

**Az:** 3 Wei/Fc-Pe

**Gegenstand:**

Ö 8\_ Gewerbezentrum Seeshaupter Straße.doc

Bebauungsplan „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

- a) Billigung des Bauungsplanes „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Auslegungsbeschluss
- b) Billigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Auslegungsbeschluss

**Abteilung:**  
Stadtbauamt

<b>T a g e s o r d n u n g</b>
--------------------------------

Ö 8
-----

**Schriftführer:**  
Weinrich

## Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des  
**Stadtrates Penzberg** vom **24.06.2008**

Eine ordnungsgemäße Ladung ist erfolgt.

**Sollzahl der Abstimmungs-**  
**berechtigten:** **25**

**Anwesenheit:**

Vorsitz: Erster Bürgermeister  
Stadtratsmitglieder: **22**

**Abwesenheit:** **2** StRe Zöllner, Prof. Dr. Heydenreuter

**Abstimmungsergebnis 5 a:** **19:3** StRe Beier, Dr. Bauer, Dr. Engel  
**Abstimmungsergebnis 5 b:** **19:3** StRe Beier, Dr. Bauer, Dr. Engel  
(ohne StR Niebling-Rößle gem. Art. 49 GO)

---

### **1. Vorgang:**

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat in seiner Sitzung am 22.02.2005 die Aufstellung des Bauungsplanes „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ angeordnet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 10.03.2005 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.04.2006 bis 18.05.2006 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.04.2006 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet.

Von der Öffentlichkeit wurden weder Anregungen, noch Bedenken vorgebracht.

## **Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

Das **Vermessungsamt Weilheim**, die **Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern)**, der **Kreisbrandrat**, die **Erdgas Südbayern GmbH** sowie die **Kabel Deutschland** haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die **Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)** hat mitgeteilt, dass die Planung – bei Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (nördlich angrenzendes Hoch- und Niedermoor) sowie einer angemessenen landschaftlichen Einbindung und entsprechend umgebungsgeeigneter Baugestaltung (Ortsbild) – den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen steht. Da Einzelhandel fast vollständig ausgeschlossen werden soll und im GE die vorgesehenen Märkte ohnehin nur bis ca. 1.200 m<sup>2</sup> GF zulässig sind, bestehen auch aus Sicht des Einzelhandels keine grundsätzlichen Einwände.

Der **Planungsverband Region Oberland** schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde an.

Das **Straßenbauamt Weilheim** hat keine Einwände zur Planung geäußert, wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden:

### **Erschließung**

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der  
– Ortsdurchfahrt der Staatsstraße 2063 von Str.-km 8,750 bis 9,100 ein.

### **Neue Zufahrt zur Firma Schleicher, Str.-km 9,0:**

Mit dem Anschluss des Bauleitgebietes an die im Betreff genannte Straße bei Str.-km 9,0, über die im Plan dargestellte neue Zufahrt, besteht grundsätzlich Einverständnis (Zufahrt Fa. Schleicher).

Wegen des zu erwartenden hohen Linksabbiegeraufkommens und der unmittelbaren Nähe zum neuen Kreisverkehr wird die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich.

Die Stadt übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zuge der Staatsstraße im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Zufahrtenrichtlinien).

Vor Baubeginn hat die Stadt die Bauausführungsplanung mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG u. Zufahrtenrichtlinien).

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 20 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG und Zufahrtenrichtlinien).

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach RAS-K ist einzuhalten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG und Zufahrtenrichtlinien).

### **Sichtflächen**

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. V. m. Art. 9 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAS-K).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

Ebenfalls sind für die neue Zufahrt bei Str.-km 9,000 zum Gelände der Fa. Schleicher o. g. Sichtflächen einzutragen und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen.

### **Beurteilung der Stellungnahme:**

#### **Neue Zufahrt zur Firma Schleicher, Str.-km 9,0:**

Die Forderungen des Straßenbauamtes sind zu berücksichtigen. Sofern durch die Stadt z. B. durch Errichtung einer Linksabbiegespur Kosten gegenüber dem Freistaat Bayern übernommen werden, sind diese im Rahmen des städtebaulichen Vertrages an den jeweiligen Erschließungsträger weiterzugeben.

### **Sichtflächen**

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sowie die Sichtflächen für die neue Zufahrt der Firma Schleicher sind mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen

Außerdem ist der Entwurf des Bebauungsplanes zur Freihaltung der Sichtflächen durch die Einfügung folgender textlicher Festsetzung zu ändern:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

Das **Wasserwirtschaftsamt Weilheim** hat folgende Einwände zum Bebauungsplan geäußert:

### **Oberflächengewässer** (vgl. S. 15 Umweltbericht)

Bevor die genannten Gräben verfüllt werden, muss eine Überprüfung stattfinden, ob es sich wirklich um untergeordnete Gewässer i. S. des BayWG Art 1 Abs. (2) handelt. Falls dies nicht der Fall ist, ist für die Verfüllung ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Zudem muss das Einverständnis mit den Grabenverfüllungen von Seiten der Eigentümer der entwässerten Flächen eingeholt werden. Keinesfalls darf durch die Maßnahmen ein Nachteil für unterliegende Grundstücke, z. B. durch Vernässungen entstehen.

Außerdem hat das Wasserwirtschaftsamt Weilheim folgende Anmerkungen zum Bebauungsplan vorgetragen:

### **Abwasserentsorgung**

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) besteht.

### **Niederschlagswasser**

Die Niederschlagswassereinleitung in das Grundwasser fällt im **Gewerbegebiet/ Industriegebiet** nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und ist damit erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier im Trennsystem. D. h. das anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

### **Beurteilung der Stellungnahme:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ist zu berücksichtigen. Die vom Wasserwirtschaftsamt geforderten Maßnahmen bezüglich Oberflächengewässer, Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser sind vorzunehmen.

Die **E.ON Montan GmbH** hat zur beabsichtigten Planung weder Bedenken, noch Anregungen geäußert und mitgeteilt, dass nach den Unterlagen der E.ON Montan GmbH für diesen Bereich weder Schächte noch Tagesöffnungen oder oberflächennaher Abbau ausgewiesen ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON AG nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann. Die Unterlagen der E.ON AG weisen jedoch über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.

Das **Amt für Landwirtschaft und Forsten** hat folgende Stellungnahme abgegeben:

#### Standort

In den Begründungen zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan wird die Notwendigkeit der Planung mit „städtebaulicher Arrondierung“, „Standortsicherung“ und „moderater Entwicklung“ beschrieben. Diese Gründe sind plausibel und nachvollziehbar. Allerdings wurde nicht ausreichend dargelegt, warum eine **Erweiterung** der gewerblichen Bauflächen erforderlich ist. Für die Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe besteht im Industrie- und Gewerbegebiet Nonnenwald mittel- und langfristig ausreichend Möglichkeit. Erweiterungen der bestehenden Gewerbebetriebe im Gewerbezentrum „Seeshaupter Straße/Westtangente“ sollte ebenfalls genügend Raum zur Verfügung stehen, ohne dass in den Hochmoorbereich expandiert werden muss. In den Begründungen und Umweltberichten werden jedenfalls bevorstehende Auflösungen einiger Betriebe, bereits aufgelassene Grundstücke und Grundstücke in Auflassung erwähnt.

