

Herausgegeben von der Stadt Penzberg, Karlstr. 25, 82377 Penzberg, Tel: 08856/813-0

Das Amtsblatt erscheint in der Regel zum 10. und 25. jeden Monats. Verantwortlich: Erster Bürgermeister Stefan Korpan

---

Inhaltsverzeichnis:

- **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):  
5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“:  
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3  
Baugesetzbuch**

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):**

**5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“:  
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch**

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 24.04.2018 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ zur Erweiterung des Geltungsbereichs um Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 1143, 1193 und 1194 der Gemarkung Penzberg und die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ von einer Waldfläche in eine gewerbliche Baufläche beschlossen.

Am 27.11.2018 hat der Stadtrat die Erweiterung des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ zur Einbeziehung der Teilfläche 12 (Grundstücke Flurnummern 1208, 1208/7, 1194/11 und 1194/43 der Gemarkung Penzberg) sowie der Teilfläche 11 (Grundstück Flurnummer 1143/14 der Gemarkung Penzberg) beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald Nord“ sowie zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg wurde am 23.06.2018 im Amtsblatt der Stadt Penzberg ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat hat am 29.03.2022 den Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ in der Planfassung vom 16.03.2022 sowie den Vorentwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg in der Planfassung vom 16.03.2022 gebilligt und beschlossen, die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat im Zeitraum vom 20.04.2022 bis 20.05.2022 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange waren im Zeitraum vom 21.04.2022 bis 23.05.2022 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss vom 07.05.2024 sowie in der Sitzung des Stadtrates vom 15.05.2024 beschlussmäßig behandelt.

Am 07.05.2024 hat der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss im Rahmen der Billigung des Vorentwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange den Beschluss gefasst, dass der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgrund der hohen Torfmächtigkeiten der Hochmoorbereiche im Westen des Gebietes und der daraus resultierenden Bedeutung als Wasser- und CO<sub>2</sub>-Speicher reduziert wird und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der angepassten Planunterlagen sowie zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Am 15.05.2024 hat der Stadtrat im Rahmen der Billigung des Vorentwurfs der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange den Beschluss gefasst, dass der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung aufgrund der hohen Torfmächtigkeiten der Hochmoorbereiche im Westen des Gebietes und der daraus resultierenden Bedeutung als Wasser- und CO<sub>2</sub>-Speicher reduziert wird und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der angepassten Planunterlagen sowie zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 06.09.2024 bis 07.10.2024 stattgefunden. Hierbei wurden die in den Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung durchgeführten Änderungen oder Ergänzungen in blauer Farbe gekennzeichnet.

Am 12.11.2024 hat der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss im Rahmen der Billigung des Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange den Beschluss gefasst, dass der Entwurf der 5. Änderung des „Industriepark Nonnenwald“ abzuändern bzw. zu ergänzen ist und nach Änderung der Planunterlagen erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen sind.

Die Änderung bzw. Ergänzung des Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ betrifft folgendes:

- Die Einschränkung des Gewerbegebiets entfällt, da die flächenbezogenen Schalleistungspegel für ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen bezüglich Grabenverschluss und temporärer Bauzaun als Schutzmaßnahmen für die Hochmoorvegetation
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen bezüglich tierfreundlicher Außenbeleuchtung und Vorkehrungen gegen Vogelschlag
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen bezüglich der ortsnahen Versickerung von Ebenenwasser bei Tiefgaragen.

Die in den Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Änderungen oder Ergänzungen sind in blauer Farbe gekennzeichnet.

Da die Änderungen / Ergänzungen nur geringfügig sind, wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und die Dauer der Auslegung und Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB liegen folgende Planunterlagen bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. P 225, Bauverwaltung, in der Zeit vom **14.11.2024 bis 02.12.2024** während der Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr, Montag und Dienstag von 14:00 bis 16:00 Uhr und Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:30 Uhr) zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

- der fortgeschriebene Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg einschließlich
  - Begründung,
  - Umweltbericht,
  - Prüfung der schalltechnischen Belange,
  - Ingenieurgeologisches Gutachten
  - Bewertung der bergbaulichen Verhältnisse
  - Bedarfsnachweis der zusätzlichen Gewerbeflächen
- den nach Einschätzung der Stadt Penzberg wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

Zusätzlich stehen die Planunterlagen auf der Homepage der Stadt Penzberg unter [www.penzberg.de](https://www.penzberg.de) (<https://www.penzberg.de/rathaus/bekanntmachungen/bauleitplanung/>) zur Verfügung.

