

Abteilung Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Sachbearbeiter Herr Fuchs	Aktenzeichen 3 Fc-Pe	
Beratung Stadtrat	Datum 23.03.2021	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung

Betreff

Einbeziehungssatzung Antdorfer Straße 24: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB

Anlagen:

Festsetzungen 28.1.21

Einbeziehg-Antdorferstr-Begründung-n1TÖB-Entw-BLAU

210216_Stellungnahme Abteilung 6_Einbeziehungssatzung Antdorfer Straße

01 - Planentwurf der Einbeziehungssatzung Antdorfer Straße vom 12.12.19 Plan

02 - Begründung zur Einbeziehungssatzung vom Maerz 2020

03 - Aufstellungsbeschluss vom 30.04.2019

04 - Auslegungsbeschluss vom 03.12.2019

1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 09.03.2021:

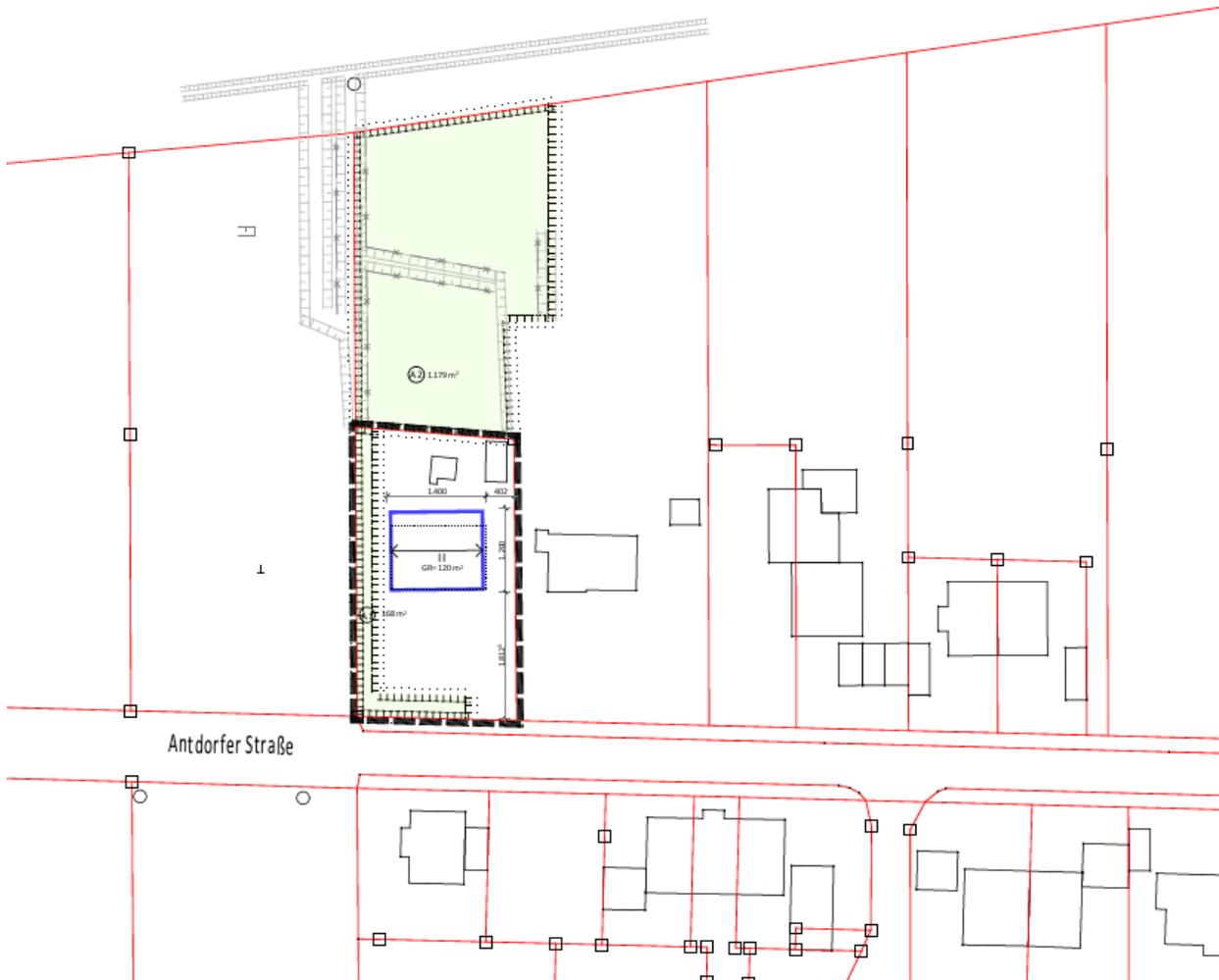
Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 30.04.2019 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 24, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 10.05.2019 bekannt gemacht.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 24, wurde einschließlich Begründung vom 20.04.2020 bis 20.05.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 27.04.2020 bis 29.05.2020 am Verfahren beteiligt.

Nachfolgend ist der Planentwurf in der Planfassung vom 12.12.2019 ausschnittsweise dargestellt.



2: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen wurden von den beauftragten Planungsbüros übernommen, wobei die gekennzeichneten Texte durch das Stadtbauamt geändert bzw. ergänzt worden sind.