Angesichts der Schwere des geplanten Eingriffs wird angeregt, den Expansionsbedarf eingehend zu prüfen und dabei die Konzentrations- und Verdichtungsmöglichkeiten im bestehenden Gewerbezentrum mit zu berücksichtigen.

#### Waldflächen

Die von der Planung direkt betroffenen Waldflächen haben nach dem Waldfunktionsplan (Teilabschnitt Region Oberland, Landkreis Weilheim-Schongau, Stand: 1999) besondere Funktion für den lokalen Klimaschutz, für den Wasserschutz und als Biotop. In den Umweltberichten wird dies beschreibend erwähnt. Mit der Rodung der Waldflächen gehen diese Leistungen zu einem Großteil verloren. Der vorgeschlagene Ausgleich im benachbarten Hochmoor ist für Natur und Landschaft sicher sinnvoll und wünschenswert, kann aber die verlorengehenden Waldfunktionen nur eingeschränkt kompensieren. Der Verlust von Wald kann nicht mit dem Entfernen von Bäumen ausgeglichen werden!

Die Berechnung des notwendigen Ausgleichs muss für den bereits gerodeten Bestand auf TF 05 überarbeitet werden. Das Vorkommen von charakteristischen Hochmoorarten in der Bodenvegetation (Sphagnum und wertbestimmenden Arten wie z. B. Rosmarinheide) rechtfertigen die Einstufung der Fläche als schutzwürdig nach Art. 13d BayNatSchG. Die Ausgleichsfläche muss daher mit einem Faktor von 2,0 angesetzt werden.

Weitere Waldflächenverluste können indirekt durch den auf Fl. Nr. 1143/8 geplanten Bauraum TF 12 entstehen. Da hier ein Wohngebäude (betriebsbezogene Wohnung gem. Ziffer 2.5 der Festsetzung im Bebauungsplan) entstehen soll, muss im Hinblick auf die Sicherheit der dort lebenden Personen der westlich in Hauptwindrichtung vorgelagerte Waldbestand auf einer Baumlänge (ca. 20 m) beseitigt werden. Derzeit geht von dem Birken-Kiefern-Fichten-Bestand nur eine relativ geringe Gefahr aus. Mit zunehmender Höhe des Bestandes kann jedoch auf dem vor allem für die Fichte sehr instabilen Moorstandort bei den immer häufiger werdenden Starkwindereignissen eine akute Gefährdung nicht ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung durch Schneebruch (an Kiefer bereits zu beobachten) kommt hinzu. Mit einer Rodung in diesem sensiblen Moorrandwaldbereich gingen wesentliche Teile der zwingend erforderlichen Pufferzone zum Hochmoorkern verloren. Durch eine Rücknahme der Baugrenze auf die vorhandene Bauflucht bzw. ein Abrücken der Baugrenze vom Waldbestand könnte der zusätzliche Eingriff in die als Pufferzone notwendige Waldfläche vermieden werden.

#### Fazit

Aus forstfachlicher Sicht sollte eine möglichst große Pufferzone zum Neukirnberger Hochmoor erhalten bleiben. Das Ausmaß der Waldflächenverluste muss im Hinblick auf die zahlreichen Waldfunktionen in diesem Bereich minimiert werden.

Dazu folgende Vorschläge:

- Festlegung der Bauraumgrenze auf die vorhandene Bauflucht. „Hereinholen“ des Bauraumes TF 12 und der nördlichen Teilflächen der Bauräume TF 13 und TF 15 in die vorhandene Bauflucht.
- Konzentration und Verdichtung innerhalb des bereits überbauten Gebietes.

Das Ziel, für Fußgänger und Radfahrer eine durchgängige Wegeverbindung durch das Gewerbezentrum zu schaffen, könnte auch dann erreicht werden, wenn die Überplanung auf den nordwestlichen Bereich beschränkt wird.

#### **Beurteilung der Stellungnahme:**

Die Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Forsten ist zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung sind entsprechend zurückzunehmen.

Die **E.ON Bayern AG** hat mitgeteilt, dass gegen die Planung grundsätzlich keine Einwände bestehen wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Firma E.ON sowie die Arbeitssicherheit des Personals zur Bedienung dieser Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der Schutzzonenbereich von Mittel- und Niederspannungskabeln beiderseits je 0,5 m zur Trassenachse beträgt und dies vor allem im Hinblick auf Tiefbauarbeiten bzw. Aufschüttungen zu berücksichtigen ist.

#### **Beurteilung der Stellungnahme:**

Die Stellungnahme der E.ON Bayern AG ist zu beachten und wird an das Planungsbüro weitergegeben.

Die **Deutsche Telekom AG** hat zur Planung weder Bedenken, noch Anregungen geäußert.

Der **Bund Naturschutz in Bayern e.V. (Ortsgruppe Penzberg)** hat folgende Bedenken gegen die beabsichtigte Planung vorgetragen:

Eine zwingende Notwendigkeit für eine Erweiterung des Gewerbebezentrums ist nicht zu erkennen:

Die angeführten Gründe für die Erweiterung der Gewerbeflächen sind für uns nicht nachvollziehbar, da einerseits im Industriepark Nonnenwald noch ausreichend Möglichkeiten für die Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe vorhanden sind und andererseits im vorhandenen Gewerbezentrum Seeshaupter Straße noch Verdichtungs- und Umnutzungsmöglichkeiten bestehen (siehe Planungsbericht: derzeit in Auflassung befindliche bzw. bereits aufgelassene Grundstücke).

Eine Erschließung und Anbindung des Gewerbebezentrums an die neue Westtangente ist auch ohne Expansion in die angrenzende Moorlandschaft möglich.

Ebenso muss eine Ortsabrundung und eine Neuordnung der vorhandenen Struktur des Gewerbebezugs nicht zwingend eine Erweiterung der Bebauung in die Landschaft hinein zur Folge haben. Beide Ziele können auch durch eine Zurücknahme des gegenwärtigen Wildwuchses an

Bebauung auf die Grenzen des derzeitigen Flächennutzungsplans und eine städtebauliche Neuordnung innerhalb des jetzigen Gewerbegebietes erreicht werden, vor allem unter Berücksichtigung der Tatsache, dass genügend Flächen zur Verfügung stehen.

Eine schwerwiegende Beeinträchtigung des Hochmoors ist nicht auszuschließen:

Von der geplanten Erweiterung des Gewerbezentrums sind Moorflächen betroffen, die nach Art. 13d Bayer. Naturschutzgesetz geschützt sind und gefährdete Tier- und Pflanzenarten beherbergen. Zumindest Teile der Fl. Nr. 1143/8 haben außerhalb des Plangebietes gleiche Qualität wie das Biotop 179 mit seiner unnatürlichen Abgrenzung zu Fl. Nr. 1143/8. Mit der Ausweitung der Bauung gehen außerdem lebenswichtige Pufferzonen zum benachbarten Moorwald und Hochmoor verloren.