Während der Auslegungszeit (14.11.2024 bis einschließlich 02.12.2024) können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch per E-Mail an [bauleitplanung@penzberg.de](mailto:bauleitplanung@penzberg.de) eingereicht werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt Penzberg den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ liegen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung die nachfolgend aufgeführten umweltbezogenen Stellungnahmen vor. Weiterhin wurden im Aufstellungsverfahren weitere umweltbezogene Informationen eingeholt und bewertet. Diese sind ebenfalls nachfolgend aufgeführt. Die Darstellung der Informationen erfolgt jeweils gegliedert nach Themenblöcken.

- Informationen zum Schutzgut Mensch/Gesundheit:
  - **Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde** vom 07.06.2022 und 02.10.2024) mit Hinweisen auf die Waldfunktion als Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima und das Abstimmungserfordernis mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim sowie mit Hinweisen auf die Belange des Lärmschutzes und das Abstimmungserfordernis mit der unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau
  - **Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim** vom 23.05.2022 und 14.06.2022 und 02.10.2024 mit Informationen zum Grund- und Schichtenwasser, zum Umgang mit Bodenaushub und Altlastenverdachten, zur Wasserversorgung, zur Schmutzwasserentsorgung, zur Niederschlagswasserbeseitigung (Forderung eines Gesamt-Konzepts und Hinweis, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in eine

Oberflächengewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf), zur Sicherung der Gebäude gegen Grundwassereintritt sowie zur Sicherheit gegen schadhafte Überflutung des Grundstücks.

- **Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim** vom 09.06.2022 und 16.09.2024 mit Hinweisen der Waldfunktion für den lokalen Klima-, Immissions- und Lärmschutz und erforderlichen Maßnahmen zur Funktionsaufrechterhaltung im Zuge des waldrechtlichen Ausgleichs
  - **Stellungnahme des Bergamtes Südbayern** vom 17.06.2022 und 07.10.2024 mit Hinweisen auf oberflächennahen Uraltbergbau und Empfehlung zur Prüfung der Bebaubarkeit durch einen Gutachter
  - **Stellungnahme der E ON SE** vom 06.05.2022 und 11.09.2024 mit Hinweisen auf oberflächennahen Uraltbergbau und Empfehlung zur Prüfung der Bebaubarkeit durch einen Gutachter
  - **Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Umweltschutzverwaltung)** vom 26.04.2022 zu Altlastenverdachtsflächen.
  - **Stellungnahme der Gemeinde Iffeldorf** vom 23.09.2024 mit Hinweisen auf Auswirkungen der Planung bezüglich der Wohnraumversorgung und des Verkehrsflusses auf die Gemeinde Iffeldorf
  - **Stellungnahme der Gemeinde Obersöchering** vom 07.10.2024 bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Obersöchering
- Informationen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen:
- **Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz)** vom 04.05.2022 und 30.09.2024) mit Hinweisen auf den Flächenverlust stadtnaher Waldflächen mit entsprechenden Schutz- und Erholungsfunktionen, zur versiegelten Fläche, zur Eingriffsbilanzierung und der internen Ausgleichsfläche A1 und tierfreundlicher Außenbeleuchtung und Vorkehrungen gegen Vogelschlag.
  - **Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)** vom 07.06.2022 und 02.10.2024) mit Hinweisen auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern mit den Schwerpunkten „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, effiziente Nutzung von gewerblichen Bauflächen durch mehrgeschossige Bauweise, Prüfung, ob die Betriebserweiterung ganz oder teilweise auf bereits bestehenden gewerblichen Bauflächen möglich ist sowie Hinweisen auf eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
  - **Stellungnahme des Bund Naturschutz** vom 09.10.2024 mit Hinweisen auf den Eingriff in den Naturhaushalt mit Flächenverlust von Waldflächen und ökologisch hochwertigem Naturraum, sowie zur tierfreundlichen Außenbeleuchtung und Vorkehrungen gegen Vogelschlag.
- Informationen zu den Schutzgütern Boden und Wasser:
- **Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)** vom 07.06.2022 und 02.10.2024) mit Hinweisen auf ein ehemaliges Bergwerksgelände und das Abstimmungserfordernis mit dem Bergamt Südbayern
  - **Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim** vom 23.05.2022 und 14.06.2022 und 02.10.2024 mit Informationen zu Grundwasserverhältnissen, zum Grund- und Schichtenwasser, zum Umgang mit Bodenaushub und Altlastenverdachten, zur Bodenfunktion und zum Bodenschutz (insbesondere von Moorböden als Lebensraum, Wasserspeicher und Retentionsvermögen, Nährstoffspeicher, Filter- und Pufferfunktion), zur Wasserversorgung, zur Schmutzwasserentsorgung, zur Niederschlagswasserbeseitigung (Forderung eines Erschließungskonzepts und Hinweis, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in eine Oberflächengewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf), zur Sicherung der Gebäude gegen

