



**NIEDERSCHRIFT**  
über die 32a. öffentliche Sitzung

**des Gemeinderates**

vom 1. Februar 2023  
im Sitzungssaal des Rathauses Iffeldorf

**Vorsitz:**

Erster Bürgermeister Hans Lang

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:01 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  
Markus Degen  
Tobias Färber  
Dr. Stefan Gleiter  
Theresia Köpfer  
Torsten Kuhrt  
Ria Markowski  
Andreas Michl  
Julia Necker  
Martina Ott  
Wolfgang Theveßen  
Christian Wörrle

**Bemerkung:**

**Entschuldigt:**

Isolde Künstler

**Weitere Anwesende:**

## **Öffentliche Sitzung:**

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 18.01.2023
3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
4. öffentliche Bekanntgaben
5. Bebauungsplan "Kochler Straße"; Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
6. Anträge und Anfragen des Gemeinderates
7. Bürgerfragen

## Öffentliche Sitzung

### 1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

#### Sachverhalt:

BGM Lang begrüßt den Gemeinderat, die Besucher und den Vertreter der Presse, Hr. Schörner vom Penzberger Merkur. Ferner begrüßt BGM Lang Herrn Ufer vom Planungsbüro Terrabiota.

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

### 2. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 18.01.2023

#### Sachverhalt:

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.01.2023 ist den Gemeinderatsmitgliedern im Vorfeld zugegangen. Es bestehen keine Einwände gegen das Protokoll.

#### Diskussionsverlauf:

Das Gremium bittet noch um folgende Ergänzung im Diskussionsverlauf unter Tagesordnungspunkt 6: Der Zuschuss ist außer der Norm und der Zuschussempfänger wurde darauf hingewiesen.

#### Beschluss:

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.01.2023 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:** 14 : 0

### 3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

#### Sachverhalt:

- **Ersatzbeschaffung für ein Bauhoffahrzeug:** Im Jahr 2017 wurde für den Bauhof ein Fahrzeug mit der Bezeichnung „BOKIMOBIL“ beschafft, dieses Fahrzeug erweist sich seit Inbetriebnahme als unzuverlässig und äußerst reparaturanfällig. Es wurden nun zwei Angebote für ein Ersatzfahrzeug „Modell HANSA“ eingeholt. Der Gemeinderat genehmigt die Ersatzbeschaffung für das Bauhoffahrzeug entsprechend des kostengünstigeren Angebotes der Fa. Henne Nutzfahrzeuge GmbH vom 20.12.2022 zum Bruttogesamtpreis von 198.427,74 €. Der Verkauf des Fahrzeugs BOKIMOBIL dürfte erfahrungsgemäß noch Einnahmen von rd. 30.000 € generieren.
- Nach dem Glasfaser-Eigenausbau sind noch 28 Häuser in der Gemeinde Iffeldorf unversorgt. Die Gemeinde möchte auch diese 28 Liegenschaften mit Glasfaser versorgen. Die Firma Breitbandberatung Bayern GmbH wurde daher mit der Durchführung der Markterkundung und des anschließenden Förderverfahrens (im Rahmen der Bayerischen Gigabitrichtlinie) beauftragt.

#### 4. öffentliche Bekanntgaben

##### Sachverhalt:

- Sanierung Hofmark: Es fand ein Gespräch mit dem Straßenbauamt Weilheim und der Firma WipflerPlan statt. Zuerst steht die Vermessung an, dann die Planung und daraufhin die Ausschreibung für die Sanierung. In den Osterferien wird noch keine Sanierung stattfinden. Ziel: Noch in 2023!
- Am Samstag, 25.02.23 von 9:00 Uhr bis 13:00 Uhr findet im Bürgersaal ein Bürgersprechttag Glasfaser statt.
- Seniorennachmittag am 18.02.2023 um 14:00 Uhr im Gemeindezentrum
- Die E-Ladesäulen in der Gemeinde Iffeldorf gehen morgen, 02.02.2023 in Betrieb. Insgesamt stehen nun 4 Stationen mit insgesamt 8 Ladepunkten in Iffeldorf.  
Außerdem wurde die Wallbox für das E-Carsharing-Fahrzeug bereits geliefert und wird demnächst installiert.

#### 5. Bebauungsplan "Kochler Straße"; Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

##### Sachverhalt:

Die 1. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Kochler Straße“ mit Begründung erfolgte in der Zeit von **02.08. bis 05.09.2022**. In dieser Zeit wurde eine private Einwendung eingereicht.

Mit Schreiben vom 25.07.2022 wurden 33 Träger öffentlicher Belange aufgefordert, bis 05.09.2022 ihre Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes inkl. Begründung abzugeben. Davon haben 10 eine ausführliche Stellungnahme eingereicht, 9 TÖB hatten mitgeteilt, dass keine Hinweise und Einwendungen dazu bestehen.

Träger öffentlicher Belange	Inhalt (Auszug)	Abwägungsvorschlag
Landratsamt Weilheim-Schongau, Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 29.8.2022	<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht erscheinen die Festsetzungen entlang des Bodenbachs für unzureichend</p> <p>Für die am Bodenbach festgelegten Grünstreifen (öffentlich bzw. privat) sollte eine Breite von mind. 3 Meter erforderlich vorgegeben werden</p> <p>Festsetzungen für den privaten (A 8) und den</p>	<p>Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 441/2 keine breitere Böschung möglich. Bei den übrigen Grundstücken Richtung Osten (Fl.Nrn. 443/9, /10, 445 und 445/20) wird der Böschungstreifen auf 3 m Breite erweitert. Das Planzeichen B.5 wird</p>