Durch die zu erwartende Bautätigkeit im Planungsgebiet ist eine Beeinträchtigung vor allem auf den Wasserhaushalt des angrenzenden Moores zu erwarten, der durch die Vermeidungsmaßnahmen nicht mit ausreichender Sicherheit auszuschließen ist. Die vorgesehenen Lehm-schürzen sind zudem nicht durchgehend entlang des gesamten Randes des Gewerbegebietes zum Moor hin geplant.

Der geplante Rad- und Fußweg erfüllt keine besondere ökologische Funktion. Es besteht auch kein Bedarf, da auf der Seeshaupter Straße und auf der Westtangente sowohl der Industriepark Nonnenwald als auch das „Naherholungsgebiet“ ebenso leicht zu erreichen sind.

Die angestrebte Dachbegrünung auf Flachdächern mind. zu 50 % ist zu begrüßen, ebenso die bessere Durchgrünung des Gewerbegebietes. Abgesehen von der Tatsache, dass die Quantität der tatsächlich realisierten Gründächer und die Qualität der Durchgrünung nicht vorhergesagt werden kann, stellt beides auch nicht annähernd einen Ersatz für den Verlust und die Beeinträchtigung von Feucht- und Moorflächen dar, da es sich hierbei um ganz anders geartete Lebensräume handelt. Beide Maßnahmen sollten deshalb auch nicht bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs berücksichtigt werden.

Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme (Förderung der Hochmoorvegetation durch Wiederherstellen des Wasserhaushalts mittels Verschluss der Entwässerungsgräben und stellenweises Entfernen der Bäume auf der Hochmoorfläche nördlich des Plangebietes auf Fl. Nr. 1143/8) ist grundsätzlich positiv zu werten. Sie könnte aber hier auch dazu dienen, die negativen Auswirkungen der Westtangente und der geplanten Erweiterung des „Gewerbezentrums Seeshaupter Straße/Westtangente“ auf den Wasserhaushalt des Moores lediglich zu kompensieren und damit zu kaschieren. In diesem Fall erhebt sich die Frage, ob eine solche Maßnahme, die nur den aktuellen Zustand aufrechterhält und keine ökologische Wertsteigerung bewirkt, als Ausgleichsmaßnahme anzuerkennen ist.

Abschließend wollen wir auf neuere Untersuchungen verweisen, die die Bedeutung intakter Moore, insbesondere von Hochmooren, hervorheben, nicht nur als Lebensraum für sehr seltene Tiere und Pflanzen, sondern auch als stabilisierenden Faktor für das lokale und regionale Klima und ebenso ihre herausragende Bedeutung für einen wirksamen Hochwasserschutz 1). Solch schwerwiegende Eingriffe in intakte und naturnahe Moore, wie sie derzeit in Penzberg an verschiedenen Stellen geschehen, sind nicht mit dem Gemeinwohl vereinbar, für das die Stadt Penzberg eine besondere Verantwortung trägt.

Aufgrund der vorgetragenen erheblichen Bedenken kann der Bund Naturschutz die Erweiterung des Gewerbezentrums nicht befürworten. Er verweist stattdessen auf die vorhandenen alternativen Möglichkeiten.

- 1) „Die vorgestellte Versuchsauswertung zeigt, dass ein naturnahes Hochmoor wesentlich ausgeglichener auf Starkniederschlagsereignisse reagiert, als das entwässerte Moorflächen tun....Bis auf wenige Situationen im Wasserhaushaltsjahr kommt ein intaktes Hochmoor mit starken Regenfällen am besten zurecht und schützt seine Umgebung deshalb auch am effektivsten vor den Folgen von Hochwasserereignissen. Jeder Eingriff in die Hydrologie eines Hochmoores wirkt dagegen negativ auf den Gebietswasserhaushalt und sollte deshalb unterbleiben ...“ (Zollner, Alois: „Das Abflussgeschehen von unterschiedlich genutzten Hochmooreinzugsgebieten – untersucht bei Erfolgskontrollen im Rahmen der Moorrenaturierung der Bayerischen Staatsforstverwaltung“, Vortrag auf der ANL-Fachtagung „Erfolgskontrollen im Naturschutz Moore“ am 21./22.11.02 in Rosenheim)

### **Beurteilung der Stellungnahme:**

Die Bedenken des Bund Naturschutzes sind zu berücksichtigen. Es ist ein Gutachten durch ein auf Moorrenaturierungen spezialisiertes Fachbüro erstellt worden. Auf Grundlage dieses Gutachtens wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung zurückgenommen. Außerdem werden geeignete Maßnahmen zum Schutz des Hochmoores getroffen.

### **Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“:**

#### **Stellungnahme aus rechtlicher Sicht:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau weist aus rechtlicher Sicht darauf hin, dass für die Festsetzung einer max. Wohnfläche für betriebsbezogene Wohnungen eine Rechtsgrundlage nicht ersichtlich ist.

### **Beurteilung der Stellungnahme:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau ist zu berücksichtigen. Die in Ziffer 2.5 der Festsetzungen enthaltene Wohnflächenbegrenzung ist zu streichen.

#### **Stellungnahme des Sachgebietes Städtebau:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) hat folgende Hinweise zum Bebauungsplan abgegeben:

##### **Zur Planzeichnung:**

Die gesicherte Erschließung der Teilfläche 9 scheint nicht gegeben.

Wir empfehlen, die einzelnen Teilflächen im Hinblick auf ihre Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche nochmals zu untersuchen.

Die Art der Zuordnung der Schablonen zu den einzelnen Nutzungsbereichen - teilweise begrenzt durch Baugrenzen, teilweise durch Nutzungstrennungslinien - ist äußerst schwierig, teilweise nicht nachvollziehbar und der erforderlichen Lesbarkeit des Planes nicht dienlich. Wir empfehlen dringend, Klarheit herbeizuführen.

Die Flurstücksgrenzen sollten deutlicher erkennbar sein.

Wir empfehlen, gleiche oder fast gleiche Situationen mit den gleichen Festsetzungen zu versehen und zudem nicht zu differenziert zu planen.

Es ist z. B. nicht ersichtlich, weshalb die den Straßenraum der ST 2063 begleitende Wandhöhe auf der Teilfläche 6a 9,00 m sein sollte, auf der Teilfläche 7 jedoch nur 8,75m.



### Zu A Festsetzungen:

Punkt 3.1 Grundfläche: Wir empfehlen, den Satz „Stellplätze und Zufahrten werden bei der Berechnung der GR nicht berücksichtigt“ zu entfernen, da diese sowieso nicht auf die mit der Festsetzung zur GR geregelte Grundfläche der Hauptgebäude anzurechnen sind.

Sie unterfallen der Überschreitungsregelung nach § 19 (4) BauNVO.

