sowie Anbau eines Wintergartens an das Wohnhaus; Egerländer Str. 12c
7. Bauantrag: Umbau der Lagergalerien im bestehenden Zentrallager für den Einbau eines Lager- und Kommissionier-Systems; Am Bahnhof 4
8. Beratung und Beschluss zur Änderung der Richtlinie für den Iffeldorfer Nachhaltigkeitszuschuss
9. Vollzug der Straßenverkehrsordnung (StVO) - Parkverbot Ecke Benediktenwandstraße / Auf der Trat
10. Glasfaserausbau; Beratung und Beschluss zum eigenwirtschaftlichen Ausbau
11. Information zum geplanten Mobilfunkmaststandort an der Autobahn; Telekom AG
12. Anträge und Anfragen des Gemeinderates
13. Bürgerfragen

Öffentliche Sitzung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Sachverhalt:

BGM Lang begrüßt den Gemeinderat, die Besucher und die Vertreter der Presse, Herr Schörner vom Penzberger Merkur und Hr. Müller von der Rundschau. Ferner begrüßt er Frau Niemeyer von der Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) aus Bad Kohlgrub.

Es wurde form- und fristgerecht geladen und die Beschlussfähigkeit besteht.

2. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 09.11.2022

Sachverhalt:

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09.11.2022 ist den Gemeinderatsmitgliedern im Vorfeld zugegangen. Es bestehen keine Einwände gegen das Protokoll.

Beschluss:

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09.11.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

Sachverhalt:

Vermietung einer Teilfläche des Parkplatzes Torfwerk an die Firma, die im Auftrag der Bahn die Oberleitung auswechselt. Zeitraum: November 2022 – Ende Dezember 2023

4. öffentliche Bekanntgaben

Sachverhalt:

➤ Fragen aus der Bürgerversammlung (verspätet eingegangen):

- Frage: Im Falle eines Blackouts: fließt Wasser in Iffeldorf und wie lange?
Antwort: Ja es fließt Wasser, so lange bis dem Landkreis Weilheim-Schongau der Kraftstoff für die Notstromaggregate ausgehen würde. Für die ersten Blackout-Tage bevorratet die Gemeinde Iffeldorf selbst Diesel für die Aggregate.
- Frage: Wenn der Strom ausfällt; wie lange funktioniert die Gasversorgung (Relais eingefroren)? Antwort: Gasheizung funktioniert nicht ohne Strom
- Frage: Gibt es ein Notstromaggregat für die Gemeinde? Antwort: Ja, die Gemeinde Iffeldorf hat bald 6 gemeindeeigene Notstromaggregate und die Freiwillige Feuerwehr Iffeldorf hat ein Notstromaggregat
- Frage: Gibt es eine Fahrgemeinschaft von Iffeldorf nach München oder München/Flughafen? Antwort: Nein, bislang nicht
- Frage: Wird die Tankstelle Iffeldorf und der Supermarkt bei Stromausfall mit Notstrom versorgt? Antwort: Die Notstromaggregate wurden von der Gemeinde Iffeldorf für die kritische Infrastruktur angeschafft.

Das Protokoll zur Bürgerversammlung kann über die Homepage der Gemeinde Iffeldorf abgerufen werden.

- **Teilnahme am Wettbewerb „Gütesiegel Heimatdorf 2023“:** Wettbewerb vom Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat. Die Gemeinde Iffeldorf hat sich beworben.
- **Teilnahme beim „Runden Tisch Schienenverkehr Werdenfels“ (Farchant) am 7. Dezember 2022:** BGM Lang berichtet, dass er zusammen mit BGM Egold in Farchant war. Zum ersten Mal, waren die Bürgermeister der Gemeinden entlang der Zugstrecke nach Kochel am See eingeladen. Es wird im Januar/Februar 2023 erneut ein Treffen geben. Im Hinblick auf die geplante Erneuerung der Oberleitung auf der Strecke Tutzing-Kochel, konnten viele wichtige Kontakte geknüpft werden.
- **Aktuelle Intervention bei DB und LRA wegen ausfallender Züge:** BGM erläutert, dass es Anfang der Woche zu Zugausfällen gekommen ist. Eine Nachfrage bei der DB-Bahn hat ergeben, dass zwei unabhängig voneinander entstandene Schäden auf der Strecke zu den Zugausfällen geführt habe; vorerst sind keine besonderen Maßnahmen zu ergreifen. Außerdem hat eine Nachfrage beim Landratsamt Weilheim-Schongau ergeben, dass diese nicht in der Pflicht sind bei Zugausfällen, z.B. einen Schienenersatzverkehr zu organisieren. Dies sei Aufgabe und Pflicht der Deutschen Bahn.
- **Spende an Ukraine-Hilfe; Gemeinde Polling:** In der Bürgermeisterdienstbesprechung einigten sich die Bürgermeister die Spende in Höhe von 1,-€ pro Einwohner zum Jahresende zu wiederholen. Die Gemeinde Iffeldorf spendet folglich 1,-€ pro Einwohner an die Ukraine-Hilfe.
- **Verzicht auf Weihnachtskarten; stattdessen je 250 € an Ukrainehilfe und Penzberger Tafel.** Bürgermeister Lang gibt bekannt, dass er in diesem Jahr keine Weihnachtskarten versendet, stattdessen 500,-€ spendet (250,-€ an die Ukrainehilfe und 250,-€ an die Penzberger Tafel). Ria Markowski erläutert zudem, dass die Pinguingruppe im Haus für Kinder ebenfalls Spenden gesammelt hat. Die Spende ist zweckgebunden (für Kinder in der Ukraine). Ria Markowski konnte einen Kontakt zu einem Waisenhaus in der Ukraine herstellen und die Spende der Pinguingruppe wird nun zusammen mit den gesammelten Spenden der Nachbarschaftshilfe Iffeldorf an dieses Waisenhaus überwiesen. BGM Lang spendet die 250,- € ebenfalls an das Waisenhaus in der Ukraine.
- **Verzicht auf Silvesterfeuerwerk:** Da in der Gemeinde Iffeldorf und in den umliegenden Gemeinden geflüchtete Menschen leben, appelliert die Gemeinde zur Rücksicht auf Flüchtlinge und auf das Silvesterfeuerwerk zu verzichten.
- **Spende der Sparkasse Oberland für Jugendleitung des TSV Iffeldorf; 500 €**

5. **Bebauungsplan Erweiterung Gewerbegebiet Seeshaupter Straße; Abwägung der Stellungnahmen aus der 1. Auslegung**

Sachverhalt:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes lag in der Zeit von 26.08.2022 – 28.09.2022 öffentlich aus. Es wurden von der Verwaltung 33 Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme angeschrieben. Davon haben 19 eine Stellungnahme abgegeben; eine private Stellungnahme ging aufgrund der öffentlichen Auslegung ein.

Von den 19 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange haben 14 Anregungen, Bedenken und Hinweise geliefert; 5 hatten keine Bedenken, Anregungen usw.