öffentlichen Grünstreifen (B 5) sollten angeglichen werden; die entsprechenden Flächen sollten in der Legende als Bachböschung beschrieben werden (Angabe kann auch in Klammern erfolgen); es handelt sich hier nicht um ein „normales“ Straßenbegleitgrün oder irgendein zu begrünender privater Grundstücksstreifen  
Verschiebung der Baugrenzen Richtung Osten wird in Hinblick auf die angestrebte naturnahe Bachböschung kritisch gesehen; bei dieser bachnahen Festsetzung bleibt kein Platz für eine entsprechende Böschung

Festsetzung, dass keinerlei baulichen Anlagen im Grünstreifen am Bodenbach errichtet werden dürfen; außerdem muss die gärtnerische Nutzung ausgeschlossen werden

Die Gestaltung der Böschung ist verbindlich zu regeln (z.B. Erdböschung mit vereinzelten großen Steinen zu deren Stabilisierung oder nur durch ingenieurbioologische Methoden); außerdem ist eine verbindliche Liste mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu deren Bepflanzung vorzugeben (vgl. Arbeitshilfe zum Ausbringen von gebietseigenen Gehölzen in Bayern des Landesamts für Umwelt Stand 11/2020)

als Planzeichen A.8.1 mit folgender Bezeichnung benannt: öffentliche, zu begrünende Böschungsfläche

Tatsächlich sollten die Baugrenzen im Nordosten gegenüber den Bestandsgebäuden nicht vergrößert werden, um eine 3 m breite Böschung ermöglichen zu können und zusätzlich Abstand zwischen Gebäuden und Böschung zu erhalten, vgl. auch Wasserwirtschaftsamts; es erfolgt eine Zurücknahme der Baugrenzen bis auf die Bestandsgebäude.

Das Ziel der Böschung sollte in der Tat eine möglichst naturnahe Gestaltung der Böschung sein.

Eine eigene Gehölzliste als Festsetzung erscheint nicht sinnvoll.

Es wird folgende Fassung der Ziff. C.5.3 angeregt: „In den Böschungsflächen zum Bodenbach (vgl. A.8.1 und A.8.2) sind bauliche Anlagen unzulässig. Die Böschungsneigung ist mit max. 1:1 oder flacher herzustellen. Auf dieser Fläche sind je 5 lfm ein Strauch sowie je 20 lfm ein Baum zu pflanzen, die den Vorgaben gem. C.5.4 entsprechen.“

Ufersicherungen sind nur mit Faschine oder Setzung einzelner Wasserbausteine zulässig, Mauern und gärtnerische Nutzung sind unzulässig.“

Ziff. C.5.4, Satz 1 wird folgendermaßen ergänzt: Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind *mind. folgende autochthone, standortgerechte Gehölze zu pflanzen*: ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie drei Laubsträucher  
In Ziff. D.2.2 werden Gehölze, die in der Bachböschung gepflanzt werden können, ergänzt und mit dem Hinweis „Bö“

	<p>Es erscheint eine Festsetzung nötig, die sicherstellt, dass durch entsprechende Schutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen der Eintrag von Stoffen ins Gewässer verhindert wird (Gefahr von Verschlammung, Nährstoffeintrag etc.)</p>	<p>versehen.</p> <p>Mit der drei Meter breiten Böschung dürfte der Eintrag minimiert werden. Es wird zusätzlich in Ziff. C.5.3 mit aufgenommen, dass im Zuge von Baumaßnahmen die Böschungsbereiche durch Bauschutzzaune vor Betreten gesichert werden müssen. Sollte die Böschung selbst umgebaut / renaturiert werden, ist ohnehin ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag erforderlich, in dem diesbezügliche Vorgaben beauftragt werden können.</p>
<p><b>Ergebnis= 13:0</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Planung wird gem. vorstehendem Abwägungsvorschlag angepasst.</p>	
<p>Landratsamt Weilheim-Schongau, Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 29.8.2022</p>	<p>Grünordnung: Zu 5.1.: Wir empfehlen die Tiefgaragenüberdeckung auf 0,80 m zu erhöhen, um eine ausreichende Begrünung und die entsprechenden positiven kleinklimatischen Effekte zu erreichen.</p> <p>Wir empfehlen einen gefahrlosen Zugang zum Spielplatz an der Kirnbergwiese zu ermöglichen.</p> <p>Wir empfehlen eine Festsetzung zu den Einfriedungen aufzunehmen.</p>	<p>Die Tiefgaragenüberdeckung ist in Festsetzung Ziff. C.4.5 geregelt. Auch wenn angesichts der Grundstücksgrößen und der bestehenden Bebauung die Errichtung von Tiefgaragen unwahrscheinlich ist, sollte in Satz 1 der Ziff. C.4.5 der Wert auf „0,8“ geändert werden.</p> <p>Kenntnisnahme: Grundsätzlich existieren bereits zwei mehr oder minder gefahrlose Zugänge, und zwar dem Gehsteig entweder entlang der Kochler Straße nach Südosten und von dort über den Fuß-/Radweg zur Straße Kirnbergwiese, oder über die Gehsteige entlang der Waldstraße und der Straße Kirnbergwiese. Ein direkterer Weg ist aufgrund der Privatgrundstücke beiderseits des Bodenbachs nicht ersichtlich. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Kenntnisnahme: In diesem Zusammenhang ist auf den Hinweis D.1 zu verweisen. Die Gemeinde verfügt über eine Einfriedungssatzung, so dass sich diesbezügliche Festsetzungen erübrigen. Eine Änderung der Planung</p>