1) Keine Einwände bzw. Zustimmung haben vorgebracht:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege,
 E.ON Mining Management
 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim
 Bayernwerk Netz GmbH, Penzberg
 Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Penzberg
 Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
 Stadtwerke Penzberg, Wasserwerk
 Stadtwerke Penzberg, Stadtentwässerung
 Stadtwerke Penzberg, Kommunalunternehmen
 Bayernets GmbH
 Planungsverband Region Oberland
 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
 IHK für München und Oberbayern
 Deutsche Telekom Technik GmbH
 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
 Wasserwirtschaftsamt Weilheim

2) Keine Einwände, aber mit Verweis auf andere TÖB:

Regierung von Oberbayern, Landesplanung und Raumordnung, schließt sich die Stellungnahme der unteren bauaufsichts- und Naturschutzbehörde an.

3) Einwände die abzuwägen sind

Hinweis vorab: Das Stadtbauamt hat die Planer darauf hingewiesen, dass in einer Einbeziehungssatzung nicht dieselbe Regelungstiefe wie in einem Bebauungsplan angewendet werden kann. (Sonst wäre eine Unterscheidung zwischen Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 und einem Bebauungsplanverfahren nicht notwendig.) Demgemäß können nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB getroffen werden.

Bei der Abfassung einiger Stellungnahmen von TÖB wurde dies übersehen. Einige der Empfehlungen zu Festsetzungen sind deshalb hinfällig. Deshalb wird in den nachfolgenden Abwägungsvorschlägen auf diese „Hinweise vorab“ verwiesen.

3.1) Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz,

Einwendungen:

In der Bauleitplanung sind zum Schutz vor Verkehrslärm die Vorschriften der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einschlägig. Diese sehen für Allgemeine Wohngebiete einzuhaltende Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts vor.

Eine überschlägige Berechnung der Verkehrslärmimmissionen der Antdorfer Straße (WM 27) zeigt, dass die vorgenannten Werte aufgrund des relativ großen Abstandes zur Straße nur nachts auf der Südseite überschritten werden. Daher reicht hier eine „einfache Grundrissorientierung“ aus.

Rechtsgrundlagen für die Einwendungen:

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG i.V.m DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlaß des StMI vom 03.08.1988);

Möglichkeiten der Überwindung der Einwendungen:

Wir empfehlen folgende Formulierung in die Einbeziehungssatzung zu übernehmen, um die erforderlichen Maßnahmen festzusetzen:

„Auf der Südseite des Gebäudes sind Kinder- und Schlafzimmer so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Westen / Osten oder Norden besitzen. Alternativ können die vorgenannten Räume auf der Südseite errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines Wintergartens, (teil-)verglasten Balkons, eigenen Gebäudeteils o.ä. abgeschirmt wird.“

Wir bitten diese Grundrissorientierung auch im Planteil darzustellen (z.B. mittels der Bezeichnung „GO“).

Vorschlag zur Abwägung:

Die Einwendungen des Landratsamts Weilheim-Schongau sind zu berücksichtigen. Die Einbeziehungssatzung ist im Planteil sowie in den Festsetzungen bezüglich der vom Landratsamt vorgeschlagenen Grundrissorientierung zu ergänzen.

3.2) Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Weilheim

Bauverbot

Außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bis 15 m Abstand vom Rand der

Fahrbahndecke Bauverbot. Die Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Und:

Sichtflächen

Das staatliche Bauamt fordert die Einplanung von Sichtflächen mit einer Länge von 70 m, da das Grundstück „Antdorfer Straße 24“ straßenrechtlich an der freien Strecke der Kreisstraße WM 27 liegt.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze liegt auf Höhe der Einmündung Niestléweg, ca. 76 m vor dem Ende der zusammenhängenden Bebauung. Ausfahrten aus den Baugrundstücken außerhalb der „OD“ liegen straßenrechtlich an der freien Strecke der Kreisstraße WM 27, sie stellen damit eine Gefahr für den Straßenverkehr dar.

Herr Reichert schreibt nachträglich erläuternd dazu:

„Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird daher die Einhaltung von Sichtfeldern gefordert. Auch bei bestehenden Zufahrten, wenn sich die Art der Nutzung ändert.“

Vorschlag für eine Lösung und Verbesserung:

Bei einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass die Beschilderung der Ortsdurchfahrtsgrenze bereits außerhalb des Grundstücks Antdorfer Straße 24 erfolgt ist und das Grundstück innerorts liegt.

Damit erübrigen sich die beiden Forderungen nach den Festsetzungen des staatlichen Bauamts.

3.3) Landratsamt Weilheim-Schongau Bauamt Bauleitplanung

- Der Geltungsbereich sollte auch die nördliche Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (A 2) umschließen.
- Hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse sollte klargestellt werden, ob zwingend zwei Vollgeschosse oder maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein sollen.
- Die Festsetzung hinsichtlich der Wandhöhe ist näher zu definieren. Die Höhenlage des Fertigfußbodens, der Ausgangspunkt für die Bemessung der Wandhöhe ist, ist nicht geregelt. Die Höhenlage des Fertigfußbodens könnte sich auf die Antdorfer Straße beziehen. Zudem ist der obere Bezugspunkt nicht hinreichend bestimmt. Wir empfehlen folgenden Formulierungsvorschlag:

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß und der Oberkante der Dachhaut am Schnittpunkt mit der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

Diesen Einwänden ist entgegenzuhalten, dass es sich in diesem Fall nicht um einen Bebauungsplan handelt, sondern nur um eine Einbeziehungssatzung, die in der Regelungstiefe nicht so weit gehen soll wie ein qualifizierter Bebauungsplan.