Die insgesamt 15 eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen werden einzeln abgestimmt. Sollten sich durch die einzelnen Beschlüsse keinerlei nennenswerte Planänderungen oder Korrekturen in den Festsetzungen oder der Begründung ergeben, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Antragsteller Behörde / Einzelperson	Zusammenfassung der Einwendung	Fachliche Stellungnahme und Abwägungsvorschlä ge
LRA Weilheim- Schongau Städtebau 29.09.2022	<p>Mittels der vorgelegten Änderung soll ein Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet in Mischgebiet umgewandelt werden.</p> <p>Wir geben zu bedenken, dass geeignete gewerbliche Bauflächen meist schwierig zu finden sind. Die nun geplante Aufgabe solcher Flächen könnte an anderer Stelle erneut bei Bedarf den Wunsch nach einem Gewerbegebiet entstehen lassen.</p> <p>Um dem vorzubeugen empfehlen wir, die für Gewerbe nutzbaren Flächen beizubehalten.</p>	<p>Da sich die Grundstücke des westlichen Bereiches des geplanten MI (Fl.Nr. 1365/14 bis 16 und 1365/1) bereits im Besitz der südlich ortsansässigen Firma befinden und mit der vorliegenden Änderungen hauptsächlich die Anforderungen der bestehenden Firma umgesetzt werden, gehen keine potentiellen Gewerbeflächen verloren, da diese nicht auf dem freien Markt verfügbar wären.</p>
<p>Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 10:1 (Gegenstimme: GMR Necker)</p>		
LRA Weilheim- Schongau Bauleitplanung Herr Myrtek 29.09.2022	<p>zur Art der baulichen Nutzung, hier: Gebietserhaltungsanspruch</p> <p>Wir bitten zu beachten, dass mit der Festsetzung eines bestimmten Baugebiets der Plan zugleich einen Gebietserhaltungsanspruch der im Plangebiet Ansässigen begründet. Er beschränkt sich ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung (Kuschnerus in: Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Rn. 760).</p> <p>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die nördlichen Mischgebiete in allgemeine Wohngebiete umgewandelt, im Süden zum Teil eingeschränkte Gewerbeflächen in Mischgebiete.</p> <p>Nach telefonischer Rücksprache mit Frau Walter</p>	<p>Anlass der Änderung sind die Planungen der bestehenden, ansässigen Firma. Bezüglich des Immissionsschutzes bestehen von Seiten des Eigentümers der FlurNr. 1365/8 Einverständnis mit der geplanten Art der baulichen Nutzung. Die generellen Angaben zu</p>

	<p>(Gemeinde Iffeldorf) wurden bereits Gespräche mit den im Plangebiet Ansässigen zu der geplanten Änderung geführt. Wir empfehlen konkrete Nachweise zu führen. Es sollten von allen Grundstückseigentümer im Geltungsbereich schriftliche Erklärungen verlangt werden, dass sie mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung einverstanden sind und sie auf die höheren Emissionswerte (etc.), die ihnen aufgrund des ursprünglich festgesetzten Gebietstyps zustanden, verzichten. Dies könnte auch im Rahmen einer Grunddienstbarkeit geregelt werden. Soweit bereits Baugenehmigungen erteilt wurden ist zu prüfen, ob Änderungen aufgrund der geänderten Nutzungsart erforderlich sind. Falls ja müssten entsprechende Änderungsanträge gestellt werden. Auf die Möglichkeit der Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO wird hingewiesen.</p>	<p>zulässigen Schalleistungspegeln werden nochmals überarbeitet (siehe auch Stellungnahmen Technische Immissionsschutz)</p>
<p>Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen, es erfolgt eine Planänderung, die immissionsschutzrechtlichen Belange werden überprüft. Abstimmungsergebnis = 11:0</p>		
<p>LRA Weilheim-Schongau Bauleitplanung Herr Myrtek 29.09.2022</p>	<p>zur Art der baulichen Nutzung, hier: Festlegung Flächenanteil Gewerbe und Wohnen Die Festsetzung, wonach bezogen auf die Flächennutzung die gewerbliche Nutzung im Mischgebiet mindestens 60 % betragen muss, ist rechtswidrig und zu streichen. Hierzu Kuschnerus in: Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Rn. 794: Unzulässig ist eine auf das MI-Gebiet bezogene Festsetzung, dass in diesem Gebiet nur eine bestimmte Obergrenze der Grundfläche oder Geschossfläche für Wohnnutzungen bzw. nicht wesentlich störendes Gewerbe genutzt werden darf, da baugebietsbezogene Nutzungskontingentierungen der BauNVO generell fremd sind. Wir empfehlen stattdessen von den Feinsteuermöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO Gebrauch zu machen.</p>	<p>Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden überarbeitet. Es erfolgt eine Planänderung. Festsetzung. Das Mischgebiet wird in drei Bereiche unterteilt und differenzierte Angaben zur Art der baulichen Nutzung getroffen 1.1.2 „südwestlicher Teil des Geltungsbereiches (MI 1 bis MI 3): Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im südöstlichen Teil ein Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. <u>In MI 1</u> sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Nicht zulässig sind Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,</p>

		<p>Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten. <u>In MI 2</u> sind ausschließlich Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1) zulässig. <u>In MI 3</u> sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 2 - 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Nicht zulässig sind Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten.“</p>
		
<p>Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Neubewertung LRA; Plan inkl. Festsetzung des Umweltberichts wird geändert. Abstimmungsergebnis = keine Abstimmung</p>		
<p>LRA Weilheim-Schongau Bauleitplanung Herr Myrtek 29.09.2022</p>	<p>zur Art der baulichen Nutzung, hier: Feinsteuerung im MI Es fehlt eine Regelung zu den Anlagen für Verwaltungen (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO). Wir bitten klarzustellen, ob diese allgemein zulässig oder generell unzulässig sein sollen.</p>	<p>Die Festsetzung wird um Anlagen für Verwaltungen ergänzt.</p>
<p>Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen; Die Festsetzung wird um Anlagen für Verwaltungen ergänzt Abstimmungsergebnis = 11 :0</p>		
<p>LRA Weilheim-Schongau Bauleitplanung Herr Myrtek</p>	<p>zum Maß der baulichen Nutzung, hier: festgelegter unterer Bezugspunkt Wir empfehlen klarzustellen, ob die Firsthöhe im WA anhand der OK <u>Rohfußboden EG</u> oder OK</p>	<p>Festsetzung 1.2.3 wird um dem Begriff „Fertigfußboden“ ergänzt und lautet</p>

29.09.2022	<u>Fertigfußboden</u> EG zu bemessen ist.	dann wie folgt: „Im allgemeinen Wohngebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe über das Höchstmaß der Firsthöhe (FH) bestimmt, gemessen von OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis OK First. Die Oberkante Erdgeschosfußboden darf max. 20 cm über dem natürlichen Gelände liegen.“
Der Abwägungsvorschlag wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und zugestimmt. Abstimmungsergebnis = 11:0 GMR Michl weist auf eine Anpassung der Oberkantenhöhe des Erdgeschossfußbodens von max. 20cm auf 30cm hin		
LRA Weilheim-Schongau Bauleitplanung Herr Myrtek 29.09.2022	<p>zum Maß der baulichen Nutzung, hier: Anrechnungen von Nebenanlagen</p> <p>Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind stets auf die Grundfläche anzurechnen, der Bebauungsplan kann hierzu keine anderweitige Regelung treffen. Auf die Wasserdurchlässigkeit kommt es nicht an. Es sollte geprüft werden, ob die grundsätzlich geltende Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausreicht (Überschreitung der festgesetzten GR oder GRZ um 50 % für Nebenanlagen). Falls ja sollte dies in der Begründung dargelegt werden. Falls nicht sollte die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch machen, eine hiervon abweichende Regelung im Bebauungsplan zu treffen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).</p> <p>„1.2.9 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen, sofern sie wasserundurchlässig versiegelt sind. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenfugensteine mit mind. 20 mm Fuge und Schotterrasen.“</p>	Festsetzung Nr. 1.2.9 wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Nachdem diese scheinbar nicht rechtskonform formuliert ist, wird Festsetzung Nr. 1.2.9 wie folgt umformuliert: „Die zulässige Grundflächenzahl darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO) durch die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen und 2. Nebenanlagen gem. §14 (BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden.“
Die Änderung wird, wie dargestellt im Plan übernommen. Abstimmungsergebnis = 11:0		