	<p>Der Baumbestandsplan mit der Bewertung der Bäume liegt nicht bei, sodass nicht eingeschätzt werden kann, ob es wünschenswert wäre, mehr Bäume als erhaltenswert festzusetzen. Wir empfehlen den Baumbestandsplan zum Bestandteil des Bebauungsplans zu machen, denn dann ist auch im Falle eines Bußgeldes möglich, einen Wert abzuschätzen und das Bußgeld festzulegen</p>	<p>ist nicht veranlasst.</p> <p>Der Begründung zum Bebauungsplan wird die Baumliste beigefügt. Im Bebauungsplan sind alle Bäume mit Nummer dargestellt, dann ist eine spätere Abschätzung auch zum Wert von Bäumen möglich.</p>
<b>Ergebnis= 13:0</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Die Planung wird gem. vorstehendem Abwägungsvorschlag angepasst.	
Landratsamt Weilheim-Schongau, Technischer Umweltschutz vom 30.08.2022	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht nur der Bestand überplant, sondern auch die Erweiterung und Neuerrichtung von Wohngebäuden ermöglicht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Lärmimmissionen der südwestlich vorbeiführenden Staatsstraße St 2063 sowie der weiter östlich liegenden Autobahn A 95 stark beeinträchtigt. In der Bauleitplanung sind zum Schutz vor Verkehrslärm die Vorschriften der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einschlägig. Diese sehen für Allgemeine Wohngebiete vor, dass Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts ein- zuhalten sind. Bei der Überplanung bestehender Gebiete können nach der Rechtsprechung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tagsüber/nachts 59/49 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.</p> <p>Deren Inanspruchnahme setzt allerdings voraus, dass zunächst alle zumutbaren aktiven (Abrücken, Abschirmen) u. semiaktiven Maßnahmen „architektonischer Selbsthilfe“ (Grundrissorientierung, Laubengangschließung, bauliche Eigenabschirmungen, Abschirmung durch Nebengebäude, Lückenschluss mit untergeordneten Bauteilen zwischen den Gebäuden, etc.) ausgeschöpft werden.</p> <p>Rein passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit oder ohne mechanische Lüftungseinrichtung) sind allenfalls dann ein Mittel der Wahl, wenn die Fenster feststehend ausgeführt werden, da sie nach allgemeiner Lebenserfahrung während des Sommerhalbjahrs ansonsten vor allem nachts ständig offen stehen und ihren Zweck damit nicht erfüllen können. Derartige Maßnahmen sind auch aus dem Grund abzulehnen, dass sie Einbunkerungseffekte nach sich ziehen und sich in den Obergeschoßen zudem regelmäßig Probleme mit der Fensterreinigung ergeben.</p> <p>Überschlägige Berechnungen zeigen, dass die o.g. Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 praktisch im gesamten Geltungsbereich weder tagsüber noch nachts eingehalten werden. Vor allem im straßennahen Bereich werden sogar die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung deutlich [bis zu 4 dB(A)!] überschritten.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

	<p>Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche:</p> <p>Im Planteil ist der gesamte Geltungsbereich mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung [Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)] zu umranden. Das Planzeichen wird wie folgt beschrieben:</p> <p>„Bei Neu- und Erweiterungsbaumaßnahmen (Eingriff in den Grundriss) sind Schutzbedürftigen Wohnräume i.S. der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) so zu errichten, dass sie</p> <p>a) ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) besitzen</p> <p>oder</p> <p>b) durch einen vollständig verglasten Vorbau/Wintergarten vor Lärmimmissionen geschützt werden. Dieser ist an der Deckenunterseite absorbierend auszuführen, die offenen Fensterflächen müssen gegeneinander versetzt angeordnet werden.“</p> <p>Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Die Planung wird gemäß der Stellungnahme in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen ergänzt. Ebenfalls werden Ausführungen in der Begründung ergänzt. Zusätzlich wird als Alternative noch eine dritte Möglichkeit des Schallschutzes schutzbedürftiger Nutzungen aufgenommen:</p> <p><i>Die Fenster schutzbedürftiger Räume können alternativ auch feststehend, d.h. auch zu Putzzwecken nicht offenbar, ausgeführt werden. Die Räume sind dann mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass die Räume ausreichend belüftet werden. Der mittlere Innenraumpegel durch die Anlagen darf 25 dB nicht überschreiten. Nebenräume wie z.B. Dielen, Bäder, WCs, Abstellräume oder Treppenhäuser dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.</i></p>
<p><b>Ergebnis= 13:0</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Planung wird gem. vorstehendem Abwägungsvorschlag angepasst.</p>	
<p>Landratsamt Weilheim-Schongau, Bauverwaltung vom 05.09.2022</p>	<p>Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter "Altlasten und schädliche Bodenveränderungen" in die o.g. Bebauungspläne aufzunehmen:</p> <p>Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.</p> <p>Zur festgesetzten GR: Wird eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt, darf dem Wortlaut nach dieser Wert weder für Haupt- oder Nebenanlagen überschritten werden. Der Bebauungsplanentwurf trifft jedoch explizit Festsetzungen zur Überschreitungen der GR. Daher sollte im Bezug zur GR die Formulierung "maximal" ersatzlos gestrichen werden</p>	<p>Die Hinweise zum Bodenschutz werden als Ziff. D.3.4 in die Planung aufgenommen.</p> <p>Festsetzung Ziff. A.3 wird gestrichen, da auf eine GRZ als Bezugsgröße abgestellt wird. Hierzu wird als Ziff. C.2.1 neu eingeführt: „Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,25. Hiervon sind 10 % ausschließlich für</p>



zum unteren Bezugspunkt: Nicht alle Baufenster sind mit einem Höhenbezugspunkt versehen. Der Systematik des Bebauungsplans folgend sollte dies nachgeholt werden.