Eine gänzliche Nichtanrechnung der Grundflächen von Anlagen gemäß §19(4) sieht die BauNVO nicht vor.

### Zur Begründung:

In der Begründung sollte dargelegt werden, wie die festgesetzten Grundflächen für die einzelnen Flurstücke ermittelt wurden und wie bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung dem Prinzip der Gleichbehandlung gefolgt wurde.

### **Beurteilung der Stellungnahme:**

Die folgenden Hinweise des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) sind zu berücksichtigen und der Entwurf des Bebauungsplanes ist dahingehend zu ändern, dass

- die einzelnen Teilflächen im Hinblick auf ihre Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche nochmals zu untersuchen sind,
- die Flurstücksgrenzen deutlicher erkennbar dargestellt werden,
- die Begründung dahingehend zu ergänzen ist, dass dargelegt wird, wie die festgesetzten Grundflächen für die einzelnen Flurstücke ermittelt wurden und wie bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung dem Prinzip der Gleichbehandlung gefolgt wurde.

Die übrigen Hinweise des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) sind nicht zu berücksichtigen, da

- die Zuordnung der Schablonen zu den einzelnen Nutzungsbereichen erkennbar ist,
- die Differenz der Wandhöhe des Gebäudes auf TF 07 zum Gebäude auf TF 06a nicht gravierend ist und auf TF 06a bereits Bestandsgebäude vorhanden sind,
- die Zusätze, dass Stellplätze und Zufahrten bei der GR nicht zu berücksichtigen sind, zu Gunsten einer eindeutigen Regelung bestehen bleiben sollen.

### **Stellungnahme des Sachgebietes technischer Umweltschutz:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet technischer Umweltschutz) hat folgende Einwände zum Bebauungsplan „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße/Westtangente“ geäußert:

1. Der immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel ist auf das jeweilige Baufenster bezogen. Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass z. B. auf den Teilflächen TF 07 und TF 11 kaum Lärm verursacht werden darf, obwohl die Grundstücksflächen relativ groß sind und der für die Nachbarschaft problematische Lärm in aller Regel auf den unbebauten Freiflächen verursacht wird. Bei einer Teilung des Grundstückes (z. B. Fl. Nr. 1143/2) dürfte auf dem Grundstücksteil ohne Baufenster kein Lärm verursacht werden. Grundstücke mit gleicher Größe aber unterschiedlichem Baufenster besitzen unterschiedliche Lärmkontingente.
2. Die tatsächliche Vorbelastung der bestehenden Betriebe wurde nicht ermittelt. Bei älteren Baugenehmigungen wurden meistens nur die Immissionsrichtwerte (der TA Lärm) pauschal festgelegt, die „in der Summe aller Betriebe“ einzuhalten sind. Somit ist im Moment

bei vielen Betrieben nicht bekannt, welchen Pegel sie tatsächlich verursachen. Im Gutachten werden nun relativ willkürlich immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel festgelegt, wobei niemand weiß, ob der bestehende Betrieb nicht einen höheren Pegel verursacht und - da der Immissionsrichtwert der TA Lärm durch die Summe aller Betriebe auch (im Moment!) nicht überschritten ist - derzeit auch verursachen darf! Insbesondere die Pegel für die Firma Ferro, die mit 56/41 dB/m<sup>2</sup> (nördliche Teilfläche) bzw. 54/39 dB/m<sup>2</sup> (südliche Teilfläche) angesetzt wurden und somit z. T. niedriger sind als die üblicherweise für ein Mischgebiet anzusetzenden Werte, bedeuten entweder, dass die Firma Ferro extreme Einschränkungen hinnehmen muss oder dass der benachbarten Wohnbebauung noch höhere Lärmpegel zugemutet werden.

3. Die im Bebauungsplan festgesetzten, bzw. im schalltechnischen Gutachten angesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel korrespondieren zum Teil nicht mit den in verschiedenen baurechtlichen Genehmigungen zugelassenen Richtwerten (z. B. TF 14 bezüglich IP 02 oder GE 51 bezüglich IP 01). Damit werden die laut Genehmigungsbescheid zulässigen Werte zum Teil empfindlich [bei TF 14 z.B. 6 dB(A)!] beschränkt.
4. Für die im Gutachten beschriebenen Immissionspunkte wurden „Lärmimmissions-Zielwerte“ genannt. Diese „Zielwerte“ entsprechen jedoch zum Großteil in keinsten Weise den in den vergangenen Jahrzehnten bei Baugenehmigungen festgelegten Immissionsrichtwerten. Für die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberfilz“ sowie die Wohnbebauung westlich und nördlich des früheren MAN-Geländes wurden bisher stets die Pegel eines Allgemeinen Wohngebietes festgelegt (und sofern Messungen vorhanden sind auch eingehalten). Eine Gemengelage wurde auch bisher für die südlich der Seeshaupter Straße liegende Bebauung angenommen. Dass jedoch dann beim Alten-/ Pflegeheim „Steigenberger Hof“ statt der gemäß TA Lärm zulässigen 45 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts gleich 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts als Gemengelagewerte (Mittelwerte) angenommen werden, ist nicht verständlich.
5. Die für den GI-Bereich festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel korrespondieren nicht mit dem Gebietstypus eines Industriegebietes - sie liegen sogar alle unter den Pegeln für ein Gewerbegebiet. Die Pegel „harmonieren“ weder bauplanungs- noch immissionsschutzrechtlich mit einem Industriegebiet und sind daher für ein Industriegebiet rechtsfehlerhaft.
6. Die beim Bau eines Gewerbebetriebes bereits vorhandenen Wohnungen im Bebauungsplanbereich haben ebenfalls einen Anspruch auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte. Den Nachweis nur auf außerhalb des Bebauungsplangebietes liegende schutzbedürftige Räume zu begrenzen ist daher nicht zulässig (s. „A. Festsetzungen - 7. Schallschutz“ - 3. Satz).

Als Rechtsgrundlage für den Einwand wird vom Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet technischer Umweltschutz) § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG angeführt.

Als Möglichkeit, diese Einwendungen zu überwinden, wird von Seiten des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet technischer Umweltschutz) Folgendes empfohlen:

- Zu 1: Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel sind jeweils auf die gesamte nutzbare Grundstücksfläche bezogen zu ermitteln (eine Umformulierung der Festsetzung mit unveränderten Zahlenwerten führt zu hohen Überschreitungen an den Immissionsorten!). Es ist eine Gutachtenergänzung erforderlich.

Zu 2: Die tatsächliche Vorbelastung ist zu ermitteln. Die entsprechenden immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten bzw. bei der Pegelfestsetzung zu berücksichtigen.

Zu 3: Das Gutachten ist entsprechend zu korrigieren und die geänderten Werte im Bebauungsplan festzusetzen.

Zu 4: Die im Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel sind an die geänderten „Zielwerte“ anzupassen.

Zu 5: Der GI-Bereich ist als GE-Bereich festzusetzen.