<p>LRA Weilheim- Schongau Technischer Umweltschutz Immissionsschutz 26.09.22</p>	<p><u>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit:</u> Durch die Änderung des Bebauungsplans soll das bisherige Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden, damit die bestehende Wohnnutzung weiter verdichtet werden kann. Auch soll durch Änderung eines Teils des bisherigen Gewerbegebiets in ein Mischgebiet erreicht werden, dass dort mehr Wohnungen gebaut werden können. Diese Änderungen bedeuten sowohl für die Betriebe im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als auch im südlich angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Seeshaupter Straße erhebliche Einschränkungen, weil sie in Richtung der durch die Bebauungsplanänderung ermöglichten Wohnnutzung künftig deutlich weniger Lärm abstrahlen dürfen, als bisher. Auch noch unbebaute Grundstücke werden in dieser Hinsicht entwertet. Ob die verschärften Anforderungen von den vorhandenen Betrieben eingehalten werden können und in welchem Umfang Betriebe auf den freien Flächen künftig noch Lärmemissionen verursachen dürfen, ist noch nicht abschließend geklärt: in der im Vorfeld vorgelegten Schalltechnischen Untersuchung des Büros C. Hentschel Consult wurden überwiegend zwar die in den Bebauungsplänen vorgegebenen Emissionskontingente, nicht aber die tatsächlichen Lärmemissionen angesetzt. Dies sollte eigentlich geändert bzw. ergänzt werden, eine überarbeitete Fassung wurde aber bislang nicht vorgelegt. Damit kann auch nicht abgeschätzt werden, ob die im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehenen Maßnahmen ausreichen. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Bei der Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung vom März 2021 sind nicht nur die Emissionskontingente der Gewerbegrundstücke, sondern die tatsächlichen / genehmigten Lärmemissionen aller bestehenden Betriebe zu berücksichtigen. Zu prüfen ist insbesondere, welchen Beitrag die im Freistellungsverfahren errichteten Betriebe leisten, für die zumindest teilweise keine schalltechnischen Untersuchungen vorliegen.</p>	<p>Für das angesprochene Thema des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm aus bestehenden Betrieben wurde von C. Hentschel Consult im August 2021 in einer schalltechnischen Untersuchung durchgeführt. Eine Einarbeitung in die ausgelegten Unterlagen ist nicht erfolgt. Dies wird nachgeholt. Zusammenfassend stellen die Ergebnisse dar, dass in Bezug auf Gewerbelärm die nördliche Fläche zu einem allgemeinen Wohngebiet umgewandelt werden kann und die mittlere Fläche mit Einschränkungen für das Grundstück 1365/8 (IO 6) in ein Mischgebiet. Demnach werden die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für GE in 58 dB(A)m² und 40 dB(A)m² nachts (Festsetzung Nr. 6.1.1) geändert. Das ergänzende Gutachten von August 2021 wird als Anlage beigefügt.</p>
<p>Der Plan wird entsprechend der Abwägung geändert. Abstimmungsergebnis =11:0</p>		
<p>LRA Weilheim- Schongau Technischer Umweltschutz</p>	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen: Das Planzeichen  wird im WA sowohl im Osten entlang der St 2063 als auch im Westen an der Bahnlinie genutzt, die Beschreibung passt aber</p>	<p>Der Text der Festsetzung wird entsprechend der Vorschläge angepasst.</p>

<p>Immissionsschutz 26.09.22</p>	<p>nur für die westlichen Grundstücke. Der Text der Festsetzung sollte wie folgt angepasst werden:</p> <p> Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1353/6 sind Belüftungsfenster für Schlaf- und Kinderzimmer an der Nord-, West- und Südfassade unzulässig.</p> <p>Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1371/9 sind Belüftungsfenster für Schlaf- und Kinderzimmer an der Nord-, Ost- und Südfassade unzulässig. Ausreichend dimensionierte Fenster für die Belichtung sind zulässig.</p>	
<p>Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen; Der Text der Festsetzung wird entsprechend der Vorschläge angepasst Abstimmungsergebnis = 12:0 (GMR Goldhofer kam um 19:52 Uhr zur Sitzung)</p>		
<p>LRA, Umweltverwaltung, Herr Wagner, 07.09.2022</p>	<p>in o.g. Angelegenheit haben wir untenstehende e-mail/Stellungnahme der Landesplanungsbehörde in Kopie erhalten. Hierzu ergänzend hat Hr. Steinbach telefonisch mitgeteilt, dass die ursprünglich bereits im Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Seeshaupter Straße" (rechtsverbindlich seit 2016) festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen bislang wohl nicht bzw. zumindest nicht erkennbar umgesetzt wurden.</p> <p>Nachdem bei der nun vorliegenden Fassung zur 1. Änderung des BPlans diese Eingrünungsmaßnahmen erneut/nochmals aufgeführt/enthalten sind, wird zumindest nunmehr um baldmögliche und ordnungsgemäße Umsetzung derselben gebeten.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Abwägung siehe Stellungnahme Regierung.</p>
<p>Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 12:0</p>		
<p>Regierung von Oberbayern 07.09.2022</p>	<p>Planung Die Gemeinde Iffeldorf beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Seeshaupter Straße". Im ursprünglichen Bebauungsplan waren im Geltungsbereich ein Mischgebiet im Norden und ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Süden festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen nun im nördlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet und im westlichen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt werden. Weiterhin werden Festsetzungen zu den zulässigen Wohneinheiten, Gebäudehöhe, PV-Anlagen und Tiefgaragen getroffen sowie Hinweise zu den artenschutz- und immissionsschutzrechtlichen Belangen aufgenommen. Der Flächennutzungsplan soll nachrichtlich im Zuge der Anpassung geändert werden.</p> <p>Bewertung Natur und Landschaft Im Hinblick auf den Grundsatz 7.1.1 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie dem Ziel B II 1.4 des Regionalplans Oberland (RP 17) ist zum</p>	<p>Die zeitnahe Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen wird von der Gemeinde forciert.</p>