Vorschlag für einen Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erweiterung des Geltungsbereiches, **die Klarstellung bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse (2 Vollgeschosse als Höchstmaß) sowie die Definition der Wandhöhe** werden vorgenommen.

3.4) Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachbereich 40.2, Städtebau

- 1) Die Flächenangaben in m² für A1 und A2 in der Planzeichnung stimmen mit den Angaben unter A 5.5 und 5.6 und den Angaben in der Begründung nicht überein.
- 2) Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und entlang der Fläche A1 läuft eine gepunktete Linie, die in der Legende nicht erklärt wurde.

- 3) Auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine nicht erklärte gepunktete Linie eingetragen.
- 4) Die Darstellung der Planzeichnung als Übersicht auf dem „Titelblatt“ der Planzeichnung zeigt – ebenso wie die Begründung – eine von der Planzeichnung M 1/1000 abweichende Form der Fläche A1.
- 5) Maß der Nutzung: II Zahl der Vollgeschosse
Vermutlich ist diese Zahl als Höchstmaß gedacht, dies sollte zum Ausdruck kommen.
- 6) In der Planzeichnung findet sich eine GR 120 m². Das Zeichen GR ist in der Legende nicht erklärt. Die GR sollte aber auch laut Beschlussbuchauszug vom 03.12.2019 nicht festgesetzt werden.
- 7) Sollte das Gelände geneigt sein, empfehlen wir, vorsorglich Festsetzungen bezüglich der Höhe und eventuell der Anordnung von Stützmauern zu treffen.

Vorschlag für die Abwägung:

Die Anregungen Nr. 1 bis 6 sind Hinweise zu redaktionellen Verbesserungen, sie werden in der nächsten Planfassung berücksichtigt. Punkt 7 trifft nicht zu und bleibt folglich unbeachtet.

Stellungnahme LRA – UNB

Nr.	Kurzfassung der Hinweise	Beurteilung
1.	Es handelt sich um einen Moorstandort mit Wald-Anteilen und gesetzlich geschützten Feucht- und Nasswiesen	Laut Moorbodenkarte Bayern befindet sich das Grundstück in der Tat auf Niedermoortorf. Allerdings stockt hier kein typischer, staunasser geschützter Bruchwald. Der Standort ist entwässert, mit Fichte und Birke bestockt und mit Nadelstreuaufgabe satt Unterwuchs. Die Darstellung von gesetzlich geschützten Feucht- und Nasswiesen ist einem Übertragungsfehler bei der Digitalisierung geschuldet. Der ursprünglich analoge FNP zeigt fast gänzlich Wald und keine Feucht- und Nasswiesen.
2.	Möglichkeiten der Überwindung: Auf Antrag Befreiung von den Verboten gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG möglich	Die Stadt Penzberg stellt parallel einen Antrag auf eine naturschutzrechtliche Befreiung von den Verboten nach § 30 BNatSchG beim LRA.
3.	Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Grundstück sowie als Wald und landwirtschaftliche Nutzfläche (Feucht- und Nasswiese) dargestellt.	Die Darstellung von gesetzlich geschützten Feucht- und Nasswiesen ist einem Übertragungsfehler bei der Digitalisierung geschuldet. Der ursprünglich analoge FNP zeigt fast gänzlich Wald und keine Feucht- und Nasswiesen.
4.	Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gibt es keinen Umweltbericht. In der Begründung müssen allerdings Aussagen zur naturschutzfachlichen Ausgangssituation und Bewertung der künftigen Baufläche enthalten sein (kurze Darstellung der Betroffenheit der Schutzgüter,	Die Darstellung der Betroffenheit der Schutzgüter erfolgte in der Begründung S. 4/5, Vermeidungsmaßnahmen S. 8. Die Punkte werden nochmals überarbeitet und detaillierter dargestellt.