zu den Überschreitungsmöglichkeiten der GR: Die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten der GR sind zu unbestimmt. Der Bebauungsplanentwurf sieht folgende Festsetzung vor: Die zulässige Grundfläche darf über die Überschreitungen gem. C.2.5 und C.2.6 hinaus um weitere 20 m<sup>2</sup> je Wohngebäude für Nebengebäude sowie um bis zu weitere 75 % durch die Grundfläche von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Nebengebäude zählen zu den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen. Somit wären die Regelungen "um weitere 20 m<sup>2</sup> als auch "um bis zu weitere 75 %" einschlägig, die jedoch nicht deckungsgleich sind. Dies führt zu einer unzureichenden Bestimmtheit der Festsetzung. Wir empfehlen folgende Umformulierung: Die festgesetzte Grundfläche darf über die Überschreitungen gem. C.2.5 und C.2.6 hinaus um weitere 20 m<sup>2</sup> je Wohngebäude für Nebengebäude i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sowie um bis zu weitere 75% durch die Grundfläche von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO überschritten werden. Schließlich sollte in den textlichen Festsetzungen Nr. 2.5 bis 2.7 die Formulierung "festgesetzte Grundfläche" statt "zulässige Grundfläche" verwendet werden. So wird klargestellt, dass die Grundlage für die Berechnung der Überschreitungsmöglichkeiten stets die in den jeweiligen Baufenstern festgesetzte GR ist.

zur Anzahl der Wohneinheiten: Der Klarheit halber sollte bezüglich der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten zwischen Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Häuser einer Hausgruppe differenziert werden. In diesem Zusammenhang empfehlen wir in der Begründung zu erläutern, weshalb für die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 441/12, 441/3, 442/2, 442/4, 442/5 und 443/10 abweichende Regelungen gelten. Werden gleiche Sachverhalte (hier: Regelung der Anzahl der Wohneinheiten) ungleich behandelt (hier: unterschiedliche Regelungen) ist ein städtebaulicher Rechtfertigungsgrund vorzutragen, da andernfalls das Gleichbehandlungsgebot verletzt sein könnte. Dies

*Terrassen zulässig. Diese dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten, dürfen jedoch nicht in der Vorgartenzone zu liegen kommen. Sie sind auch nicht im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume (Kronentraufe +1,5 m) zulässig."*

Die fehlenden Höhenbezugspunkte werden ergänzt.

Festsetzung Ziff. C.2.7 wird folgendermaßen umformuliert: *„Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO um 100 % überschritten werden, so dass sich eine Gesamt-GRZ von 0,5 ergibt. Diese darf jedoch durch die gem. C.2.5 und C.2.6 zulässigen Anlagen überschritten werden. Je Wohngebäude ist jedoch neben Garagen oder Carports nur ein Nebengebäude mit max. 20 m<sup>2</sup> zulässig.“*

Hausgruppen sind unzulässig, es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. bei dem Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 442/5 handelt es sich nicht um eine Hausgruppe, sondern um ein Einzelhaus mit drei Wohnungen. Die unterschiedlichen Zahlen zulässiger Wohnungen werden in der Begründung erläutert. In den größeren Grundstücken Fl.Nrn. 441/2,

	<p>sollte in der Begründung näher erläutert werden.</p> <p>zu den Dachaufbauten: Die Regelungen zu den Dachaufbauten beziehen sich auf "Wohngebäude". Auch hier empfehlen wir, zwischen Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen zu unterscheiden oder alternativ festzulegen, dass als Wohngebäude i. S. v. der Festsetzung Nr. 3.2 Doppelhäuser und Hausgruppen als ein Wohngebäude im Ganzen angesehen wird.</p> <p>zur textlichen Festsetzung Nr. 4.2: Festsetzungen zur GR und deren Überschreitungsmöglichkeiten sind bereits in der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen Nr. 2.5 bis 2.7 geregelt. Es ist nicht klar, ob die Festsetzung Nr. 4.2 zusätzlich gelten soll oder bereits in Nr. 2.7 enthalten ist. Dies führt zur Unbestimmtheit der Festsetzung. Wir empfehlen die Festsetzung Nr. 4.2 zu streichen und ggf. den in Nr. 2.7 genannten Überschreitungswert (20 m 2) anzupassen.</p>	<p>441/3, 442/2, 442/4, 442/5 und 443/10 werden auch Mehrfamilienhäuser als denkbar erachtet. In den kleineren EinzelhausGrundstücken oder auch den Doppelhaushälften sind 2 Wohnungen je Wohngebäude gerade im Sinne einer Gleichbehandlung der unterschiedlichen Grundstücke angemessen. In Ziff. C.2.8 wird folgender Satz 1 eingefügt: „<i>Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.</i>“ Festsetzung Ziff. C.3.2 wird zwischen den Sätzen 3 und 4 folgendermaßen ergänzt: <i>Je Doppelhaushälfte ist nur eine Dachgaube zulässig. Bei giebelseitig aneinander gebauten Doppelhäusern ist alternativ zu Gauben nur ein mittiger Zwerchgiebel oder Wiederkehr zulässig.</i>“</p> <p>Tatsächlich ist die Festsetzung C.4.2 identisch mit C.2.7. C.4.2 wird der Klarheit halber gestrichen.</p>
<p><b>Ergebnis= 13:0</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Planung wird gem. vorstehendem Abwägungsvorschlag angepasst.</p>	
<p>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB vom 16.08.2022</p>	<p>Die Grenze zwischen den Flurstücken 441/2 und 572 (Bodenbach) ist noch nicht festgestellt</p>	<p>Kenntnisnahme: Für die Bebauungsplanung ist die exakte Grenze unerheblich. Im Bereich des Erlenwegs ist mit der Böschung genügend Spielraum für eine exakte Grenzziehung, wobei die Straße selbst nicht verändert werden kann. Im Privatgrundstück wäre die Grenzfeststellung von den dortigen Eigentümern zu beantrage. Der 1,5 m breite Böschungstreifen, der als private Grundstücksfläche, zu begrünen festgesetzt ist, beginnt an der Grundstücksgrenze. Eine Veränderung der Grenze um einige Zenti- oder Dezimeter</p>