	<p>Schutz des Orts- und Landschaftsbildes besonders auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine gute Einbindung in die Landschaft zu achten. Gemäß RP 17 B II 1.6 Z sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden.</p> <p>In den Planunterlagen sowie aus Luftbildern ist erkennbar, dass die Eingrünungsmaßnahmen, die auch schon im Ursprungsplans enthalten waren und nun im Änderungsverfahren übernommen werden, bisher noch nicht vollständig umgesetzt wurden. Damit die Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, sollten die geplanten Eingrünungsmaßnahmen zeitnah umgesetzt werden. Wir bitten hier um Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Ergebnis</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die Belange von Natur und Landschaft in ausreichendem Maße berücksichtigt werden, stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.</p>	
<p>Die zeitnahe Umsetzung der Eingrünungsmaßnahme wird von der Gemeinde forciert; die Gemeindeverwaltung klärt wer verpflichtet ist (Gemeinde oder Grundstückseigentümer); die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 12:0</p>		
<p>AELF 06.09.2022</p>	<p>Aus dem Bereich Landwirtschaft: Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum jeweiligen Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.</p> <p>Aus dem Bereich Forsten: Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.</p>	<p>Unter den Hinweisen Nr. 7 sind bereits Aussagen zur Duldung der landwirtschaftlichen Emissionen getroffen. Eine Planänderung erfolgt nicht.</p>
<p>Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 12:0</p>		

<p>EVA 14.09.2022</p>	<p>Wir möchten darauf hinweisen, dass die Müllfahrzeuge im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung keine Privatstraßen befahren. Die jeweiligen Wohngebäude werden als nicht direkt angefahren. Außerdem gilt im Landkreis für die Abfallerzeuger eine Bereitstellungsverpflichtung für ihre Müllbehältnisse. Daher müssen die Müllbehältnisse am Wendekreis bereitgestellt werden. Wir empfehlen, dafür einen entsprechenden Platz festzulegen bzw. einzurichten.</p>	<p>Die Entsorgung erfolgt nach Rücksprache mit Anwohnern bereits derzeit problemlos und kann so weitergeführt werden.</p>
<p>Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 12:0</p>		
<p>Handwerkska mmer 28.09.2022</p>	<p>mit der ersten Änderung des o.a. seit 2016 rechtskräftigen Bebauungsplanes die Gemeinde Iffeldorf für das 2,74 ha große bereits teilweise bebaute Plangebiet an der Staatsstraße St2063 (Seeshäupter Straße) die Umwidmung der der bisher als Gewerbeflächen festgesetzten südlichen Fl.Nrn. 1365/14, 1365/1 und 1365/16 zu Mischgebietsflächen sowie die Herabstufung der nördlichsten Bauzeile von Mischgebiet zu Allgemeinem Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Welche Auswirkungen sich aus der Überplanung für im Änderungsbereich sowie unmittelbar angrenzend bestehende Handwerks- und Gewerbeunternehmen ergeben, ist aus den vorliegenden Planunterlagen nicht</p>	<p>Mit der vorliegenden Änderung werden die aktuellen Entwicklungstendenzen der ortsansässigen Firma aufgegriffen und umgesetzt. Demnach ist die Schaffung von Mitarbeiterwohnungen dringend notwendig. Auf Fl.Nr. 1365/8 ist ein Betrieb</p>

	<p>deutlich zu entnehmen, welche auf eine nicht im Beteiligungsverfahren vorliegende aktualisierte Schalltechnische Untersuchung von 2021 verweisen und damit im Umweltbericht zum Schallschutz sowie auch an anderen Stellen beispielsweise wie in Kapitel 2 der textlichen Erläuterung unvollständig und damit nicht nachvollziehbar sind.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Planung zur Umstrukturierung des Erweiterungsbereichs des Gewerbegebiets an der Seeshaupter Straße auch vor dem Hintergrund des Gebietserhaltungsanspruchs der vorhandenen Handwerks- und Gewerbebetriebe im Planänderungsgebiet sowie im unmittelbar südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Gewerbegebiet zu bewerten ist, zu denen der erwähnte Kfz-Betrieb zählt (S. 13 der Begründung): Insgesamt sehen wir die geplante Herabstufung der Gebietskategorie „Gewerbebetriebe am Standort geht.</p> <p>Da aus der Kategorisierung als „Mischgebiet“ bzw. umso mehr beim Wohngebiet ein erhöhter Anspruch der Wohnbebauung auf Immissionsschutz resultiert, verändern sich die Standortbedingungen für die bestehenden Gewerbebetriebe, insbesondere hinsichtlich zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten. Insofern ist sicherzustellen, dass den im Plangebiet bestehenden gewerblichen Nutzungen wie den Kfz Betrieb aber auch an den Teiländerungsbereich angrenzend bestehende Unternehmen durch die Herabstufung der Gebietskategorien keinerlei Nachteile entstehen. Vielmehr bitten wir zu gewährleisten, dass für diese die notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, was einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf inklusive betriebsüblicher Emissionen (Lärm, Geruch, Staub, Licht) und Betriebsverkehr sowie auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen und auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen beinhaltet. Es sei an dieser Stelle noch einmal hervorgehoben, dass entsprechende Maßnahmen zur Herstellung einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der heranrückenden Wohnbebauung mit den bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen jedoch nur zu Lasten der sie verursachenden, neu hinzukommenden Wohnnutzung gehen können und zu keinerlei Beeinträchtigungen oder etwaigen weiteren neuen immissionsschutzrechtlichen Auflagen für die vorhandenen Unternehmen im Plangebiet führen dürfen.</p>	<p>(Gesundheitswesen) ohne Emissionen geplant. Es besteht seitens der Eigentümer Einverständnis mit der Ausweisung als Mischgebiet und den sich daraus ergebenden immissionsschutzrechtlichen Konsequenzen.</p>
<p>Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen, es erfolgt eine Planänderung, die immissionsschutzrechtlichen Belange werden überprüft.</p> <p>Abstimmungsergebnis = 12:0</p>		

IHK, 08.09.2022	Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es zu begrüßen, dass mit dem Planvorhaben gewerbliche Nutzflächen, sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung von ortsansässigen Betrieben geschaffen werden. Daher besteht Einverständnis mit dem vorliegenden Planvorhaben.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 12:0		
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 19.09.2022	<u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u> Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen. 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.	Der Hinweis Nr. 4 wird um die Angaben ergänzt. Es erfolgt eine Änderung in Plan.
Der Hinweis Nr. 4 wird um die Angaben ergänzt. Es erfolgt eine Änderung in Plan. Abstimmungsergebnis = 12:0		
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 19.09.2022	<u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Mit Hinweis auf Art. 8 BayDSchG sind die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend berücksichtigt.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 12:0		
WWA, 13.09.2022	1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

	<p>StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf.</p>	
<p>Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 12:0</p>		
<p>WWA, 13.09.2022</p>	<p>1.1 Überflutungen infolge von Starkregen Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung). Die Gemeinde, sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen. <u>Vorschlag für Festsetzungen</u> „Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“ „Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). „Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“ „Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“ <u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“</p> <p>„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</p>	
<p>Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 12:0</p>		
<p>WWA, 13.09.2022</p>	<p>1.2 Grundwasser Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Allerdings ist aufgrund von Erkenntnissen aus Bohrungen in der Umgebung mit inhomogenen Bodenverhältnissen, Schichtwasser bzw. hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen:</u> „Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“</p>	
<p>Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 12:0</p>		
<p>WWA, 13.09.2022</p>	<p>1.3 Altlasten und Bodenschutz 1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“</p> <p>1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Es sind daher geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.</p> <p><u>Vorschläge für Hinweise zum Plan:</u> „Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.“ „Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 12:0</p>		