	Vermeidungsmaßnahmen).	
5.	Dass es für das betroffene Grundstück keine Anhaltspunkte für das Vorkommen seltener Arten gibt, und auch Höhlenbäume mit Habitat-Potential für Spalten- und Höhlenbewohner nicht gesichtet wurden ... stellt allerdings keine ausreichende Begründung dar, um auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung verzichten zu können. Spätestens mit dem Bauantrag und der anstehenden Wald-Rodung ist zumindest im Rahmen einer Potentialanalyse zu prüfen, welche Arten(gruppen) aufgrund ihrer Verbreitung und Habitatansprüche im möglichen Wirkraum des Planungsgebiets bzw. Vorhabens vorkommen und betroffen sein können. Abhängig vom Ergebnis wären ggf. weitere Untersuchungen notwendig.	Eine Potentialanalyse mit Betroffenheitsprüfung durch einen Biologen (ONUBE GmbH) fand am 12.11.2020 statt. Es wurde insbesondere auf streng geschützten Vogel-, Fledermaus- und Totholzkäferarten untersucht. Es wurden jedoch keine Hinweise auf streng geschützte Tierarten gefunden. Da potentielle Höhlenbäume (alte Birken) gefällt werden, wird das Aufhängen von sieben Nisthöhlen aus Holzbeton empfohlen. Eine weitergehende Untersuchung wird nicht für nötig erachtet.
6.	Nicht der Abwägungsentscheidung unterliegen die Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG. Eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sollte möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchszeiten (1. März bis 30. September) erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird versucht, dass die Rodung von Gehölzen nach Möglichkeit nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchszeiten erfolgt.
7.	Für die Beseitigung der Waldfläche ist unter Umständen eine Rodungserlaubnis durch das AELF Weilheim erforderlich.	Im Rahmen des Verfahrens ist nach Auskunft des AELF kein eigener Rodungsantrag nötig.
8.	Die aktuelle Moorbodenkarte von Bayern stellt die Flächen beidseits der Antdorfer Straße als Nieder- bzw. Übergangsmoor-Böden dar. Moore sind bereits per Gesetz (§ 30 BNatSchG Abs. 2 Satz 2) und nicht erst mit der amtlichen Ausweisung als gesetzlich geschütztes Biotop geschützt. Demnach sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können verboten. Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit von Torfböden insbesondere hinsichtlich des Wasserhaushalts und des Klimaschutzes und dem fachlich fragwürdigen Ausgleich, ist die	Penzberg gründet auf Moränen und Faltenmolasse. In den Becken dazwischen bildeten sich ausgedehnte Nieder- und Moorflächen. Ihre Entstehung dauerte Jahrtausende, eine Beeinträchtigung oder Zerstörung ist deshalb zu vermeiden. Allerdings machen Moorböden einen Großteil des Untergrundes von Penzberg aus, so dass die Siedlungsentwicklung Penzbergs hier immer wieder zu Zielkonflikte führt, die der Abwägung bedürfen. In vergleichbar gelagerten Fällen, wie z.B. dem Baugebiet am Gabriele-Münter-Weg, konnte eine Bebauung unter speziellen Schutzmaßnahmen für das Moor-Biotop im Norden genehmigt werden. Darüber hinaus werden laut Bestimmungsschlüssel des LfU für Flächen

	Planung aus Sicht des fachlichen Naturschutzes abzulehnen.	<p>nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG die Pflanzenbestände zur Bestimmung des Biotoptyps „Moor“ herangezogen (S. 8), in diesem Falle intakte, völlig oder überwiegend unbewaldete Niedermoore (z. B. Seggenriede, Röhrichte, Weidenbüsche auf Torfböden). Im vorliegenden Fichten-Birken-Bestand sind allerdings keinerlei Kennarten für Niedermoorvegetation vorhanden.</p> <p>Es werden die Erfolgsaussichten einer Renaturierung des Niedermoores nördlich Fl.-Nr. 2055/71 als Ausgleichsmaßnahme in Frage gestellt. Die inzwischen überarbeitete Planung sieht eine Ersatzaufforstung mit gestufter Waldrandgestaltung im Nordosten von Fl. Nr. 2055/49 vor.</p>
9.	Zur Ausgleichsmaßnahme nördlich Fl. Nr. 2055/71: Ob eine Renaturierung durch Aufstauen von Wasser an dieser Stelle funktioniert und auch wasserrechtlich genehmigungsfähig ist, ist jedoch ungewiss, zumal der Graben offenbar schon seit längerem nicht mehr wasserführend ist und aktuell unter Umständen gar nicht mehr zu einer Entwässerung des Moores beiträgt.	<p>Der Grenzgraben ist temporär wasserführend, z.B. am 07.08.2019 geschätzt 15 cm, 6 Wochen später im September jedoch trocken.</p> <p>Die Höhenlinien aus den DGM5-Daten zwischen Moor-Randgraben und Ableitungsgraben deuten auf einen Höhenunterschied von rund 1,5 m bzw. ein Gefälle von geschätzt 10 % (ca. 1,5 m auf 15 m Länge) hin. Bei Niederschlag wird das abfließende Wasser aus dem Moor Richtung Schwadergraben abgeleitet (Höhenunterschied ges. ca. 2,5 m).</p> <p>Da der Grabenanstau nachbarrechtliche Belange zu sehr tangiert, wird von dieser Maßnahme abgesehen. Stattdessen ist eine Ersatzaufforstung mit gestufter Waldrandgestaltung im Nordosten von Fl. Nr. 2055/49 als Ausgleichsmaßnahme (entspr. dem BayWaldG und dem BNatSchG) geplant.</p>
10.	<p>Die Zerstörung von Moorboden durch den Hausbau und die Anlage eines Hausgartens kann aus fachlicher Sicht grundsätzlich nicht befürwortet werden. Gemäß Art. 3 Abs. 4 Nr. 2. BayNatSchG ist es verboten, den Grundwasserstand auf Moor- und Anmoorstandorten abzusenken, was aber durch den geplanten Hausbau unweigerlich der Fall sein wird.</p> <p>Durch die in den zurückliegenden rund 100 Jahren, seit denen der Breitfilz zumindest von den Rändern her entwässert wird, ist es zu massiven</p>	<p>Es ist unsicher, ob Art. 3 Abs. 4 Nr. 2. BayNatSchG in diesem Falle greift, denn der zitierte Artikel bezieht sich auf die landwirtschaftliche Nutzung. Darüber hinaus handelt es sich hier nicht um ein unbeeinflusstes Niedermoor mit oberflächennahem Grundwasserstand.</p> <p>Im Plangebiet wird Schichtwasser erst in 2,5 m Tiefe angetroffen, der Ruhewasserstand pendelte sich bei 2,1 m ein. Analog zu vergleichbaren Baugebieten (Gabriele-Münter-Weg) wird mit einem Sichtwasserstand erst unterhalb einer bindigen Schicht im Kies gerechnet.</p> <p>Eine Baugrunduntersuchung mit Vorschlägen zur Gründung und Maßnahmen</p>