		verschiebt den Böschungstreifen, wobei die genaue Lage aufgrund des Maßstabs (1 mm in der Planzeichnung entspricht einem Meter in der Realität) ohnehin nicht herauszumessen ist.
<b>Ergebnis= 13:0</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
Deutsche Bahn AG DB Immobilien vom 02.08.2022	<p>Hinweis auf Immissionen Gegen de aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls auf eigene Kosten Schutzmaßnahmen vorzunehmen.</p> <p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sind zu gewähren.</p> <p>Bei Anbringung von PV-Anlagen auf Dächern ist sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme. Mit der Abwägung und Planergänzung im Hinblick auf die Stellungnahme des Landratsamtes, Technischer Umweltschutz vom 30.08.2022 (s. oben) werden die Belange der Deutschen Bahn ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme, Aus- und Umbauten haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Wohngebiet in mind. 30 m Entfernung zur Bahnstrecke jenseits der Kocheler Straße</p> <p>Aufgrund der Lage des Baugebiets in mehr als 50 m Entfernung zur Bahnstrecke mit vorgelagerter Bebauung und auch der Ausrichtung der Baukörper der Dächer nach Südwesten schräg zur Bahnstrecke sind Blendungen der Bahnstreck nicht anzunehmen. Aus diesem Grund erscheint eine entsprechender Hinweis entbehrlich.</p>
<b>Ergebnis= 13:0</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
Eisenbahn- bundesamt vom 03.08.2022	<p>Schienenverkehr und Sicherheit des Eisenbahnbetriebs dürfen nicht gefährdet werden. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann.</p> <p>Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen, insbesondere aus Schall und Erschütterung, sind hinzunehmen und in der Planung entsprechend zu berücksichtigen</p>	<p>Aufgrund des Mindestabstands von 30 m des Planungsgebiets zur Bahnstrecke sind diesbezügliche Auswirkungen nicht gegeben.</p> <p>Mit der Abwägung und Planergänzung im Hinblick auf die Stellungnahme des Landratsamtes, Technischer Umweltschutz vom 30.08.2022 (s. oben) werden die Belange der Deutschen Bahn ausreichend berücksichtigt.</p>

	Weitere Hinweise ohne konkreten Bezug zur Planung	Kenntnisnahme
<b>Ergebnis= 13:0</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist über die genannte Änderung gem. Stellungnahme Technischer Umweltschutz des Landratsamts nicht veranlasst.	
Energienetze Bayern GmbH & Co.KG vom 27.07.2022	Es ist darauf zu achten, dass die Gasleitung nicht überpflanzt werden darf.	Es wird folgender Hinweis D.2.3 in die Planung aufgenommen: Gasleitungen (Hausanschlüsse auf den Privatgrundstücken) dürfen nicht mit Gehölzen überpflanzt werden.
<b>Ergebnis= 13:0</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Die Planung wird gem. vorstehendem Abwägungsvorschlag angepasst.	
Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 05.09.2022	Da die Gemeinde um die Sicherung des dörflichen Charakters bemüht ist, bitten wir zu prüfen, ob nicht –wie in Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig möglich - zumindest einer planerisch bewusst steuerbaren, ausnahmsweisen Zulässigkeit der Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO anstelle eines kategorischen Ausschlusses der Vorzug gegeben werden könnte.	Gemäß § 4 Abs. 3 können in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes 2. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe 3. Anlagen für Verwaltungen 4. Gartenbaubetriebe 5. Tankstellen. Im Planungsgebiet sind derartige Nutzungen weder im Bestand vorhanden noch von der Grundstücksgröße, dem damit einhergehenden Stellplatzbedarf und dem Charakter (Tankstelle) her im Planungsgebiet erwünscht. Aus diesem Grund bleiben derartige Nutzungen ausgeschlossen.
<b>Ergebnis= 13:0</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
Telekom Deutschland GmbH vom 23.08.2022	Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.	Kenntnisnahme: öffentliche Verkehrsflächen verbleiben unverändert. Etwaige Leitungen der Telekom auf Privatgrund liegen im Verantwortungsbereich der jeweiligen Grundstückseigentümer und werden im Zweifelsfall von diesen benötigt. Sollten diese im Zuge von Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, müssen die jeweiligen Eigentümer im Bedarfsfall mit der Telekom die Wiederherstellung abstimmen. Ein diesbezüglicher Hinweis in der Planung ist aber nicht erforderlich.

<b>Ergebnis=</b> <b>13:0</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 05.09.2022	<p>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 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. <a href="https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf">https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf</a></p> <p><b>1.1 Oberirdische Gewässer</b>  <b>1.1.1 Lage im wassersensiblen Bereich</b>  Das geplante Gebiet liegt teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.</p> <p><b>1.1.2 Gewässerunterhaltung</b>  Entlang des Plangebietes verläuft der Bodenbach Die Unterhaltung obliegt der Gemeinde Iffeldorf.  Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neu-anpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Es sind daher 5 Meter breite Uferstreifen entlang des Bodenbaches auszuweisen und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen.  Vorschlag für Festsetzungen:  <i>„Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite beidseitig entlang des Bodenbachs dürfen</i></p>	<p>Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst: Es handelt sich bereits um ein bebautes Gebiet.  Überschwemmungsflächen sind im Umweltatlas Bayern nicht dargestellt, lediglich die südöstlichsten drei Grundstücke befinden sich in einem wassersensiblen Bereich. Dort werden die Bauräume im Nordosten bis auf den Bestand zurück genommen. Eine weitere Rücknahme oder Reduzierung des Baurechts ist weder zulässig noch gewünscht. Dies würde mutmaßlich zu einer Entschädigungspflicht der Gemeinde führen.</p> <p>Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst: Aufgrund der Verrohrung des Bodenbachs unter der Kochler Straße ist nicht mit einem Ausufer des Bachs im Baugebiet zu rechnen.</p> <p>Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst: Mit der Bebauungsplanung sollen mittel- bis langfristig Uferveränderungen mit Schaffung eines breiteren Bachbetts ermöglicht werden. Diese wären bei der vorgeschlagenen Festsetzung unzulässig. Ein 5 m breiter Uferstreifen ist aufgrund der örtlichen Situation mit vorhandener Straße und Wohngebäuden nicht möglich. Gemäß Abwägung zum Landratsamt Weilheim-Schongau, Fachlicher Naturschutz wird</p>

*weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“*

1.2 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.

Vorschlag für Festsetzungen

*„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 Fahrhahnoberkante/ 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.“*

*„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass*

die Festsetzung Ziff. C.5.3 entsprechend angepasst und eine Böschungsneigung von 1:1 oder flacher festgesetzt.

Die Höhenbezugspunkte für die Wandhöhen werden dahingehend angepasst, dass die Baukörper im Mittel eher eine Wandhöhe von 6,6 m erzielen können. Auf welcher Höhe die Eigentümer die Oberkante des Fertigfußbodens errichten, will die Gemeinde nicht vorschreiben.

Aufgrund des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs ist auch keine sinnvolle Kennzeichnung von Flächen für Versickerungsanlagen oder Abflussmulden möglich. Die Vorschläge zu Festsetzungen und Hinweisen überschneiden sich teilweise, zusätzlich sind aufgrund der Topographie keine steilen Hanglagen und expliziten Fließwege von wild abfließendem Wasser gegeben. Insbesondere der vor

Bebauungsplanaufstellung errichtete Neubau auf dem Grundstück Fl.Nr. 442/5 (Kochler Straße 67 a-c) liegt im Bestand deutlich unter dem Niveau der Straße. Hier können weder Festsetzungen, noch Hinweise nachträgliche Sicherheit erwirken. Im Hinblick auf diesen Baukörper und im Sinne der Eigenverantwortung der Bauherrn wird empfohlen, folgenden Hinweis in den Plan aufzunehmen.

*„Aufgrund von Starkregen und aufgrund von Überflutungen am Bodenbach kann es zu wild abfließendem Wasser kommen. Es wird empfohlen, Bauvorhaben durch geeignete bauliche Maßnahmen vor in das Gebäude eindringendem*

*infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“*

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

*„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.“*

*„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“*

### 1.3 Grundwasser:

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich mit bekannten hohen Grundwasserständen von weniger als 3 m unter Gelände. Der Grundwasserstand muss somit bei den Einzelbebauungen entsprechend durch geeignete Erkundungen ermittelt werden. Wird durch die geplanten Einzelbauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung), stellt dies einen wasserrechtlichen Tatbestand dar und ist vorab in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Vorschlag für Festsetzungen:

*„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“*

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

*„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“*

*„Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden.*

*Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“*

1.4 Altlasten und Bodenschutz: Im Bereich des

*Wasser zu schützen. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen.“*

Es wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:  
*„Es ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt dem jeweiligen Bauherrn. Bauwerke sind bei Bedarf durch wasserdichte und auftriebssichere Bauweise gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser zu sichern. Eine Ableitung dieses Wassers in die örtliche Kanalisation ist unzulässig.“*

Der Hinweis wird als Ziff.

geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Vorschlag für Hinweise zum Plan:  
*„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hin-deuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“*

1.5 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.

1.6 Abwasserentsorgung: 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.

1.6.1 Niederschlagswasser  
Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes soll das Niederschlagswasser dezentral zur Versickerung gebracht werden. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Auch auf Privatgrundstücken müssen die notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen vorgesehen werden.

Grundsätzlich ist die Kommune zur

D.4.5 in die Planung aufgenommen.

Kenntnisnahme, unter D.4.2 ist ein entsprechender Hinweis enthalten. Nachdem es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, wird davon ausgegangen, dass auch die Löschwasserversorgung hinreichend gesichert ist.

Das Planungsgebiet ist bereits im Bestand bebaut. Eine Möglichkeit zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit (Durchführung von Sickertests) besteht daher für die Kommune nicht. Aufgrund der Bodenzusammensetzung im Planungsgebiet (fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis - schluffkies (Schotter)) ist grundsätzlich von einer guten Versickerungsfähigkeit auszugehen.



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. Daher ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für die jeweiligen Einzelbauvorhaben vorab mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen nachzuweisen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und der Hinweis der Vorlage der Versickerungsfähigkeit auf dem jeweiligen Grundstück wird begrüßt.