WWA, 13.09.2022	<p>1.4 Wasserversorgung Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Insofern besetzt mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 12:0		
WWA, 13.09.2022	<p>1.5 Abwasserentsorgung 1.5.1 Häusliches Schmutzwasser Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben. In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 12:0		
WWA, 13.09.2022	<p>1.5.2 Industrieabwasser Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 12:0		
WWA, 13.09.2022	<p>1.5.3 Niederschlagswasser Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Dies wird grundsätzlich aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Dazu sollen laut Hinweisen im Bebauungsplan</p>	Im Bereich der Firmenerweiterung Gaugele im Süden des Geltungsbereiches wurde bereits ein Sickertest vom Büro OSS durchgeführt, der den Untergrund als Kiesig und gut

<p>die Bauwerber „die <i>Erforderlichkeit von Sickertests in Abhängigkeit von versiegelten Flächen prüfen. Der Sickertest ist durch die einzelnen Bauwerber im Rahmen der Baugenehmigung zu leisten.</i>“ Diese Hinweise werden der Notwendigkeit des Nachweises der gesicherten Erschließung durch die Gemeinde nicht gerecht. Weiterhin ist aus fachlicher Sicht nicht klar, inwieweit die Erforderlichkeit eines Sickertests von den versiegelten Flächen abhängen soll.</p> <p>Das Versickern von Niederschlagswasser kann besonders in Moränengebieten mit stark wechselnden Bodenverhältnissen zu Problemen führen. Ggf. werden Kieslinsen mit einer endlichen Speicherkapazität für Niederschlagswassers erkundet, welche nach entsprechender Füllung mit Niederschlag kein Wasser mehr aufnehmen können. Im schlimmsten Falle kann es durch den Wasseraufstau zur Vernässung von Kellern kommen.</p> <p>Weitere Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von einem Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand.</p> <p>Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.</p> <p>Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.</p> <p>Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis).</p> <p>Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.</p> <p>Der notwendige Flächenbedarf zur Versickerung ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Auch auf Privatgrundstücken müssen die notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen vorgesehen werden.</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen</u> „Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den</p>	<p>sickerfähig einstuft. Es ist daher von einer guten Sickerfähigkeit für den Grundstücke des Geltungsbereiches auszugehen. Auf ein erneutes Bodengutachten wird daher verzichtet.</p>
---	--

	<p>Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“</p> <p>„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“ <u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p>„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“</p> <p>„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen/Industrieflächen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“</p>	
<p>Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 12:0</p>		
<p>WWA, 13.09.2022</p>	<p>2. Zusammenfassung Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden. Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit 	<p>Die Belange der Wasserwirtschaft wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausführlich abgehandelt und umgesetzt. Mit der vorliegenden Änderung ergeben sich für das Schutzgut Wasser keine Veränderungen. Auf die Einarbeitung der vorgebrachten Hinweise wird daher verzichtet. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 12:0</p>		

DB Immobilien 22.09.2022	Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 12:0		
DB Immobilien 22.09.2022	<p>Infrastrukturelle Belange</p> <p>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. Auf die geplante Erneuerung der Oberleitungsanlage im angrenzenden Streckenabschnitt wird vorsorglich hingewiesen. . Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. 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 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. Nähere -Informationen zur. Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungsanlagen, ist stets zu gewährleisten. Im Druckbereich der Gleise darf es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommen. 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. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (5 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung von Sicherheitsabständen bezüglich der Ausrichtung der Photovoltaikanlagen sowie der Pflanzabstände sind vom Bauwerber einzuhalten.

	<p>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. 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.</p> <p>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. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Immobilien-spezifische Belange</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Hinweise für Bauten nahe der Bahn</p> <p>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.</p> <p>Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten I Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis: Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Bestimmungen“ (ELTB) der Deutsche Bahn AG anzuwenden.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der</p>	
--	---	--

Bahnanlagen ist gemäß 5 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.

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 Prelleiter anzubringen.

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

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-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.

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.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereichs der Oberleitung durchgeführt werden. Die Abstimmung mit der DB Netz AG und dem EBA ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- I 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 TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen..

	<p>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.</p>	
<p>Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 12:0</p>		
<p>EBA, Eisenbahn- Bundesamt 16.09.22</p>	<p>Ihr Schreiben ist am 18.08.2022 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 o.a. Planung wegen der Nähe zu der Bahnstrecke 5453 Tutzing – Kochel berührt. Das Eisenbahn-Bundesamt weist ausdrücklich darauf hin, dass eine Lösung des Konflikts zwischen dem Eisenbahnbetrieb und der vorgesehenen Wohnbebauung hinreichend sichergestellt werden muss. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise werden die Belange ausreichend berücksichtigt.</p> <p>A. Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i. S. d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Zu beachten ist, dass diese für den Eisenbahnbetrieb notwendigen Flächen der Bahn nicht überplant werden dürfen. Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung. Aktuell liegen dem Eisenbahn-Bundesamt keine Freistellungsanträge für solche Flurstücke im geplanten Bereich vor. Den von Ihnen veröffentlichten Unterlagen zufolge, ist die Errichtung von Wohngebäuden</p>	<p>Es werden keine Eisenbahnbetriebsflächen überplant.</p> <p>Die Einhaltung von Sicherheitsabständen bezüglich der Ausrichtung der Photovoltaikanlagen sowie der Pflanzabstände sind vom Bauwerber einzuhalten.</p>

zumindest in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen geplant.

Das Eisenbahn-Bundesamt verfügt über kein Verzeichnis von Eisenbahnbetriebsanlagen. Daher kann ich nicht ausschließen, dass sich die Bebauungsfläche mit den für die Eisenbahnbetriebsanlagen gewidmeten Flächen überschneidet, sodass der o.a. Fachplanungsvorbehalt einer Überplanung durch die Gemeinde Iffeldorf jedenfalls im Grundsatz entgegensteht. Ich bitte Sie daher, bei dem unter Buchst. C unten angesprochenen DB-Kompetenzteam Baurecht ausdrücklich auch noch nachzufragen, ob Eisenbahnbetriebsflächen vom Umgriff des vorgesehenen Bebauungsplans erfasst werden. Grundsätzlich wäre dann eine Überplanung unzulässig.

Eine Überlagerung von Fachplanung und Bauleitplanung ist nur dann möglich, wenn hierdurch keine Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für die dem Fachplanungsrecht unterliegenden Anlagen, Flächen oder Räume entstehen. Die Umgebung bahntechnischer Anlagen sowie die Flächen über oder unter ihnen stehen gemeindlichen Planungen nur offen, wenn sie der inhaltlich bestehenden Zweckbestimmung als Bahnanlage nicht zuwiderlaufen, die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlagen gewährleistet ist und die Zugänglichkeit der Anlagen zu Wartungs- und sonstigen Arbeiten an den Anlagen durch die städtebauliche Nutzung nicht eingeschränkt wird, s. folgender Link: https://www.eba.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Freistellung/Antragstellung/51_Leitfaden_Fluechen_unter_Fachplanungsvorbehalt.pdf?__blob=publicationFile&v=3

B.

Für den Fall, dass nach Buchst. A keine unzulässige Überplanung vorliegt, bittet das Eisenbahn-Bundesamt zur Wahrung seiner Belange dann in jedem Fall noch folgende Hinweise zu beachten:

1. Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes darf durch bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden.