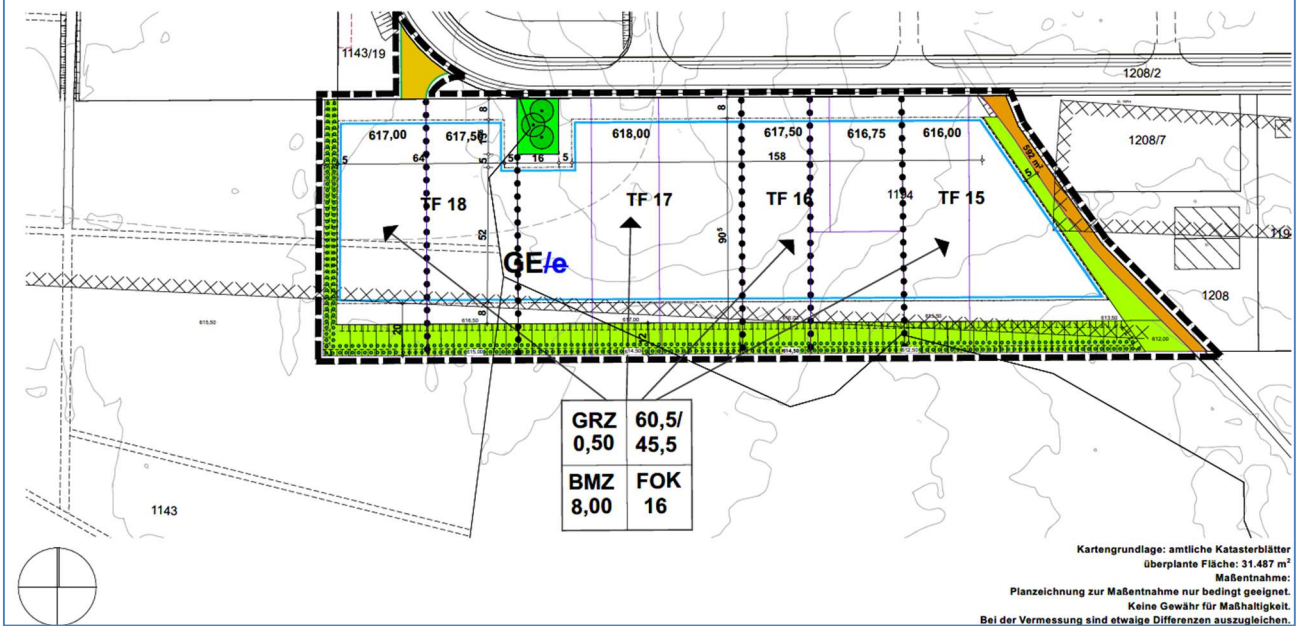
- Grundwassereintritt sowie zur Sicherheit gegen schadlose Überflutung des Grundstücks.
- **Stellungnahme der E. ON SE Mining Management** vom 06.05.2022 und 11.09.2024 mit dem Hinweis auf oberflächennahen Uraltbergbau und der Empfehlung, vor Aufstellung eines Bebauungsplanes, die Bebaubarkeit des Grundstücks durch einen Gutachter (Fachingenieurbüro für Altbergbau) prüfen zu lassen.
  - **Stellungnahme des Bergamts Südbayern** vom 14.06.2022 und 07.10.2024 mit dem Hinweis auf oberflächennahen Uraltbergbau und der Empfehlung, vor Aufstellung eines Bebauungsplanes, die Bebaubarkeit des Grundstücks durch einen Gutachter (Fachingenieurbüro für Altbergbau) prüfen zu lassen.
  - **Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt** vom 13.05.2022 mit Hinweisen zur Rohstoffgeologie sowie zum vorsorgenden Bodenschutz und dem Klärungserfordernis mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim.
  - **Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg** vom 02.10.2024 mit Hinweisen auf ortsnahe Versickerung von Ebenenwasser bei Errichtung von Tiefgaragen
- Informationen zum Schutzgut Landschaft/Erholung:
- **Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz)** vom 04.05.2022 und 30.09.2024) mit Hinweisen auf den Flächenverlust stadtnaher Waldflächen mit entsprechenden Schutz- und Erholungsfunktionen.
  - **Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)** vom 07.06.2022 und 02.10.2024) mit Hinweisen auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern mit den Schwerpunkten „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, effiziente Nutzung von gewerblichen Bauflächen durch mehrgeschossige Bauweise, Prüfung, ob der Bedarf an Gewerbeflächen ganz oder teilweise auf bereits bestehenden gewerblichen Bauflächen möglich ist sowie Hinweisen auf eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
  - **Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim** vom 09.06.2022 und 16.09.2024 mit Hinweisen der Waldfunktion für den lokalen Klima-, Immissions- und Lärmschutz und erforderlichen Maßnahmen zur Funktionsaufrechterhaltung im Zuge des walddrechtlichen Ausgleichs
  - **Stellungnahme des Bund Naturschutz** vom 09.10.2024 mit Hinweisen auf den Eingriff in den Naturhaushalt mit Verlust wichtiger Boden- und Klimafunktionen und Flächenverlust von Waldflächen und ökologisch hochwertigem Naturraum.
- Informationen zum Schutzgut Luft/Klima:
- **Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz)** vom 04.05.2022 und ergänzend vom 23.11.2023 und 30.09.2024) mit Hinweisen auf den Flächenverlust stadtnaher Waldflächen mit entsprechenden Schutz- und Erholungsfunktionen sowie Hinweisen auf die Rücknahme der geplanten Überbauung von Hochmoor- und Niedermoorflächen, die als natürliche CO<sub>2</sub> – Senke gelten.
  - **Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)** vom 07.06.2022 und 02.10.2024) mit Hinweisen auf die Waldfunktion als Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima und das Abstimmungserfordernis mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim
  - **Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim** vom 09.06.2022 und 16.09.2024 mit Hinweisen der Waldfunktion für den lokalen Klima-, Immissions- und Lärmschutz und erforderlichen Maßnahmen zur Funktionsaufrechterhaltung im Zuge des walddrechtlichen Ausgleichs