	<p>Austrocknungserscheinungen und Boden-Sackungen gekommen, was gemäß Begründung bereits auch sehr gut an entstandenen Hohlräumen im Baugrund des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks (Haus-Nr. 22) erkennbar ist. Die generelle Eignung als Baugrund ist insofern durchaus in Frage zu stellen.</p>	<p>zum Schutz des Moorwasserhaushalts im Norden wird in Auftrag gegeben und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet. Nach Eingang der Stellungnahmen erfolgt eine Detaillierung der Planung mit Maßnahmen zum Schutz des Moorwasserhaushaltes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. So wird der Bau ohne Keller und mit einem Hochparterre geplant. 2. Eine mögliche Drainwirkung von Leitungen oder einem Straßenunterbau auf den Moorwasserhaushalt wird durch das abschnittsweise Einbringen von Querabschottungen in Form von Seeton- oder Lehmschürzen verhindert. 3. Sollte eine Bauwasserhaltung nötig werden, so erfolgt diese in möglichst engem Zeitrahmen. 4. Bodenaustausch erfolgt nur, wo es aus statischen Gründen unumgänglich ist. Wo es möglich ist, erfolgt eine „schwimmende“ Gründung. Das Bodengefüge der Freiflächen bleibt unbeeinflusst.
<p>11.</p>	<p>Wir empfehlen dem Stadtrat von Penzberg daher, die geplante Einbeziehungssatzung noch einmal kritisch und grundsätzlich zu überdenken. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann die Planung jedenfalls nicht befürwortet werden.</p>	<p>Durch Detaillierung der Planung und Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf Natur und Landschaft weiter reduziert werden, so dass die verbleibenden Beeinträchtigungen nach Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vertretbar sind.</p> <p>Des Weiteren spricht für die Realisierung der Planung: Die Erschließung (Gas, Strom, Wasser, Abwasser, Gehsteig) ist bereits vorhanden und somit gesichert. Auch eine eigene Hausnummer ist in der digitalen Flurkarte bereits zugeteilt. Von der Schaffung eines Präzedenzfalls ist nicht auszugehen. Denn im Süden der Antdorfer Straße existiert bereits ein Gebäude, dessen Hausflucht hier im Norden der Antdorfer Straße lediglich aufgegriffen wird. Eine weitere Fortführung der Bebauung entlang der Antdorfer Straße ist nicht vorgesehen. Im FNP der Stadt Penzberg liegt das betroffene Grundstück noch innerhalb der Pfeilsignatur „Grenze der baulichen Entwicklung“. Selbst das Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) stellt auf ihrer Digitalen Ortskarte das betreffende Grundstück bereits als Siedlungsgebiet dar.</p>

Nr.	Kurzfassung der Hinweise	Beurteilung
1.	<p>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.</p>	<p>Es wird folgender textlicher Hinweis ergänzt: „Landwirtschaftliche Emissionen: Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z. B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.“</p>
2.	<p>Der Wald auf Fl. Nr. 2055/71 ist im Waldfunktionsplan (WFP) als Wald mit besonderer Bedeutung für den lokalen Klimaschutz ausgewiesen. Die Schaffung von Baurecht über eine Einbeziehungssatzung bedeutet eine Änderung der Nutzung und damit eine Rodung des Waldes auf der einzubeziehenden Flurnummer. Rodungen sind nach Art. 9 Abs. 8 BayWaldG zu beurteilen. Die Ziele des WFP sind durch den Verlust von Waldfläche durch die Rodung gefährdet. Um die Ziele des WFP nicht zu gefährden, kann der vorliegenden Einbeziehungssatzung dann zugestimmt werden, wenn als rechtlich bindende Auflage eine flächengleiche Ersatzaufforstung mit standortgerechtem Mischwald im Bereich Penzberg gefordert wird.</p>	<p>Die inzwischen überarbeitete Planung sieht als Ausgleichsmaßnahme eine Ersatzaufforstung mit gestufter Waldrandgestaltung im Nordosten von Fl.-Nr. 2055/49 vor. Die Ersatzaufforstung nach Art. 9 BayWaldG erfolgt im Verhältnis 1:1. Sie dient gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme entspr. dem BNatSchG.</p>

Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Nr.	Kurzfassung der Hinweise	Beurteilung
1.	<p>Die Fläche mit der Fl. Nr. 2055/71 liegt im Außenbereich. Sie ist laut gültigem Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg als Feucht- und Nasswiese zur Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung sowie als natürlicher und naturnaher Wald ausgewiesen. Mit der Einbeziehungssatzung soll hier Baurecht geschaffen werden.</p>	<p>Die Darstellung von gesetzlich geschützten Feucht- und Nasswiesen ist einem Übertragungsfehler bei der Digitalisierung geschuldet. Der ursprünglich analoge FNP zeigt fast gänzlich Wald und keine Feucht- und Nasswiesen. Die Feucht- und Nasswiesen zur Extensivierung beginnen im Westen außerhalb des Plangebietes.</p>
2.	<p>Laut Baugesetzbuch § 1 Abs. 5 sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen</p>	<p>Die städtebauliche Entwicklung Penzbergs erfolgt tatsächlich vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung. In diesem speziellen Fall handelt es sich um</p>