Beispielsweise dürfen auch die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Vor allem auch beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.

2. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht verhindert oder erschwert werden. Für notwendige, bauliche Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten. Etwaige dingliche Auflagen aufgrund bestehender Betriebsanlagen, wie z.B. Kabel, sind einzuhalten (im Grundbuch eingetragene Beschränkungen/Rechte zugunsten der Deutschen Bahn).

Der einschlägige Grundbuchauszug lag den vorliegenden Unterlagen nicht bei.

3. Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen wie insbesondere Primärschall, Sekundärschall, Erschütterungen und elektromagnetischen Feldern, aber z.B. auch Elektromog, elektrische Strahlung und Funkenflug, sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Wir bitten Sie darauf zu achten, dass die Verträglichkeit zwischen Wohnnutzung und dem Bahnbetrieb und den daraus entstehenden Immissionen gewährleistet sein muss. Aufgrund der Elektrifizierung der Bahnstrecke wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass störende Einflüsse ggf. auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

4. Es ist auch darauf zu achten, dass Abstandsflächen zur Bahnlinie einzuhalten sind. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

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

Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen
Abstimmungsergebnis = 12:0

Benckendorff, Seeshaupter Str. 45 28./09.22	1. Herr Benckendorff begrüßt die vorliegende Änderungsplanung sehr, da diese durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes die aus unserer Sicht sehr kritisch zu sehende, bisherige Festsetzung eines Mischgebiets mit Blick auf die bereits vorhandene und bestandsgeschützte überwiegende Wohnnutzung löste	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 12:0		
Benckendorff, Seeshaupter Str. 45 28./09.22	2. Wir begrüßen auch, dass südlich des Grundstücks unseres Mandanten bzw. südlich der privaten Straßenverkehrsfläche nun ein Grünstreifen mit Pflanzgeboten festgesetzt ist. Dies schafft eine aus unserer Sicht vernünftige Zäsur zum südlich angrenzenden GEe.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 12:0		
Benckendorff, Seeshaupter Str. 45 28./09.22	3. Wir regen klarstellend als Ziff. 1.3.6 (zu den Abstandsflächen) festzusetzen: „Bei Errichtung von Doppelhäusern [eventuell ergänzend: und Hausgruppen von nicht mehr als 50 m Länge] brauchen die einzelnen Gebäude der Doppelhäuser [eventuell ergänzend: und Hausgruppen von nicht mehr als 50 m Länge] zueinander keine Abstandsflächen einhalten und dürfen kommun aneinandergesetzt werden“. Auch diese Ergänzung in Anlehnung an § 22 Abs. 2 BauNVO würde der Klarstellung im Falle einer Grundstücksteilung dienen und sicherstellen, dass auch im Falle der Grundstücksteilung die im Bebauungsplan vorgesehenen Doppelhäuser errichtet werden könnten und nicht wegen Nichteinhaltung der Abstandsflächen vom Landratsamt kritisch gesehen werden. Dies wäre aufgrund der Reduzierung von Außenwänden auch aus Gründen der Energieeffizienz zu begrüßen.	<p>Variante 1: Die Festsetzungen werden um Nr. 1.3.6 ergänzt: <i>„Bei Errichtung von Doppelhäusern brauchen die einzelnen Gebäude der Doppelhäuser zueinander keine Abstandsflächen einhalten und dürfen kommun aneinandergesetzt werden.“</i></p>
	<p>LRA Myrtek: von unserer Seite her nicht. Dies dient wohl eher der Klarstellung, aber wie Sie sagen, es ist ohnehin selbstverständlich. Doppelhäuser müssen an eine Grenze gebaut werden, an dieser Seite müssen keine Abstandsflächen eingehalten werden. Wir akzeptieren auch einen moderaten Versatz in der Höhe und der Tiefe; entscheidend ist, dass die beiden Doppelhaushälften in harmonischer und aufeinander abgestimmter Weise zusammengebaut werden und klar als Doppelhaus erkennbar sind.</p>	<p>Variante 2: Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist keine detaillierte Klarstellung notwendig, da es eindeutig ist, dass Doppelhaushälften an einer Seite auf die Grenze gebaut werden und daher keine Abstandsflächen eingehalten werden müssen. Auf eine Änderung wird verzichtet.</p>
Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und entscheidet sich für die Variante 2 des Abwägungsvorschlages Abstimmungsergebnis = 12:0		
Hinweis zu 1.4.1.1 in der „Regel“ (?)		

Benckendorff, Seeshaupter Str. 45 28/09.22	4. Aufgrund der im WA 3 vergleichsweise niedrig festgesetzten Firsthöhe von 5,50 m in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung von 20-28 ° ist in der Regel im WA 3 nur eine erdgeschossige Bebaubarkeit möglich. Um hier architektonisch flexibler zu sein, regen wir an, Ziff. 1.4.1*3 durch folgenden Satz zu ergänzen: „Ausnahmsweise kann von der in Ziff. 1.4.1.1 festgesetzten Dachform und von der in Ziff. 1.4.1.3 festgesetzten Dachneigung abgewichen werden, wenn hierdurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird“	Die festgesetzte Firsthöhe hat sich u.a. aus den denkmalschutzrechtlichen Belangen bereits im vorangegangenen abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren ergeben. Eine Änderung der Festsetzung erfolgt nicht.
Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 12:0		
Benckendorff, Seeshaupter Str. 45 28/09.22	5. In Ziff. 6.3 finden sich nun Festsetzungen zum Immissionsschutz im allgemeinen Wohngebiet (WA). Aufgrund der Übernahme der bisherigen Texte findet sich im Anschluss daran unter Ziff. 6.3.1 und 6.3.2 jedoch fälschlicherweise noch die Bezeichnung „Mischgebiet“. Dies sollte jeweils gestrichen und durch das Wort „allgemeines Wohngebiet“ ersetzt werden.	Die Mitteilung wird dankend zur Kenntnis genommen und redaktionell berichtigt.
Die Mitteilung wird dankend zur Kenntnis genommen und redaktionell berichtigt. Abstimmungsergebnis = 12:0		
Benckendorff, Seeshaupter Str. 45 28/09.22	6. Des Weiteren ist uns aufgefallen, dass unter Ziff. 6.3.2 das Bauschalldämmmaß auch für die Nordfassade festgesetzt wurde. Nach unserem Verständnis müsste sich die Festsetzung auf die Südfassaden beschränken, da die jeweiligen Nordfassaden nicht dem südlich gelegenen GE/e ausgesetzt sind.	Die Festsetzung resultiert aus dem bestehenden Bebauungsplan und dem dazu erstellten Immissionsschutzgutachten. Eine Änderung der Festsetzung erfolgt nicht
Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen Abstimmungsergebnis = 12:0		
Benckendorff, Seeshaupter Str. 45 28/09.22	7. Gleichermaßen ist in Ziff. 6.3.3 der textlichen Festsetzungen geregelt: „In diesem Bereich sind notwendige Belüftungsfenster für Schlaf- und Kinderzimmer an der Nord-, <u>West</u> - und Südfassade unzulässig“. Richtigerweise müsste es u.E richtig heißen: „In diesem Bereich sind notwendige Belüftungsfenster für Schlaf- und Kinderzimmer an der Nord-, <u>Ost</u> - und Südfassade unzulässig“, da nach unserem Verständnis die östlich gelegene Kreisstraße als Emissionsort maßgeblich ist.	Festsetzung Nr. 6.3.3 wird überarbeitet, siehe auch Stellungnahme Technischer Umweltschutz.
Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen; die Änderung wird entsprechend der Stellungnahme vom Techn. Umweltschutz vorgenommen. Abstimmungsergebnis = 12:0		

Diskussionsverlauf:

Der Gemeinderat weist daraufhin, dass das AGL Planungsbüro zuerst mit Hr. Myrtek und Hr. Nadler vom Landratsamt Weilheim-Schongau die 60:40 Regelung (60% gewerbl. Nutzung im Mischgebiet) klärt, bevor der Bebauungsplan entsprechend der Abwägungen und Abstimmungen geändert wird.

