
Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	07.12.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff**Einbeziehungssatzung Antdorfer Straße 24: Billigung nach erneuter öffentlicher Auslegung und erneuter Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange****Anlagen:**

01-Planentwurf der Einbeziehungssatzung Antdorfer Straße 24 vom 26.7.21
01a-Festsetzungen zum Planentwurf 26.7.21
02-Begründung zur Einbeziehungssatzung vom 17.8.21
Stellungnahmen der Behörden
Stellungnahme WWA

1. Vortrag:

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.

Nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat mit Beschluss vom 23.03.2021 den Entwurf der Einbeziehungssatzung entsprechend den in den Beschlussvorschlägen genannten Änderungen und Ergänzungen gebilligt und den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gefasst.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 24, in der Planfassung vom 26.07.2021, wurde einschließlich Begründung vom 20.09.2021 bis 20.10.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 16.09.2021 bis 20.10.2021 am Verfahren beteiligt.

Nachfolgend ist der Planentwurf in der Planfassung vom 26.07.2021 ausschnittsweise dargestellt.



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

1) Keine Einwände oder Anregungen heben abgeben:

Brandschutzdienststelle Landratsamt Weilheim
 Landratsamt Weilheim-Schongau Technischer Umweltschutz
 Regierung von Oberbayern
 Regierung von Oberbayern Sachgebiet 26 – Bergamt Südbayern
 Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Penzberg
 Planauskunft **Bayernets** GmbH Erdgas, Transport Systeme
 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB

2) Keine Einwände, aber mit Verweis auf andere TÖB bzw. im Vorfeld abgegebene Stellungnahmen:

Planungsverband Region Oberland
E.ON SE Mining Management
 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB

3) Einwände, die abzuwägen sind

3.1) Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Landratsamt Weilheim-Schongau:

Für den Eingriff in den Moorstandort ist eine Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde notwendig. Hierzu sollte zeitnah ein Antrag gestellt werden.
 Hinweis: Die Aufforstung der als Ausgleich vorgesehenen Fläche sollte mit dem zuständigen Revierleiter abgestimmt werden. Die geplante Pflanzliste sollte um die Moor-Birke ergänzt

Würdigung der Stellungnahme:

Die Planung wurde bereits im November-Dezember 2020 mit dem AELF abgestimmt.

Vorschlag zur Abwägung:

Die Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde ist mittlerweile beantragt worden. Die

Moor-Birke wird in die Pflanzliste aufgenommen.

3.2) Wasserwirtschaftsamt Weilheim Leitung Abteilung 2:

Unsere Hinweise und Empfehlungen zu Überflutungen infolge von Starkregen sind nicht in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Daher weisen wir nochmal ausdrücklich auf Punkt 2.1 unserer o.g. Stellungnahme hin.

Diese Stellungnahme vom 27.5.20 hat folgenden Inhalt:

2.1 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Das Planungsgebiet liegt im wassersensiblen Bereich.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind keine Höhenlinien dargestellt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt werden. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

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.

Anmerkung des Planers vorab:

Die Antragstellerin ist sich der Probleme des Untergrundes bewusst und plant, keinen Keller zu bauen und das Erdgeschoss 30 cm über dem Geländeniveau festzulegen. Deshalb werden Vorschläge, die nicht zutreffen (z. B. Tiefgarage, Hanglage) hier weggelassen.

Außerdem ergibt sich durch diese Vorschläge eine Regelungstiefe, die einer Einbeziehungssatzung nicht angemessen ist. Es ist daher zu entscheiden, welche Passagen aufgenommen werden sollen. Die nachfolgend grüß gedruckten Punkte hält der Planer für wichtig. Ebenso werden Hinweise auf gesetzliche Vorgaben weggelassen, die auch in der Baugenehmigung als Auflage erscheinen werden.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden (ist ggf. noch durchzuführen) sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.“