	<p>Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.</p>	<p>ein vollständig erschlossenes Grundstück zwar im Außenbereich, jedoch in Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich. Im Süden der Antdorfer Straße existiert bereits ein Gebäude, dessen Hausflucht hier im Norden der Antdorfer Straße lediglich aufgegriffen wird. Das BauGB gibt mit §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen. Im FNP der Stadt Penzberg liegt das betroffene Grundstück noch innerhalb der Pfeilsignatur „Grenze der baulichen Entwicklung“.</p>
3.	<p>Eine Ortsabrundung am Ende des bestehenden Wohngebietes nördlich der Antdorfer Straße ist durch das waldbestandene Grundstück in idealer Weise vorhanden.</p> <p>Auch wenn der naturnahe Baum- und Strauchbestand westlich des Entwässerungsgrabens zunächst nicht von einer Fällung betroffen sein soll, so wird er doch durch die Fällung etlicher Bäume im unmittelbar anschließenden Plangebiet, durch die Entwässerung des Baugrundstücks und die Bauarbeiten in Mitleidenschaft gezogen.</p>	<p>Durch die Einbeziehungssatzung soll eine „Ortsabrundung“ erfolgen. Die Aufgabe einer „Ortsrandeingrünung“ erfüllt momentan der vorhandene Baumbestand. Allerdings handelte es sich hier ursprünglich um eine einfriedende Fichtenhecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze, die aufgrund des fehlenden Rückschnitts in den letzten Jahrzehnten hoch aufgewachsen ist. Die begleitenden Birken sind eine kurzlebige Weichholzart, die inzwischen überaltert und teilweise nicht mehr standsicher ist.</p> <p>Als neue Ortsrandeingrünung ist in der Einbeziehungssatzung die Neupflanzung einer freiwachsenden Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt, so dass die geplante Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden wird.</p> <p>Die Gehölze westlich des Grabens befinden sich nicht im Besitz des Antragstellers. Es können deshalb keine Festsetzungen hierzu getroffen werden.</p> <p>Eine Entwässerung des Plangebietes ist aus Rücksicht auf die Lage angrenzend zum Breitfilz unzulässig. Nach Eingang der Stellungnahmen erfolgt eine Detaillierung der Planung mit Maßnahmen zum Schutz des Moorwasserhaushaltes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Bau wird ohne Keller und mit einem Hochparterre geplant. 2. Eine mögliche Drainwirkung von Leitungen oder einem Straßenunterbau auf den Moorwasserhaushalt wird durch das abschnittsweise Einbringen von Querabschottungen in Form von Seeton- oder Lehmschürzen verhindert. 3. Sollte eine Bauwasserhaltung nötig werden, so erfolgt diese in möglichst engem Zeitrahmen.

		<p>4. Bodenaustausch erfolgt nur, wo es aus statischen Gründen unumgänglich ist. Wo es möglich ist, erfolgt eine „schwimmende“ Gründung. Das Bodengefüge der Freiflächen bleibt unbeeinflusst.</p>
<p>4.</p>	<p>Mit der im Entwurf vorgetragenen Argumentation für die Bebauung könnte man weitere Einbeziehungssatzungen in Richtung Antdorf erstellen. Eine weitere Bebauung entlang der Antdorfer Straße würde die aus städtebaulicher Sicht fingerartig ausfransende Reihung entlang der Straße unschön fortsetzen.</p>	<p>Das Plangebiet ist das letzte erschlossene Grundstück an der Antdorfer Straße. Die Erschließung (Gas, Strom, Wasser, Abwasser, Gehsteig) ist bereits vorhanden und somit gesichert. Auch eine eigene Hausnummer ist in der digitalen Flurkarte bereits zugeteilt. Selbst das Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) stellt auf ihrer Digitalen Ortskarte das betreffende Grundstück als Siedlungsgebiet dar. Im FNP der Stadt Penzberg liegt das betroffene Grundstück noch innerhalb der Pfeilsignatur „Grenze der baulichen Entwicklung“. Von der Schaffung eines Präzedenzfalls ist nicht auszugehen. Denn im Süden der Antdorfer Straße existiert bereits ein Gebäude, dessen Hausflucht hier im Norden der Antdorfer Straße lediglich aufgegriffen wird. Eine weitere Fortführung der Bebauung entlang der Antdorfer Straße wird weder vom Bauamt noch vom Stadtrat befürwortet.</p>
<p>5.</p>	<p>Die unmittelbare Nähe zum Moor „Breitfilz“ bzw. zum amtlich kartierten Biotop „Breitfilz“ (ca. 60 Meter Entfernung!) verbietet eine weitere Bebauung.</p> <p>Um die Trockenheit der Baugrube herzustellen, müsste man - wie bei den benachbarten Grundstücken - massiv Wasser abpumpen. Schon diese Maßnahme schädigt das geschützte Moor schwer. Auch die Absicht, dass man mit dem Aushub der Baugrube das benachbarte nördliche Grundstück wieder zu einer Art natürlichem Mooregebiet gestalten könnte (A2), ist nicht realistisch. Nach dem Bau wird kein ausreichendes Wasser mehr vorhanden sein.</p> <p>Eine Bebauung in direkter Nähe des Moores schließt die Absicht einer Renaturierung der angrenzenden Moorfläche geradezu aus, sie führt im Gegenteil zur weiteren Degradierung des Moores.</p> <p>Hinzu kommt, dass auch die</p>	<p>Der Sickertest zeigte, Schichtwasser wird erst in 2,5 m Tiefe angetroffen, der Ruhewasserstand pendelte sich bei 2,1 m ein. Analog zu vergleichbaren Baugebieten (Gabriele-Münter-Weg) wird mit einem Sichtwasserstand erst unterhalb einer bindigen Schicht im Kies gerechnet.</p> <p>Eine Baugrunduntersuchung mit Vorschlägen zur Gründung und Maßnahmen zum Schutz des Moorwasserhaushalts im Norden wird in Auftrag gegeben und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Bau wird ohne Keller und mit einem Hochparterre geplant. 2. Eine mögliche Drainwirkung von Leitungen oder einem Straßenunterbau auf den Moorwasserhaushalt wird durch das abschnittsweise Einbringen von Querabschottungen in Form von Seeton- oder Lehmschürzen verhindert. 3. Sollte eine Bauwasserhaltung nötig werden, so erfolgt diese in möglichst engem Zeitrahmen. 4. Bodenaustausch erfolgt nur, wo es aus statischen Gründen unumgänglich ist. Wo es möglich ist, erfolgt eine „schwimmende“ Gründung. Das Bodengefüge der Freiflächen bleibt