6. Bauantrag: Umbau der Garage, Anbau eines Carports, Errichtung eines Satteldaches auf Garage und Carport sowie Anbau eines Wintergartens an das Wohnhaus; Egerländer Str. 12c

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Waldstraße“ und ist derzeit noch nach WEG beurteilt; ein entsprechender Antrag auf Realteilung ist am 29.11.2022 in der Gemeinde eingegangen.

Die unbefriedigende Entwässerungssituation im Vorbereich der Garage soll entschärft werden und mit dem Einbau einer Entwässerungsrinne der Ablauf auf die öffentliche Verkehrsfläche vermieden werden. Dadurch muss sich die OK Garage um 20 cm erhöhen; die Garage ist aber trotzdem noch als solche nutzbar.

Neben die vorhandene Flachdachgarage soll ein Carport anschließen; beides soll mit einem Satteldach verbunden werden.

Im Erdgeschoss soll ein 12,24 m² großer Wintergarten errichtet werden und die bestehende Terrasse nach Süden verlegt und erweitert werden.

Der Bauherr hat auf die Bitte, die Berechnung der GRZ und GFZ-Werte bereits nach dem neuen Schema der Klausurtagung und nach §19 BauNVO zu berechnen, diese so geliefert. Die GRZ I mit den Vorgaben aus dem BPlan von 0,23 wird eingehalten, die GFZ mit 0,46 bei 2 Vollgeschossen ebenso. Lediglich die GRZ II inkl. der Garagen und Zufahrten überschreitet den Wert des BPlanes (0,414) mit **0,455**, da alle Zufahrten und Zuwegungen berücksichtigt wurden, die man laut Klausurtagung erst ab dem 01.01.2023 fest dazurechnen muss

Zusätzlich wird eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des BPlanes beantragt:

Antragstext:

Festsetzung des Beb.-plans Nr. 11 Einfriedungen: Einfriedungen an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung und auch als Maschendrahtzäune mit max. 1,00 m Höhe zulässig.

Geplant ist, den Zaun an der östlichen, der südlichen und der westlichen Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken

als Holzzaun mit senkrechter Lattung und mit einer Höhe von 1,50 m zu errichten.

Die Höhe von 1,500 m ist notwendig, um das Übersteigen bzw. Überspringen durch Hunde zu verhindern.

Der Zaun tritt durch eine intensive Bepflanzung gut eingegrünt, so dass er nach außen nicht in Erscheinung tritt und das

Orts- und Siedlungsbild nicht gestört werden.

Besonnung, Belichtung und Belüftung werden nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der örtlichen Situation und der vorgesehenen Begrünungen fügt sich das Vorhaben gut in die Umgebung ein. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt; die Befreiung/Abweichung ist städtebaulich vertretbar und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes wird beantragt.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des BPlanes wird stattgegeben.

Der Bauausschuss empfiehlt dem GR die Zustimmung des Antrages, da dieser die Werte des BPlanes Waldstraße nach alter Berechnung ohne Einrechnung der Pflasterflächen komplett einhalten würde.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

7. **Bauantrag: Umbau der Lagergalerien im bestehenden Zentrallager für den Einbau eines Lager- und Kommissionier-Systems; Am Bahnhof 4**

Sachverhalt:

Die Firma befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“. Eine geplante Firmenerweiterung soll durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Ein entsprechender Änderungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 09.11.2022. Im Firmengebäude soll nun bereits vorab ein neues Regalsystem die weitere Automatisierung des Onlinehandels ermöglichen. Zudem wird ein neues Verpackungssystem mit individueller Größenanpassung der Pakete die Anfahrten von Lieferdiensten reduzieren.

Die mit der o.g. Umplanung einhergehende Veränderung der Fluchtwege bedingt ein überarbeitetes Brandschutzkonzept und damit die Notwendigkeit der Einreichung dieses Bauantrages. Optisch wird die neue Anlage nach außen hin nur durch 3 neue Schlitzfenster an den bestehenden Fassaden der Ost- und Westseite sichtbar.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zu.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

8. **Beratung und Beschluss zur Änderung der Richtlinie für den Iffeldorfer Nachhaltigkeitszuschuss**

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag eines Gewerbebetriebes zur Förderung der errichteten Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 22,1 kwp vor. Die aktuelle Förderrichtlinie sieht eine Förderung nur für natürliche Personen vor.

Im Bereich der Gemeinde Iffeldorf werden aktuell deutlich mehr Photovoltaikanlagen errichtet; dennoch wird über ein Jahr betrachtet nur eine Eigenversorgung von 20 % erreicht. An Tagen mit vielen Sonnenstunden wird hingegen ins Netz eingespeist; der rechnerische Bedarf wurde also

überschritten. Der höchste Wert lag im August 2022 bei 138 % Eigenversorgung.

Eine anonymisierte Liste mit den bereits ausgezahlten bzw. beantragten Förderungen liegt dem Gemeinderat vor.

Finanzieller Aspekt:

Im Jahr 2022 wurden bislang 15.500 € Fördermittel ausbezahlt. Die angemeldeten Vorhaben belaufen sich auf eine Fördersumme von insgesamt rd. 37.600 €.

Beschluss:

Die Förderung wird künftig auch an juristische Personen des Privatrechts ausgezahlt, soweit dies beihilferechtlich zulässig ist. Die Verwaltung wird beauftragt, dies zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

9. **Vollzug der Straßenverkehrsordnung (StVO) - Parkverbot Ecke Benediktenwandstraße / Auf der Trat**

Sachverhalt:

Am 24.11.2022 erreichte uns eine Anfrage, ob es möglich ist ein Parkverbot auf der Benediktenwandstraße und Auf der Trat aufzustellen, da dort ein um die Kurve fahren für z.B. das Müllfahrzeug kaum möglich ist, wenn dort Autos parken.

Am 23.11.2022 fand ein Ortstermin mit der Polizei, dem Bauhof und dem Ordnungsamt statt.

Hierbei wurde von allen Seiten festgestellt, dass ein Parkverbot sinnvoll ist. Laut Aussage der Polizei sollte Auf der Trat das Parkverbot mittels Sperrfläche auf dem Straßengrund dargestellt werden.

An der Benediktenwandstraße sind Parkverbotsschilder ausreichend.