Zu 6: Der 3. Satz unter „A. Festsetzungen - 7. Schallschutz“ ist entsprechend (z. B. durch den Zusatz „... inner- und außerhalb des ...“) zu ergänzen.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet technischer Umweltschutz) hat außerdem folgende Hinweise zum Bebauungsplan abgegeben:

Es wird begrüßt, dass die Stadt Penzberg hier einen Bebauungsplan aufstellt. Entsprechend ihrem Sitzungsprotokoll vom 22.02.2005 ist es „Aufgabe der Stadtplanung ..., nicht nur mit den ihr zur Verfügung stehenden Instrumenten die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung zu schaffen, sondern auch dann einzuschreiten, wenn sich städtebauliche Defizite oder Konfliktsituationen abzeichnen.“ Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan aufgestellt- allerdings unter Auslassung von zahlreichen gewerblich genutzten Grundstücken. Aus der Sicht des Lärmschutzes ergeben sich dadurch jedoch Konfliktsituationen (s. a. oben), die im Rahmen eines Bauantragsverfahrens kaum zu lösen sind (z. B. Bauherr braucht höheren Pegel, als im schalltechnischen Gutachten/Bebauungsplan vorgesehen).

Die derzeit nicht im Bebauungsplanbereich befindlichen gewerblich genutzten Flächen sind daher konsequenterweise (zumindest Fl. Nrn. 1140/2, 1140/12, 1140/4, 1137/3, 1137/1) in den Geltungsbereich (evtl. diese Teilbereiche nur als einfachen Bebauungsplan mit Festsetzung der flächenbezogenen Schallleistungspegel) aufzunehmen.

Der Verweis auf das schalltechnische Gutachten (unter „A. Festsetzungen - 7. Schallschutz“ - letzter Absatz) ist rechtlich zu unbestimmt und sollte entfallen, zumal die für einen Sachverständigen notwendigen Parameter bereits unter „7. Schallschutz“ genannt werden.

### **Beurteilung der Stellungnahme:**

Die Einwände des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet technischer Umweltschutz) sind zu berücksichtigen. Das Schallschutzgutachten ist zu ergänzen und die geänderten Werte sind im Bebauungsplan einzutragen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist jedoch nicht um die Grundstücke Fl. Nrn. 1140/2, 1140/12, 1140/4, 1137/3, 1137/1 zu erweitern.

### **Stellungnahme des Sachgebietes fachlicher Naturschutz:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) hat folgende Einwände zum Bebauungsplan „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße/Westtangente“ geäußert:

Die Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden überplant Moorwaldflächen, die durch Art. 13d Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützt sind. Des Weiteren werden dadurch Pufferflächen, die zum Schutz der nördlich angrenzenden 13d-Flächen (Moorwald und Hochmoor) notwendig sind, noch weiter reduziert (bereits die jetzige Bebauung befindet sich

viel zu nah an den höchst wertvollen Moorflächen). Vor allem jedoch ist durch die geplante Bautätigkeit eine mittelbare Beeinträchtigung des nördlich angrenzenden Moores zu erwarten, da durch die damit verbundenen Eingriffe in den bestehenden Boden- und Wasserhaushalt eine Entwässerung und damit schleichende Zerstörung des Moores zu erwarten ist. Ob die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Lehmschürze) ausreichen werden, ein Ausbluten des Hochmoores zu verhindern, ist fraglich. Zudem würde der Lehmschlag einen unerwünschten Nährstoffeintrag in das nährstoffarme Moor mit sich bringen. Wie der Umweltbericht selbst darlegt, wurden in diesem Moor mehrere sehr seltene und streng geschützte Pflanzen- und Tierarten kartiert (die Zauneidechse ist sogar FFH-Art), die nicht nur die sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung des Moores verdeutlichen, sondern auch die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Bestimmungen bedingen.

Da durch die geplante Bebauung also ein Verlust von Moorwaldflächen, Beeinträchtigungen des Moorstandortes durch Entwässerung sowie Störungen der streng geschützten und stark gefährdeten Tier- und Pflanzenarten durch ein weiteres Heranrücken der Bebauung an diesen hoch sensiblen Lebensraum zu erwarten sind, muss die beabsichtigte Baulandausweisung in dieser Form als mit den Belangen des Natur- und Artenschutzes als nicht vereinbar beurteilt werden.

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Im Moor kommen u. a. folgende streng geschützte Schmetterlingsarten vor: Hochmoor-Gelbling, Hochmoor-Bläuling, Hochmoor-Perlmutterfalter (vgl. Umweltbericht S. 12). Alle drei sind in der Roten Liste der gefährdeten Tierarten Bayerns als stark gefährdet eingestuft. Zum Hochmoor-Gelbling ist darüber hinaus festzuhalten, dass er nach allerneuesten Untersuchungen bayernweit in den letzten Jahren drastisch abgenommen hat und er im Landkreis Weilheim-Schongau eines seiner letzten Schwerpunktorkommen hat. Seit Jahren werden Artenhilfsprogramme speziell für den Hochmoor-Gelbling durchgeführt.

Daher dürfen in einem der letzten Rückzugsgebiete dieser Art keinesfalls Veränderungen vorgenommen werden, die seinen Bestand gefährden (vgl. auch § 42 Abs. 1 BNatSchG). Eine weitere Entwässerung des Hochmoores, wie sie durch die Randbebauung zu befürchten ist, würde aber aller Voraussicht nach die Standorteigenschaften des Moores so verändern, dass es als Lebensraum für diese (und andere) stark gefährdeten Arten nicht mehr geeignet ist, weil mit einer fortschreitenden Austrocknung auch seine Futterpflanze, die Moorbeere (*Vaccinium uliginosum*), verschwindet.

Die als Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Wiedervernässung wäre natürlich äußerst förderlich für die Hochmoorarten und vom Grundsatz ausdrücklich zu begrüßen. Es bestehen jedoch aus fachlicher Sicht begründete Zweifel, ob diese Maßnahmen in Kombination mit einer Abgrabung des Moores auf der Südseite von Erfolg gekrönt sein können. Die Baumaßnahme steht sozusagen im Widerspruch zu den Zielen der Ausgleichsmaßnahme. Die vorgesehenen Schutzmaßnahmen (Einbau einer Lehmschürze; s. Umweltbericht Ziff. 2.1.7) garantieren keinen 100%igen Schutz des Moores wegen mangelnder Dichtigkeit, und auch da es sich dafür um eine viel zu große abzudichtende Fläche handelt. Zudem ist damit ein Eintrag von standortfremden Boden und Nährstoffen verbunden.

Unabhängig davon kann eine sinnvolle Wiedervernässung des Moores nur erreicht werden, wenn die Anstaumaßnahmen am Ende der Gräben bzw. an mehreren Stellen erfolgen und nicht an der Grundstücksgrenze. Zudem bleibt offen, ob die Wiedervernässung Erfolg haben kann, wenn der Torfstich im Osten nicht miteinbezogen wird. (Sollte die Gemeinde Interesse an sinnvollen Ökokontoflächen haben, wäre eine großflächige Wiedervernässung dieses Moores dafür aller Voraussicht nach gut geeignet.)

### Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Da die Bebauung bis ins Randlagg des Moores reicht, das hydrologisch i. d. R. mit dem Hochmoor in Zusammenhang steht, sind indirekte Auswirkungen v.a. durch die Eingriffe in den Wasserhaushalt zu erwarten. Um dies fachlich fundiert beurteilen zu können, ist unbedingt ein hydrologisch-ökologisches Gutachten erforderlich.

In diesem sollte folgendes ermittelt werden:

- Ermittlung der bestehenden Wasserverhältnisse.
- Abschätzung der Auswirkungen der Bebauung auf das Hochmoor. Wirkungsfähigkeit einer Lehmschürze und alternative Möglichkeiten dazu.
- Abschätzung der Erfolgsaussichten für eine Wiedervernässung des Moores unter Berücksichtigung der Entwässerungsgeschichte (Auswertung alter Drainpläne, Torfstich) und auch im Hinblick auf gegenseitige Wechselwirkungen mit der Bebauung (evtl. Wasserprobleme im Baugebiet durch die geplante Einstaumaßnahme im Hochmoorkern, was dazu führen könnte, dass die Hochmoorrenaturierung wegen Sachzwängen nicht wirksam durchgeführt wird). Sowie eventuelle Wechselwirkungen mit der Westtangente (Aquiferverbindungen).

Die Erstellung des Gutachtens muss unbedingt durch ein auf Moorrenaturierungen spezialisiertes Fachbüro erfolgen, das über entsprechende Erfahrungen verfügt. Eine Liste einschlägiger Büros liegt als Anlage bei.

Ohne ein solches Fachgutachten kann keinesfalls eine Zustimmung zu der Erweiterung nach Norden gegeben werden.

### Unabhängig davon bestehen zum Umweltbericht folgende Einwendungen:

#### Zu I. Einleitung,

Ziff. 2: Inhalt und Ziele des Bauleitplans: Die jetzige Bebauung bildet eine klare Linie an der Flurstücksgrenze. Daher stellt die vorgesehene Bebauung unseres Erachtens keine Abrundung des Gebietes dar, sondern eine Erweiterung in den Außenbereich.

Die Anlage des Fuß-/Radweges rechtfertigt sicherlich nicht eine Inanspruchnahme und Beeinträchtigung von ökologisch hochsensiblen und gesetzlich geschützten Flächen: entlang der Seeshaupterstraße ist ein von der Hauptstraße abgetrennter Radweg vorhanden und entlang der Westtangente soll ebenfalls ein Radweg entstehen.

#### Zu II. Untersuchung,

Ziff. 1.1.4: Waldbestand im Südwesten, Fl. Nr. 1140/14 (S. 9): Der Waldbestand besteht nicht zum überwiegenden, sondern maximal zu Hälfte aus Fichten. Der andere Teil ist ein standortgerechter Wald.

Moorrandwald (S. 11): Teilweise grenzt der Wald direkt an Grünland an und bildet jetzt schon nur noch einen 5 m breiten Puffer zum Hochmoor.

Es befindet sich durchaus Hochmoorwald innerhalb des Geltungsbereiches: entlang des Grasweges und nördlich von Fl. Nr.1143/11 (auch wenn hier schon gerodet wurde).

Ziff. 1.3: Die Wertung der Beeinträchtigungen ist fachlich nicht nachvollziehbar: z.B. „keine Beeinträchtigung der Landschaft“, wo doch Moorwald des Randlaggs verloren geht und die Bebauung noch näher an das Hochmoor heranrückt. „Nicht erhebliche Beeinträchtigung auf Pflanzen und Tiere“, wo doch streng geschützte Arten bedroht sind (s. o.). Die mittelbaren Auswirkungen der Planung auf den Hochmoorbereich werden unseres Erachtens nicht sachgemäß berücksichtigt.

Ziff. 1.3.4: Wie oben bereits erläutert, muss bei der jetzigen Planung von einer Gefährdung des Fortbestandes der angrenzenden Hochmoorflächen ausgegangen werden.

Ziff. 1.4: Prüfung von Varianten: Die hier angesprochenen „Varianten“ sollten das gesetzlich geschützte Hochmoor überplanen. Dass diese unzulässigen Planungen wieder fallen ge-

lassen wurden, kann nicht als echte Alternativenprüfung betrachtet werden. Als sinnvolle Alternative würde sich eine Umnutzung der mehrmals erwähnten aufgelassenen Betriebe anbieten, was auch dem Ziel des Flächensparens entsprechen würde. Zudem bietet der neue Industriepark Nonnenwald in kürzester Entfernung noch freie Gewerbeflächen, die über die Westtangente optimal an das Gewerbegebiet an der Seeshaupterstraße angebunden sind.

Ziff. 2.2: Ob für Flurstück 1140/14 tatsächlich bereits Baurecht besteht, ist baurechtlich abzuklären und muss daher an dieser Stelle noch offen bleiben.

Ziff. 2.2.3: Etliche der hier aufgeführten Maßnahmen könnten nicht oder nur teilweise als wirkungsvolle Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen anerkannt werden:

Zu Punkt 2: Es handelt sich um nur drei Bäume.

Punkt 3: Die Baumüberstellung der Stellplätze ist nur ein Hinweis, nicht festgesetzt, also nicht verpflichtend.

Punkt 4: Es ist schwerlich zu bewerten, wie viel Dachfläche tatsächlich begrünt wird: festgesetzt ist dies nur für Dächer < 10 % Neigung und dann nur auf 50 % der Fläche. Dies gilt wohl nur für Neubauten, also nicht für Bestand. Die Flächen befinden sich quasi isoliert auf Dächern und haben daher wenig Trittsteinwirkung.

Punkt 5: Erhalt der Böden am Nordrand: ist nur Hinweis, nicht festgesetzt. Die Formulierung ist sehr unbestimmt: es wird sich nur um kleine Restflächen handeln. Erhalt von Vegetationsbestand: es wurden bereits Teilbereiche von Moorrandwald gerodet!

Punkt 6: Die Baugrenzen gehen fast bis unmittelbar an die Grenze, siehe v. a. bei TF 12. Von einer „Überleitung“ zur freien Landschaft kann daher wohl kaum gesprochen werden.

Punkt 8: 20m Puffer zum Hochmoorzentrum sind erschreckend wenig (siehe Ausführungen oben: Empfindlichkeit bezüglich Wasserbodenhaushalt, Störung stark gefährdeter Arten usw.). Zudem wird Moorrandwald vernichtet.

Punkt 9: vgl. obige Ausführungen zur Alternativenprüfung (zu 1.4).

Punkt 10: Eine Vermeidungsmaßnahme wäre es, diesen Bauraum (TF 12) zwischen TF 11 und TF 13 zu verlegen.

Punkt 11: Ist wohl für die geplante Bebauung ohnehin nötig.