	<p>weiteren – insgesamt recht dürrtigen – Minimierungsmaßnahmen (A1: Feldhecke mit einer Breite von 3 Metern einschl. 5 Bäumen), die formalrechtlich eine Bebaubarkeit ermöglichen sollen, aller Erfahrung nach nicht kontrolliert werden können und nicht kontrolliert werden.</p> <p>(Beispiele dafür sind:</p> <p>Johannisberg I, wo die Erhaltung des Moors durch genaue Kontrolle des Wasserabflusses versprochen wurde. Der tiefe und völlig trockene Abflussgraben am Nordende des Gebiets zeigt, dass diese Ankündigung nicht eingehalten wurde.</p> <p>Sperrbühl II, wo man das Regenwasser der neuen Gebäude dem FFH-Gelände südlich davon zuführen sollte. Auch die festgelegten Bepflanzungen wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Antdorfer Straße südlich des geplanten neuen Wohnhauses: Statt einer Feldhecke mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen befindet sich hier eine Thujahecke im Übergang zur freien Landschaft.)</p>	<p>unbeeinflusst.</p> <p>Von der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A2 wird abgesehen, da der Grabenanstau nachbarrechtliche Belange massiv tangiert. Stattdessen ist eine Ersatzaufforstung mit gestufter Waldrandgestaltung im Nordosten von Fl. Nr. 2055/49 als Ausgleichsmaßnahme (entspr. dem BayWaldG und dem BNatSchG) geplant.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahme A1 beinhaltet nur 5 Bäume, da ihnen genügend Platz zum Wuchs gegeben werden soll. Es wurde mit einem regulären Pflanzabstand für Baumreihen von 8 m geplant. Falls konkrete Festsetzungen anderer Bebauungspläne nicht eingehalten würden, so kann das nicht dem vorliegenden Verfahren angelastet werden. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde die den Vollzug der Festsetzungen überwacht ist lt. BayBO Art. 54 das Landratsamt. Der zuständige Baukontrolleur kann in begründeten Fällen eine Beseitigungsanordnung aussprechen oder ein Bußgeld verhängen.</p>
<p>6.</p>	<p>Abschließend bleibt festzustellen, dass sich die Stadt Penzberg vor wenigen Monaten in mehreren Stadtratsbeschlüssen dem Flächensparen und dem Klima- und Moorschutz besonders verpflichtet hat (z. B. in der Stadtratssitzung vom 20.11.2019, siehe unten). Eine Innenverdichtung, wie sie bereits vermehrt im Gange ist, und ein gleichzeitiges Auswuchern der Bebauung in die Landschaft hinein, widersprechen diesem Ziel und sind nicht vereinbar mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.</p> <p>Um den aus Gründen des Klima-, Hochwasser- und Biodiversitätsschutzes dringend notwendigen Moorschutz weiter voranzutreiben, sollte das Breitfilz nicht von weiterer Einengung durch zu nahe Bebauung bedroht werden, sondern es sollten zügig weitere</p>	<p>Die städtebauliche Entwicklung Penzbergs soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dies schließt eine Einbeziehungssatzung nicht gänzlich aus, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung erfolgte zudem bereits am 30.04.2019.</p> <p>Dass die Stadt Penzberg den Moorschutz sehr ernst nimmt zeigen die bereits 2015 im nordöstlichen Breitfilz erfolgten Grabeneinstaumaßnahmen.</p>

	„echte“ Renaturierungsmaßnahmen unternommen werden.	
--	---	--

3. Anregungen oder Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden weder Anregungen noch Bedenken gegen die Einbeziehungssatzung mitgeteilt.