- **Stellungnahme des Bund Naturschutz** vom 09.10.2024 mit Hinweisen auf den Eingriff in den Naturhaushalt mit Verlust wichtiger Boden- und Klimafunktionen und Flächenverlust von Waldflächen und ökologisch hochwertigem Naturraum.
- Informationen zu den Schutzgütern Kultur- und Sachgüter:
  - **Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege** vom 17.05.2022 mit allgemeinen Hinweisen zum Umgang mit Bodendenkmälern;

Neben den umweltbezogenen Stellungnahmen sind außerdem folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- Informationen zum Schutzgut Mensch /menschliche Gesundheit:
  - **Begründung des Architekturbüros B3 Architekten** mit Informationen zu Lärmimmissionen und Hinweis auf die Untersuchungen der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH
  - **Umweltbericht des Büros Probst planen** mit Ausführungen zum planbedingten Fahrverkehr (Rückstau Kreisverkehr Seeshaupter Straße);
  - **Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange** des Büros Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Bekon) mit Ausführungen zum planbedingten Fahrverkehr.
- Informationen zum Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:
  - **Umweltbericht des Büros Probst planen** mit Informationen auf eine Niedermoorfläche und eines Biotops in 40 m Entfernung sowie der Untersuchung auf einen Biotopstatus der Niedermoorfläche.
- Informationen zum Schutzgut Boden:
  - **Umweltbericht des Büros Probst planen** mit Informationen zur Hochmoor- und Niedermoorfläche sowie zum Wasserhaltevermögen.
  - **Ingenieurgeologisches Gutachten** (Stand 21.04.2022) mit Informationen zur geologischen Situation, zur Bodenbeschaffenheit, zum Altbergbau, zum Grund- und Schichtwasser, zum Umgang mit Aushubmaterial und zur Radonbelastung;
- Informationen zum Schutzgut Wasser:
  - **Umweltbericht des Büros probst planen** mit Informationen zur Entwässerung des Oberflächenwasser in kleinere Gräben sowie zum Schichtenwasser.
  - **Ingenieurgeologisches Gutachten** mit Informationen zur geologischen Situation, zur Bodenbeschaffenheit, zum Altbergbau, zum Grund- und Schichtwasser, zum Umgang mit Aushubmaterial und zur Radonbelastung;
- Informationen zum Schutzgut Klima/Luft:
  - **Umweltbericht des Büros probst planen** mit Informationen zum Luftaustausch und zur klimaausgleichenden Funktion der Waldflächen im Bereich der Änderung und Informationen zu den Auswirkungen für das Stadtklima
- Informationen zum Schutzgut Landschaft und Erholung
  - **Umweltbericht des Büros probst planen** mit Ausführungen zur Vorbelastung des Landschaftsbilds (Kontrast zwischen dem 53 ha großen Industriepark inmitten des ca. 300 ha großen, geschlossenen Waldbestands und Darstellung der Erlebbarkeit des Waldes durch die Benutzbarkeit der Forstwege für Fußgänger und Radfahrer
- Informationen zum Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:
  - **Umweltbericht des Büros probst planen** mit Informationen, dass Kultur- und Sachgüter im Änderungsgebiet nicht vorhanden sind;

## 5. Änderung Bebauungsplan "Industriepark Nonnenwald" der Stadt Penzberg



Penzberg, 13.11.2024  
STADT PENZBERG  
Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

ausgehängt am 13.11.2024  
abgenommen am 25.11.2024