Punkt 14: Erfolg sehr fraglich (s. oben), bringt Eutrophierung mit sich.

Punkt 15: Das wäre ein Verstoß gegen Art. 13d BayNatSchG und daher ohnehin verboten.

Da die Dachbegrünung evtl. nur in einem sehr geringen Maße realisiert werden würde (s. o., zu Punkt 4) und einzelne Dachflächen keinen vernetzten Lebensraum darstellen, wird diese Maßnahme kaum als Ausgleich berücksichtigt werden können.

Ziff. 2.2.4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Mit folgenden Einstufungen besteht aus naturschutzfachlicher Sicht kein Einverständnis:

Wieso wird der Radweg nicht als Eingriff gewertet?

Wieso wird das ganze östliche „Dreieck“ auf Fl. Nr. 1143/7 nicht als Eingriff gewertet?

Östlich davon: „Feldgehölz“: es handelt sich dabei wohl eher um einen Moorwaldrest (Birken, Kiefern, Fichten auf Torfboden) und wäre daher in Kategorie III einzustufen.

„Ziergehölz“: es handelt sich um eine Baumreihe aus Birken und Lärchen und einigen Schlitzahorn, die mindestens in Kat. II unten (Siedlungsgehölze aus überwiegend heimischen Arten, vgl. Liste 1b im Leitfaden), wenn nicht sogar als Feldgehölz in Kat. II oben eingestuft werden muss.

Bereich nördlich 1143/2 und /3, „Strukturreicher Garten“: hier befindet sich ein standortgemäßer, naturnaher Wald aus Birken, Kiefern, Weiden u.a. mit dichtem Unterwuchs. Die Einstufung als „Garten“ ist nicht nachvollziehbar. Die gesamte Fläche ist in Kat. III (vgl. Liste 1c im Leitfaden) einzustufen.

„Standortgerechter Wald, Kat. IIo“: auch dieser Bestand (vorwiegend Birken, dazu Eschen, Fichten, mit gutem Unterwuchs; Teich, 2-3 Rhododendron) entspricht noch den Kriterien für

Kat. III: naturnah aufgebaute, standortgemäßer Wald mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten.

Ausgleichsfaktor: Aufgrund des Vorkommens mehrerer stark gefährdeter Arten im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes, erachten wir für alle Flächen der Kat. III einen Ausgleichsfaktor von 3,0 für angebracht (vgl. S. 12 Leitfaden: „mindestens 2,0“).

Ziff. 2.3: Ausgleichsmaßnahme:

Da die Moorfläche bereits einen hohen naturschutzfachlichen Ausgangswert hat, könnte die Maßnahme nicht 1:1 angerechnet werden (vgl. Leitfaden, S. 14). Bei vergleichbaren Ausgleichsmaßnahmen (Wiedervernässung) wurde die Renaturierungsfläche zu 0,3 angerechnet. Es wäre also eine größere Ausgleichsfläche nötig.

Da die Planung und Ausführung einer Moor-Wiedervernässung äußerst diffizil ist und dazu unbedingt praktische Erfahrungen notwendig sind, müssten wir auf einem Planer und Bauleiter bestehen, der solche Projekte bereits erfolgreich durchgeführt hat (Liste im Anhang).

Lag für die Rodung des Waldes östlich der Westtangente sowie nördlich von Fl. Nr. 1143/11 eine Rodungserlaubnis vor?

Als **Rechtsgrundlage** für den Einwand wird vom Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG; §§ 2 Abs. 4, § 2 a BauGB nebst Anlage; § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG i. V. m. § 42 BNatSchG; Art. 12 FFH-RL. genannt.

**Als Möglichkeit, diese Einwendungen zu überwinden** wird von Seiten des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) Folgendes mitgeteilt:

Ausnahmen von den Verboten des Art. 13d sind nur möglich, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls unabwendbar sind. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind nicht ausgleichbar, da ein Hochmoor zu seiner Entwicklung ca. 10.000 Jahre benötigt. Gründe des überwiegenden Allgemeinwohls können aus unserer Sicht nicht geltend gemacht werden, da zumutbare Alternativen für die Expandierung der Unternehmen bestehen (s. o., unter Einwendungen zu Umweltbericht Ziff. 1.4).

Außerdem hat das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) mitgeteilt, dass ein sogenannter Scoping-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im vorliegenden Fall vorab sinnvoll gewesen wäre.

**Beurteilung der Stellungnahme:**

Die Einwände des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) sind zu berücksichtigen. Es ist ein Gutachten durch ein auf Moorrenaturierungen spezialisiertes Fachbüro erstellt worden. Auf Grundlage dieses Gutachtens wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung zurückgenommen. Außerdem werden geeignete Maßnahmen zum Schutz des Hochmoores getroffen.

## **Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes:**

### **Stellungnahme aus rechtlicher Sicht:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau weist aus rechtlicher Sicht auf Folgendes hin:  
Das in der Legende aufgeführte Planzeichen „Schutzstreifen“ ist im Plan nicht ersichtlich und kann daher entfallen.

### **Beurteilung der Stellungnahme:**

Der Hinweis des Landratsamtes Weilheim-Schongau ist zu berücksichtigen.

### **Stellungnahme des Sachgebietes Städtebau:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) hat folgende Hinweise zur Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben:

#### Allgemein:

Abgesehen von der Reduzierung des Hochmoorwaldes und eventueller Beeinträchtigungen entfernterer Moorbereiche durch den baulichen Eingriff, erscheint es nachteilig, Siedlungsflächen in die freie Landschaft zu erweitern.

Zudem bietet ein Hochmoor nur äußerst ungünstige Baugrundeigenschaften, die sich finanziell für den Bauwilligen zu Buche schlagen dürften.

#### Zum Umweltbericht:

Plankonforme Alternativen, ggf. unter Einbeziehung vorhandener Brachflächen, sollten ausführlich dargelegt und die getroffene Wahl diesbezüglich erläutert werden.

### **Beurteilung der Stellungnahme:**

Da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine plankonformen Alternativen ersichtlich sind, ist der Hinweis des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) dahingehend zu berücksichtigen, dass der Umweltbericht bezüglich der Untersuchung plankonformer Alternativen ergänzt wird und die getroffene Wahl diesbezüglich erläutert wird.