Da die Straße Auf der Trat nächstes Jahr saniert werden soll, ist eine Sperrfläche auf der Straße derzeit sinnlos. Es soll daher auch hier übergangsweise ein Parkverbotsschild aufgestellt werden.

Der Sperrfläche wird angebracht, sobald die Straße repariert wurde.

Das Parkverbot Auf der Trat soll ab Hausnummer 17 bis zur Ecke Benediktenwandstraße und auf der Benediktenwandstraße soll das Parkverbot beidseitig bis zum Ende des Grundstücks Hausnummer 12 bzw. Beginn Grundstück Nr. 7a aufgestellt werden (siehe Beschilderungsplan).

Beschluss:

Die Gemeinde erlässt als sachlich und örtliche zuständige Straßenverkehrsbehörde gemäß § 44 und 45 StVO i.V. mit Art. 2 des Gesetzes über Zuständigkeiten im Verkehrswesen (ZustG-VerK) vom 28.06.1990 aus Gründen der Ordnung des Verkehrs und zum Erhalt der Straßensubstanz folgende verkehrsrechtliche Anordnung:

Aufgrund der vielen parkenden Autos sollen folgende Verkehrsschilder gem. Beschilderungsplan angebracht werden:

- Absolutes Halteverbot Anfang, Rechtsaufstellung (VZ 283-10)
- Absolutes Halteverbot Ende, Rechtsaufstellung (VZ 283-20)
- Sperrfläche (VZ 298, Markierung auf der Fahrbahn)

Diese Anordnung wird mit der Aufstellung der Verkehrszeichen wirksam.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

10. Glasfaserausbau; Beratung und Beschluss zum eigenwirtschaftlichen Ausbau

Sachverhalt:

Für den Breitbandausbau haben sich in der Gemeinde Iffeldorf zwei Firmen für den eigenwirtschaftlichen Ausbau des Glasfasernetzes beworben, die Firma Avacomm und die Firma Deutsche Telekom.

Beide Firmen sind aus Sicht der Verwaltung in der Lage, die Gemeinde mit Glasfaser zeitnah und ordnungsgemäß zu versorgen und den Ausbau im nächsten Jahr 2023 zu beginnen.

Mit Hilfe der kommunalen Orientierungshilfe zum eigenwirtschaftlichen Ausbau vom Bundesministerium für Digitales und Verkehr hat die Gemeinde einen Kriterienkatalog für den Vergleich der beiden Firmen erarbeitet und ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

Die Deutsche Telekom ist im Ort bereits bekannt, da diese zum jetzigen Zeitpunkt alle Haushalte mit Kupfer versorgt und deshalb eine höhere Akzeptanz in der Bevölkerung genießt. Ferner kann auf eine bestehende Infrastruktur (Leerrohre, Verteiler, etc.) zurückgegriffen werden, was dazu führt, dass die Bauarbeiten im geringeren Ausmaß durchzuführen sind. Die letzten Bau- und Gewerbegebiete, sowie die Anwesen im Außenbereich (Riederschaften, Weiler, etc.) wurden bereits von der Telekom mit Glasfaser ausgebaut. Ebenfalls bietet die Telekom einen entsprechenden Zugang für Drittanbieter an.

Beschluss:

Auf Grund der oben genannten Argumente bevorzugt die Gemeinde Iffeldorf einen Ausbau mit der Firma Deutsche Telekom. Die Firma Deutsche Telekom macht ihre Ausbaususage von keinerlei Entgegenkommen der Gemeinde abhängig.

Die Gemeinde wird, trotz der genannten Bevorzugung, jeden Anbieter in gleicher Weise unterstützen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

11. Information zum geplanten Mobilfunkmaststandort an der Autobahn; Telekom AG

Sachverhalt:

Die Telekom T-Mobile benötigt einen weiteren Antennenstandort im Gemeindegebiet Iffeldorf. Über diesen Standort (25 – 35m) soll in erster Linie die BAB A95 und das umliegende Siedlungsgebiet samt Staatsstraße Penzberg <> Iffeldorf versorgt werden.

Als „Suchkreis“ wurde lediglich der Standort des provisorischen Antennenstandortes anl. des G7-Gipfels in Ellmau eingetragen. Dieser „Suchkreis“ bildet in keinsten Weise die möglichen Standorte an der A 95 ab.

Von Seiten Bürgermeister/Gemeinderat ist ein Antennenstandort unmittelbar an der Kreuzung A95 <> St. 2063 nicht gewünscht.

Dem Unternehmen wurde anl. eines Vor-Ort-Termins ein Alternativstandort vorgeschlagen, der von Siedlungsgebieten der Gemeinde Iffeldorf aus nicht eingesehen werden kann. Der Grundstückseigentümer wäre mit der Aufstellung auf seinem Grund einverstanden, von Seiten T-Mobile wird der Standort als sehr gute Alternative eingeschätzt.

Der Alternativstandort ist in beil. Skizze ersichtlich.

Finanzieller Aspekt:

keine

Diskussionsverlauf:

Das Gremium stimmt dem Antrag einstimmig zu und fragt nach, ob der bestehende Masten Nähe der Autobahnbrücke bei Antdorf genutzt werden kann oder ob bestehende Masten zurückgebaut werden. BGM Lang erläutert, dass eine Nachfrage ergeben hat, dass die bestehenden Masten (z.B. in der Hofmark) nicht zurückgebaut werden und dass die Gemeinde einen Antrag auf einen Mobilfunkmasten NICHT ablehnen kann, sondern lediglich bei der Standortfrage gefragt wird .

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt zu, dass die Verwaltung der Telekom T-Mobile den Alternativstandort empfiehlt.

Ergebnis: 12 Zu 0 Stimmen

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

12. Anträge und Anfragen des Gemeinderates

Sachverhalt:

GMR Künstler fragt nach den errichteten Stromkästen am Kreisel zum Feuerwehrhaus und am Gemeindezentrum (Zweck/Standort). BGM Lang erläutert, dass diese Stromkästen für die E-Ladesäulen und für die elektrischen Schilder des Parkleitsystems sind.

GMR Färber wirbt für den Besuch des Glühweinstands am Marienplatz in München (Innenhof Rathaus) vom Landkreis Weilheim-Schongau. Jeden Tag bewirbt eine andere Gemeinde des Landkreises den Glühweinstand. Am Donnerstag, 15.12.2022 sind Jugendarbeitsvereine der Gemeinde Iffeldorf eingeteilt.

13. Bürgerfragen

Sachverhalt:

- Frau Bierhoff gibt bekannt, dass am Sonntag 18.12.2022 um 19:30 Uhr das Weihnachtskonzert der Musikkapelle Iffeldorf-Antdorf in Antdorf stattfindet.
- Hr. Prof. Döhl bedankt sich für die Solarförderung der Gemeinde Iffeldorf.
- Hr. Karl-Heinz Pakulla weist darauf hin, dass die Situation an der Unterführung in Iffeldorf von Seeshaupt kommend gefährlich ist, wenn gerade ein Feuerwehreinsatz ist. In der Gemeinde Zandt (Nähe von Cham in der Oberpfalz) gibt es eine elektronische Anzeige „Feuerwehr im Einsatz“.

Um 21:22 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Iffeldorf

Vorsitzender


Hans Lang
Erster Bürgermeister


Christine Trischberger
Schriftführerin