Vorschlag für Festsetzungen: *„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“*

*„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen ist vorrangig auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß zu versickern. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“*

*„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“*

*„Sofern eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, ist ein Konzept mit der Gemeinde auszuarbeiten, bei welchem das Niederschlagswasser anderweitig schadlos beseitigt werden kann.“*

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

*„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in*

	<p>Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und 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>	
<b>Ergebnis= 13:0</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Die Planung wird gem. vorstehendem Abwägungsvorschlag angepasst.	
Anregungen der Verwaltung	<p>Wiederkehren und Zwerchgiebel sollen für alle Dachneigungen zugelassen werden, die Beschränkung auf Dacäher von 30 ° soll nur Gauben betreffen.</p> <p>Einführung einer GRZ anstelle einer GR zur Festlegung der Bebaubarkeit. Mit einer GRZ entstehen bei etwaigen Grundstücksteilungen keine Nachteile oder Ungerechtigkeiten, da das neue Grundstück in jedem Fall die adäquate Baudichte erhält.</p>	<p>Städtebaulich erscheinen Wiederkehren und Zwerchgiebel auch bei flacheren Dächern im Gegensatz zu sehr wuchtig wirkenden Gauben vertretbar, so dass die Änderung übernommen wird. Mit dieser Umstellung entfällt das Planzeichen A.3, dagegen wird folgende Ziff. C.2.1 neu aufgenommen: „Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,25. Hiervon sind 10 % ausschließlich für Terrassen zulässig. Diese dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten, dürfen jedoch nicht in der Vorgartenzone zu liegen kommen. Sie sind auch nicht im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume (Kronentraufe +1,5 m) zulässig.“ Dadurch entfällt die bisherige Ziff. C.2.6. Zusätzlich werden weitere Festsetzungen folgendermaßen angepasst: bisherige Ziff.C.2.4, jetzt C.2.5: „Ausnahmsweise dürfen Gebäude mit einem Energiebedarf von max. 30 kWh/(m²a) die festgesetzte GRZ ohne Terrasse um 10 % sowie die Wandhöhe um 0,25 m überschreiten.“ Ziff. C.2.5 (bisher), jetzt C.2.6: „Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch erdgeschossige Wintergärten um bis zu 10% überschritten werden, diese dürfen die Baugrenzen um bis zu 2 m überschreiten.“</p>

		<p>bis zu 2 m überschreiten.“  Ziff.C.2.7: „Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO um 100 % überschritten werden, so dass sich eine Gesamt-GRZ von 0,5 ergibt. Diese darf jedoch durch die gem. C.2.5 und C.2.6 zulässigen Anlagen überschritten werden. Je Wohngebäude ist jedoch neben Garagen oder Carports nur ein Nebengebäude mit max. 20 m<sup>2</sup> zulässig.“</p>
<b>Ergebnis= 13:0</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Die Planung wird gem. vorstehendem Abwägungsvorschlag angepasst	
Anregungen der Verwaltung	Zur Vermeidung „übergroßer“ Baukörper, die dem Planungsziel zuwiderlaufen würden, sollten die Bauräume gerade in den großen Baugrundstücken verkleinert werden.	<p>Diese Anregung erscheint sehr wichtig, gerade was die drei sehr großen Baugrundstücke Fl.Nrn. 441/2, 443/9 und 443/10 anbelangt. Hier könnten sonst sehr große Baukörper mit 250 bis über 500 m<sup>2</sup> Grundfläche entstehen. Hier werden die Bauräume jeweils dahingehend geändert, dass zwei bzw. drei getrennte Baukörper entstehen können. Dabei werden die bestehenden Baukörper berücksichtigt. Zur Vereinheitlichung der Anzahl an Wohnungen wird nicht mehr auf die Grundstücksgröße, sondern auf die Größe der Baukörper abgestellt: Ziff. C.2.8 erhält daher folgende Fassung: „Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. In Baukörpern mit einer Grundfläche bis einschließlich 180 m<sup>2</sup> sind max. 2 Wohnungen zulässig, in Baukörpern &gt; 180 m<sup>2</sup> sind max. 3 Wohnungen zulässig.“</p> <p>In der Planzeichnung werden auf dem Grundstück Fl.Nr. 441/2 zwischen den drei Bauräumen noch Flächen für Garagen / Carports gem. Planzeichen A.11 ermöglicht. Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 443/9 und 443/10</p>

		<p>werden keine Bauräume für Garagen festgesetzt. Ziff. C.4.1 wird als Satz 2 folgender Passus aufgenommen: „In den Grundstücken Fl. Nrn. 443/9 und 443/10 muss nur der Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden, dort sind Garagen auch außerhalb der Bauräume oder Flächen für Garagen zulässig.“445/19 bzw.</p> <p>Die Vorgartenzone wird in den beiden südöstlichsten Grundstücken Fl.Nrn. 445 und 445/20 derart verkürzt, dass die grundstückszugewandte, nördliche Grenze 5 m nördlich der Südgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 445/19 bzw. 442/12 Ostteil zu liegen kommt. Dies erscheint angemessen, da bei diesen Grundstücken ein sehr breiter, öffentlicher Gehweg vorhanden ist und der Bauraum bereits in die Zone hineingeragt war</p>
<b>Ergebnis= 13:0</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Den Darlegungen der Verwaltung und die Planung wird wie im Gemeinderat vorgestellt, angepasst.	
<b>Private Einwendungen</b>		
Rechtsanwaltskanzlei für Privateinwender vom 03.09.2022	<p>Gemäß Entwurf erstrebt die Gemeinde mit dem Bebauungsplan folgende Planungsziele:          Erhalt des Baumbestands,          Neubau von Gebäuden nur, dass der dörfliche Charakter mit ausreichender Begrünung entlang Kochler Straße und Bodenbach gewahrt bleibt          Grundflächenzahl von 0,2          Die Planungsziele lasse sich nicht mit §13a Abs.1 Satz 1 BauGB synchronisieren</p>	<p>Kenntnisnahme: Im Zuge der Aufstellung der Planung wird eine Grundflächenzahl von ca. 0,25 mit bzw. 0,225 ohne Terrassen zugrunde gelegt. Dies entspricht bei den meisten der Grundstücke einer von der Gemeinde durchaus gewünschten, maßvollen Nachverdichtung um ca. 15-25%, bei einigen Grundstücken auch weitaus mehr. Lediglich bei zwei Grundstücken wird eine geringfügige Verringerung der Grundfläche vorgesehen, allerdings erfolgt bei diesen eine deutliche Erhöhung der zulässigen Wandhöhe. Es ist nicht ersichtlich, wieso eine maßvolle Nachverdichtung bei gleichzeitiger Sicherung der Grünstrukturen nicht mit dem § 13a BauGB vereinbar wäre. Beim Grundstück des</p>