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

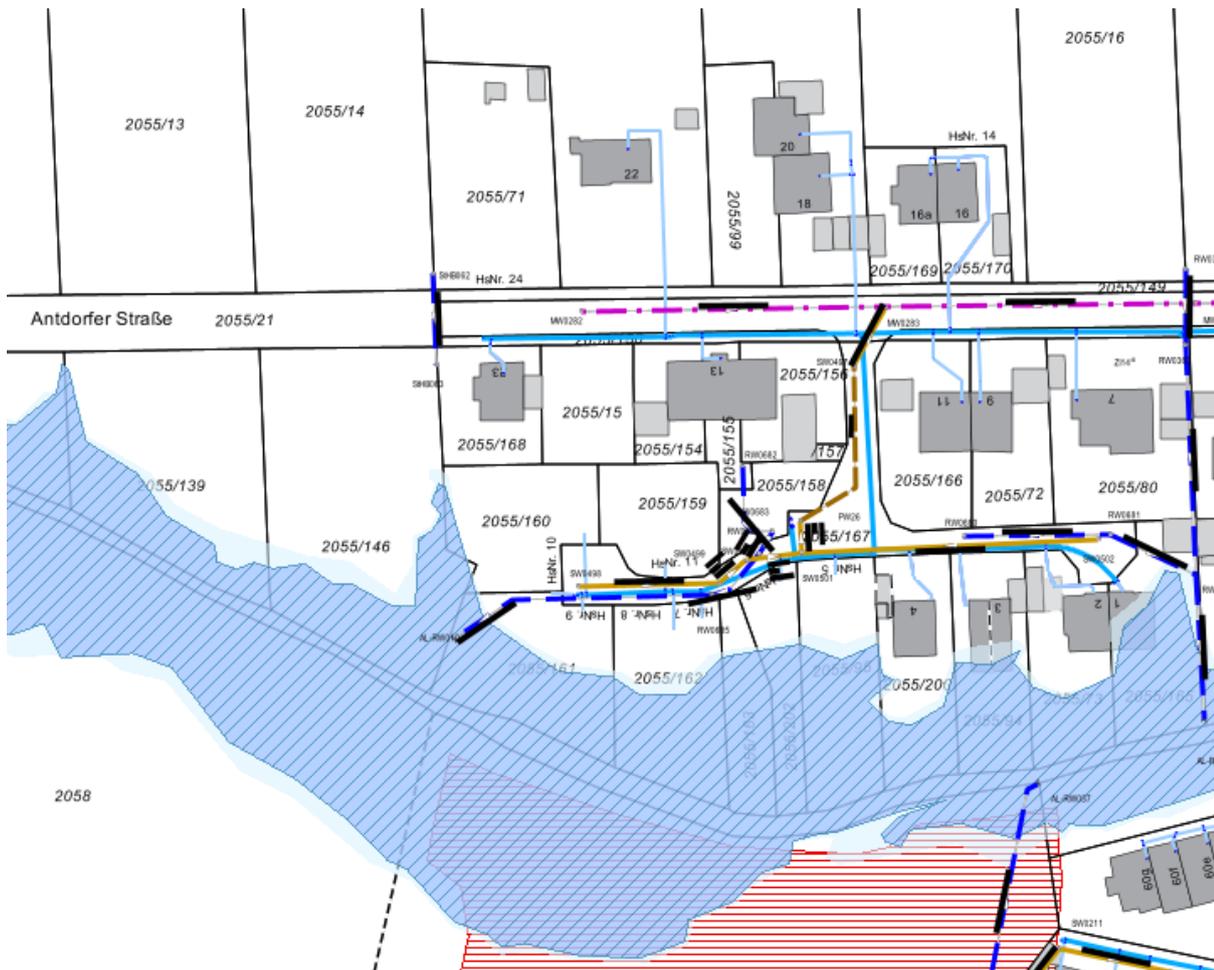
Als Hinweis im Plan:

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

Vorschlag zur Abwägung:

Die oben grün gedruckten Absätze werden in die Hinweise übernommen.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich in keinem festgesetzten Überflutungsgebiet



3.3) Stadtwerke Penzberg, Verwaltung und Recht:

die Erschließungssituation des Grundstücks, Fl. Nr. 2055/71 stellt sich wie folgt dar:
Ein Anschluss an den Mischwasserkanal in südöstlicher Richtung ganz im Eck besteht bereits.
Ein Wasseranschluss ist noch nicht vorhanden, jedoch ist das Grundstück wassermäßig erschlossen. Ein eventueller Anschluss bis zum Zähler würde seitens der Stadtwerke erstellt werden. Die Kosten hierfür übernehmen die Stadtwerke im öffentlichen Bereich.
Ab Grundstücksgrenze bis zum Zähler sind die Kosten durch die Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Gleichlautendes schreibt auch der Technische Leiter -Trinkwasser, Abwasser, Fernwärme

Vorschlag zur Abwägung:

Da das Grundstück bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erschlossen ist, ist eine Planänderung nicht erforderlich. Die Kostentragung der Hausanschlüsse ist nicht Gegenstand der Satzung.

	kein hinreichender Grund für diesen Eingriff sein. Fehler der Vergangenheit sollten nicht fortgesetzt werden.	
2.	Ein Wegrücken des Baufensters vom Moor Richtung Straße ist nicht gelungen.	Eine Verringerung des Abstandes zur Straße würde eine Verlagerung in Richtung Lärmquelle bedeuten. Unter Umständen hätte dies die Notwendigkeit der Errichtung einer massiven Lärmschutzwand zur Folge. Dies wäre im Sinne des Landschaftsbildes jedoch eine Verschlechterung gegenüber der aktuell geplanten harmonischen Eingrünung.
3.	Auch die Schließung des Grabens zum Moor hin wird nicht weiterverfolgt.	Der Graben leitet hauptsächlich Oberflächenwasser bei Starkregen ab, ansonsten ist er nicht wasserführend. Eine Verfüllung widerspricht der vom WWA empfohlenen Vorsorge gegen Hochwasser- und Starkregenrisiken, würde sich auch auf Nachbargrundstücke auswirken und eines wasserrechtlichen Verfahrens bedürfen.
4.	Dafür soll eine Wiese unmittelbar am Moor aufgeforstet werden, um die Fällung von Bäumen auszugleichen. Diese Maßnahme dient aber eher der Schaffung von Lebensraum für Insekten, Fledermäuse und Vögel, nicht aber dem Moorschutz, da Bäume dem Moor Wasser entziehen.	Die Ersatzaufforstung nach Art. 9 BayWaldG im Verhältnis 1:1 ist eine Bedingung des AELF. Im Anschluss an den Hochmoor-Randwald bildet der Bruchwald auf Niedermoorstandorten die natürliche Vegetationsabfolge.
5.	Des Weiteren ist die Gefahr, dass die anvisierten bautechnischen Vorsichtsmaßnahmen vor weiterem Wasserentzug aus dem Moor und zum Schutz des Bodens bei der Umsetzung nicht die erhoffte Wirkung erzielen, nicht auszuschließen.	Der Standort ist bereits vom Menschen beeinflusst: s. Entwässerungsgräben, großräumiger Torfaustausch und Kiesverfüllung zum Bau der Garage und des Gartenhäuschens. Die nun getroffenen bautechnischen Vorkehrungen sind geeignet um den sensiblen Moorstandort zu schützen. Im Anschluss an die Baumaßnahmen wird der Bodenaufschluss wieder verfüllt, die lineare Erschließung wird mit Querabschottungen unterbrochen, so dass es zu keiner Wasserabführung aus dem Gebiet kommt. Der Moorwasserhaushalt wird somit nicht nachhaltig beeinträchtigt.
6.	Sollte es dennoch zur Bebauung der Fläche kommen, müssen die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich noch in den Festsetzungen des BP ergänzt werden (Aufhängen von 7 Nistkästen und deren Spezifizierung, Artenliste der Pflanzungen).	Zur Klarstellung: Es handelt sich hier lediglich um eine Einbeziehungssatzung, nicht um einen Bebauungsplan. Eine Einbeziehungssatzung kann nicht dieselbe Regelungstiefe wie ein B-Plan haben. Die Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Moores sind bereits Bestandteil der Festsetzungen. Die Ausgleichsmaßnahmen (und damit auch die Pflanzlisten) sind Bestandteil der Festsetzungen. Sie sind mit deren Rechtskraft rechtsverbindlich und dauerhaft zu erhalten. Eine Aufnahme der Nistkästen in die Festsetzungen wäre möglich, jedoch nicht

		verhältnismäßig, da somit eine erneute Auslegung nach sich ziehen würde. Der Antragsteller versichert in jedem Falle eine ordnungsgemäße Durchführung. Vorgeschlagen werden folgende 7 Nistkästen aus Holzbeton z.B. der Fa. Schwegler-Natur: 2x Typ 2HW, 2x Typ 5KL, 2x Typ 1N, 1xTyp 1FF.
--	--	---

Vorschlag zur Abwägung:

Eine Spezifizierung der anzubringenden Nistkästen wird als redaktioneller Hinweis in die Begründung aufgenommen.

4. Anregungen oder Bedenken der Öffentlichkeit:

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