4. Stellungnahme Abteilung Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung Umwelt- & Klimaschutz schließt sich der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) an. Bei dem betreffenden Grundstück handelt es sich um einen Niedermoorstandort mit Waldanteilen, jedoch ohne gesetzlich geschützte Feucht- und Nasswiesen. Nach § 30 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Der Verweis auf Art. 3 Abs. 4 Nr. 2 BayNatSchG ist nicht heranzuziehen, da dieser sich auf die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft bezieht.

In diesem Zusammenhang wird auf folgende Beschlüsse des Stadtrates aufmerksam gemacht:

Sitzung des Stadtrates am 20.11.2019, Punkt 4.3 „Förderung der Biodiversität in Penzberg: Antrag auf Umsetzung“

„zu g):

Der Stadtrat beschließt sich zum Ziel der Reduktion des Flächenverbrauchs zu bekennen und orientiert sich bei der künftigen städtebaulichen Entwicklung an den nachhaltigen Alternativszenarien, wie sie in den Tabellen 6-3 des Klimaschutzkonzeptes des Landkreises Weilheim-Schongau dargestellt sind.“

Tabelle 6-3 Nachhaltigere Alternativen zum Trend der ressourcenintensiven Siedlungs- und Verkehrsentwicklung des Landkreis Weilheim-Schongau [Michael 2003]

Trendfortsetzung; statt....	Alternativszenario; besser...
...urbaner Streuung und Zersiedelung	Konzentration der Wohn- und Gewerbeflächen auf urbane, mit dem ÖPNV gut erreichbare Zentren
Trendfortsetzung; statt....	Alternativszenario; besser...
...der gestaltlosen Anstückelung immer neuer Siedlungsflächen	Umbau und Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen, Innenentwicklung

Sitzung des Stadtrates am 20.11.2019, Punkt 5 „Grundsatzbeschluss „Klima-, Natur- und Umweltschutz“: Antrag der Stadtratsfraktion Bürger für Penzberg

„zu a):

Der Stadtrat beschließt bei künftigen Entscheidungen der Stadt Penzberg, die Belange des Klima-, Natur- und Umweltschutzes umfassend zu berücksichtigen.

5. Darstellung der gesetzlichen Normen zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung:

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Auf die Satzung sind ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nummer 1 beizufügen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

§ 1 a Abs. 3 BauGB:

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Hierbei stehen die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung) in Konkurrenz zu den Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt).

Im Rahmen der gerechten Abwägung zwischen diesen Belangen ist gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen ist.

Zudem soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der

Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von Mooren, Sümpfen, Röhrriechen, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen führen können, verboten.

Die Begründung zur Einbeziehungssatzung nennt zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen der beantragten Bebauung auf den Moorwasserhaushalt, z. B. Bau ohne Keller und mit Hochparterre, Verhinderung einer Drainwirkung von Leitungen oder einem Straßenunterbau auf den Moorwasserhaushalt durch abschnittsweises Einbringen von Querabschottungen in Form von Seeton- oder Lehmschürzen, schwimmende Gründung nach Möglichkeit und Bodenaustausch nur in den Bereichen, wo es aus statischen Gründen unumgänglich ist.

Im Rahmen der Abwägung zu Gunsten der Belange der Wohnbedürfnisse gegenüber den Belangen des Naturschutzes ist im Hinblick auf eine Notwendigkeit der Umwandlung von Waldflächen zu untersuchen, ob dieser dringend benötigte Wohnraum auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet (eventuell durch Maßnahmen zur Innenentwicklung) geschaffen werden kann.

6. Sitzungsverlauf des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 09.03.2021

Die Mehrheit der Mitglieder des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses brachten folgende Argumente für ein Bebaubarkeit des Grundstücks Antdorfer Straße 24 vor:

- Das Grundstück war früher bereits mit einem Gebäude bebaut
- Das Grundstück befindet sich innerhalb der im Flächennutzungsplan festgesetzten Grenze der baulichen Entwicklung aus ökologischen bzw. landschaftsgestalterischen Gründen
- Die beantragte Wohnbebauung des Grundstücks Antdorfer Straße 24 stellt im Zusammenhang mit dem südlich der Antdorfer Straße befindlichen letzten Wohnhaus einen beidseitig der Straße sinnvollen Abschluss der baulichen Entwicklung dar.

Die Einbeziehungssatzung nennt erforderliche Maßnahmen zum Schutz sowie zur Minimierung der Einwirkungen auf den Moorkörper.

Zum weiteren Schutz des „Breitfilz-Moores“ sollte geprüft werden, inwieweit eine Verschiebung des Bauraumes nach Süden zu einer weiteren Verbesserung des Schutzes des Breitfilz-Moores führen könnte. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu beachten, dass durch eine Verschiebung des Bauraumes die Wohnbebauung näher zur vielbefahrenen Kreisstraße „Antdorfer Straße“ heranrückt und hierdurch immissionsschutzrechtliche Belange dagegenstehen könnten.

7. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 09.03.2021:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 24; nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dass der Entwurf der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl. Nr.

2055/71 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 24 abzuändern bzw. zu ergänzen ist nach Änderung und Ergänzung der Planunterlagen erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB auszulegen ist und erneut die Stellungnahmen der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen ist.

Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, inwieweit eine Verschiebung des Bauraums zum Schutz des Moores in Richtung Antdorfer Straße im Hinblick auf die Anforderungen bezüglich des Schallschutzes möglich und zielführend ist.