	<p>Die Nutzbarmachung von Flächen soll erheblich eingeschränkt werden. Es soll ein Status quo ante insbesondere der Durchgrünung und des Baumbestands zementiert werden.</p> <p>§17 BauNVO sieht als Orientierungswert für eine bauliche Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 vor. Dieses übliche Maß wird durch die Gemeinde halbiert und damit eine Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet nachhaltig reduziert. Dies zielt auf die unzulässige Negativplanung. Grundstücke der Fl.Nrn. 441/1, 441/11, 441/4, 443/17 und 442/18 sind mit mehr Quadratmetern Grundfläche bebaut als der Bebauungsplan zulassen will. Gemäß Begründung ist erkennbar, dass der planerische Wille der Gemeinde nicht städtebaulich relevante Nutzungen erstrebt, sondern Nutzungen verhindern will. Die Belange der jeweiligen Grundstückseigentümer finden bei der Abwägung kein Gewicht.</p>	<p>Einwenders  Kenntnisnahme: von einer „Zementierung“ kann nicht die Rede sein. Von insgesamt 24 im Planungsgebiet erfassten Bäumen wird mit 8 Bäumen gerade ein Drittel des Baumbestands zur Erhaltung festgesetzt. In der Tat wird jedoch, einhergehend mit der Erhöhung des Baurechts, eine Mindest-Durchgrünung mit Erhalt bzw. in einzelnen Grundstücken Wiederherstellung einer Durchgrünung entlang der Kochler Straße festgelegt. Auch beim Grundstück des Einwenders ergibt sich mit der angepassten Festsetzung der GRZ eine baurechtliche Mehrung um gut 18 % von bislang 184 m<sup>2</sup> Grundfläche auf 218 m<sup>2</sup> Grundfläche für ein Wohngebäude.  Kenntnisnahme. Gemäß § 17 BauNVO handelt es sich bei den 0,4 für Orientierungswerte für Obergrenzen des Maßes baulicher Nutzung. Im Planungsgebiet muss sich bislang ein Neubau nach § 34 BauGB hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Aufgrund der ähnlichen Art der Nutzung kommen somit im allgemeinen Wohngebiet typischen Nutzungen in Frage. Angesichts der heterogenen Baudichte wird tendenziell die höhere Ausnutzung in Frage kommen. Dies ist, wie oben ausgeführt, in der Regel 0,2. Mit der GRZ von 0,25 mit bzw. 0,225 ohne Terrassen wird hier somit eine maßvolle Nachverdichtung zugelassen. Hier ist auch darauf zu verweisen, dass ein ursprünglich beantragtes, größeres Gebäude mit vier</p>
--	---	---

		<p>Wohnungen durch das Landratsamt abgelehnt wurde, weil es sich hinsichtlich Größe und auch Anzahl der Wohnungen nicht in das Baugebiet eingefügt hätte. Nunmehr wurde ein Gebäude mit knapp 184 m<sup>2</sup> Grundfläche genehmigt. Mit der Bebauungsplanung wird ein Wohngebäude mit bis zu 218 m<sup>2</sup> Grundfläche zuzüglich ca. 24 m<sup>2</sup> Terrassenfläche ermöglicht.</p> <p>In den benannten Grundstücken sind folgende Grundflächenzahlen durch die bestehende Bebauung erreicht:  441/1: GRZ 0,24, Wandhöhe jedoch nur ca. 5,6 m; dieses Grundstück ist darüber hinaus mit eine Grundstücksfläche von 307 m<sup>2</sup> das kleinste aller Baugrundstücke.  441/11: GRZ 0,23, allerdings Wandhöhe nur ca.5,8 m  441/4: GRZ 0,15  443/17 mit 443/18: GRZ 0,21  Diese Grundstücke belegen gerade, dass es der Gemeinde um eine maßvolle Nachverdichtung bis zu einem als verträglich erachteten Wert geht. Dies steht im Einklang mit den Vorgaben des § 13a BauGB und berücksichtigt sehr wohl die Belange der Grundstückseigentümer.</p>
<b>Ergebnis=</b> <b>13:0</b>	<b>Beschlussvorschlag:</b> Kenntnisnahme, eine über die vorbeschlossene Änderung zum Landratsamts und der Verwaltung hinausgehenden Änderung ist nicht veranlasst.	

**Beschluss:**

Die 10 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die privat eingereichte Einwendung aus der öffentlichen Auslegung werden einzeln nach Vorschlag des Planungsbüros Terrabiota und jeweils anschließender Diskussion im Gemeinderat abgewogen und mit separatem Beschluss verabschiedet.

Sollten diese Beschlüsse zu keiner gravierenden Planänderung oder Änderung der Begründung führen (redaktionelle Änderungen möglich), kann der Beschluss zur 2., evtl. verkürzten Auslegung der verabschiedeten geänderten vorliegenden Planung mit Begründung erfolgen.

Der Gemeinderat fasst den Auslegungsbeschluss zur 2. Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Kochler Straße mit Begründung.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

GMR Julia Necker ist nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

**6. Anträge und Anfragen des Gemeinderates**

**7. Bürgerfragen**

Um 20:09 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

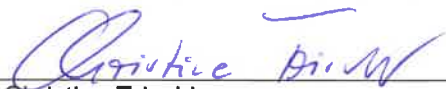
Für die Richtigkeit der Niederschrift

**Gemeinde Iffeldorf**

Vorsitzender



Hans Lang  
Erster Bürgermeister



Christine Trischberger  
Schriftführerin