### **Stellungnahme des Sachgebietes fachlicher Naturschutz:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) hat folgende Einwände zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes geäußert:

Die Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden überplant Moorwaldflächen, die durch Art. 13d Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützt sind. Des Weiteren werden dadurch Pufferflächen, die zum Schutz der nördlich angrenzenden 13d-Flächen (Moorwald und Hochmoor) notwendig sind, noch weiter reduziert (bereits die jetzige Bebauung befindet sich viel zu nah an den höchst wertvollen Moorflächen). Vor allem jedoch ist durch die geplante Bautätigkeit eine mittelbare Beeinträchtigung des nördlich angrenzenden Moores zu erwarten, da durch die damit verbundenen Eingriffe in den bestehenden Boden- und Wasserhaushalt eine Entwässerung und damit schleichende Zerstörung des Moores zu erwarten ist. Ob die vorgesehene Vermeidungsmaßnahme (Lehmschürze) ausreichen wird, ein Ausbluten des Hochmoores zu verhindern, ist fraglich. Zudem würde der Lehmschlag einen unerwünschten



Nährstoffeintrag in das nährstoffarme Moor mit sich bringen. Wie der Umweltbericht selbst darlegt, wurden in diesem Moor mehrere sehr seltene und streng geschützte Pflanzen- und Tierarten kartiert (die Zauneidechse ist sogar FFH-Art), die nicht nur die sehr hohe natur-schutzfachliche Bedeutung des Moores verdeutlichen, sondern auch die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte bedingen.

Da durch die geplante Bebauung also ein Verlust von Moorwaldflächen, Beeinträchtigungen des Moorstandortes durch Entwässerung sowie Störungen der Tier- und Pflanzenarten durch ein weiteres Heranrücken der Bebauung an diesen hoch sensiblen Lebensraum zu erwarten sind, muss die beabsichtigte Baulandausweisung in dieser Form als mit den Belangen des Natur- und Artenschutzes als nicht vereinbar beurteilt werden.

### Zum Umweltbericht

#### Ziff. 2: Inhalt und Ziele des Bauleitplans:

Die jetzige Bebauung bildet eine klare Linie an der Flurstücksgrenze. Daher stellt die vorgesehene Bebauung unseres Erachtens keine Abrundung des Gebietes dar, sondern eine Erweiterung in den Außenbereich.

Die Anlage des Fuß-/Radweges rechtfertigt sicherlich nicht eine Inanspruchnahme und Beeinträchtigung von ökologisch hochsensiblen und gesetzlich geschützten Flächen: entlang der Seeshaupterstraße ist ein von der Hauptstraße abgetrennter Radweg vorhanden und entlang der Westtangente soll ebenfalls ein Radweg entstehen.

#### Ziff. 2.4: Bewertung des Bestandes:

Die Aussage, dass im Plangebiet kein Hochmoorwald vorkommt, ist nicht richtig: entlang des Grasweges und nördlich von Fl. Nr.1143/11 (auch wenn hier schon gerodet wurde) kommt Moorwald vor. Auch sind sicherlich nicht „viele“ Flächen „garten- und parkähnlich“, sondern nur einige Teilflächen (vgl. auch Stellungnahme zum Bebauungsplan, Kap. 2.2.4).

#### Ziff. 4:

Die Wertung der Beeinträchtigungen ist fachlich nicht nachvollziehbar: z. B. „keine Beeinträchtigung der Landschaft“, wo doch Moorwald des Randlaggs verloren geht und die Bebauung noch näher an das Hochmoor heranrückt; „nicht erhebliche Beeinträchtigung auf Pflanzen und Tiere“, wo doch streng geschützte Arten bedroht sind (s. o.). Die mittelbaren Auswirkungen der Planung auf den Hochmoorbereich werden unseres Erachtens nicht sachgemäß berücksichtigt.

#### Ziff. 6: Prüfung von Varianten:

Die hier angesprochenen „Varianten“ sollten das gesetzlich geschützte Hochmoor überplanen. Dass diese unzulässigen Planungen wieder fallengelassen wurden, kann nicht als echte Alternativenprüfung betrachtet werden. Als sinnvolle Alternative würde sich eine Umnutzung der mehrmals erwähnten aufgelassenen Betriebe anbieten, was auch dem Ziel des Flächensparens entsprechen würde. Zudem bietet der neue Industriepark Nonnenwald in kürzester Entfernung noch freie Gewerbeflächen, die über die Westtangente optimal an das Gewerbegebiet an der Seeshaupterstraße angebunden sind.

### Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung:

Da die Bebauung bis ins Randlagg des Moores reicht, das hydrologisch i. d. R. mit dem Hochmoor in Zusammenhang steht, sind indirekte Auswirkungen v. a. durch die Eingriffe in den Wasserhaushalt zu erwarten. Um dies fachlich fundiert beurteilen zu können, ist unbedingt ein **hydrologisch-ökologisches Gutachten erforderlich**.

In diesem sollte Folgendes ermittelt werden:

- Ermittlung der bestehenden Wasserverhältnisse.  
Abschätzung der Auswirkungen der Bebauung auf das Hochmoor. Wirkungsfähigkeit einer Lehmschürze und alternative Möglichkeiten dazu.
- Abschätzung der Erfolgsaussichten für eine Wiedervernässung des Moores unter Berücksichtigung der Entwässerungsgeschichte (Auswertung alter Drainpläne) und auch im Hinblick auf gegenseitige Wechselwirkungen mit der Bebauung (evtl. Wasserprobleme im Baugebiet durch die geplante Einstaumaßnahme im Hochmoorkern, was dazu führen könnte, dass die Hochmoorrenaturierung wegen Sachzwängen nicht wirksam durchgeführt wird). Sowie eventuelle Wechselwirkungen mit der Westtangente (Aquiferverbindungen).

Die Erstellung des Gutachtens muss unbedingt durch ein auf Moorrenaturierungen spezialisiertes Fachbüro erfolgen.

Ohne ein solches Fachgutachten kann keinesfalls eine Zustimmung zu der Erweiterung nach Norden gegeben werden.

Als **Rechtsgrundlage** für den Einwand wird vom Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG; §§ 2 Abs. 4, § 2 a BauGB nebst Anlage; § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG i. V. m. § 42 BNatSchG; Art. 12 FFH-RL. genannt.

**Als Möglichkeit, diese Einwendungen zu überwinden** wird von Seiten des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) Folgendes mitgeteilt:

Ausnahmen von den Verboten des Art. 13d sind nur möglich, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls unabwendbar sind. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind nicht ausgleichbar, da ein Hochmoor zu seiner Entwicklung ca. 10.000 Jahre benötigt. Gründe des überwiegenden Allgemeinwohls können aus unserer Sicht nicht geltend gemacht werden, da zumutbare Alternativen für die Expandierung der Unternehmen bestehen (s. o., unter Einwendungen zu Umweltbericht Ziff. 1.4).

Außerdem hat das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) mitgeteilt, dass ein sogenannter Scoping-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im vorliegenden Fall vorab sinnvoll gewesen wäre.

### **Beurteilung der Stellungnahme:**

Die Einwände des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) sind zu berücksichtigen. Es ist ein Gutachten durch ein auf Moorrenaturierungen spezialisiertes Fachbüro erstellt worden. Auf Grundlage dieses Gutachtens wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung zurückgenommen. Außerdem werden geeignete Maßnahmen zum Schutz des Hochmoores getroffen.

### **2. Sitzungsverlauf StR 25.07.2006:**

Der 1. Bürgermeister erklärt, dass die Bedenken und Anregungen erst behandelt werden, wenn ein Moorgutachten vorliegt und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Planung bekannt sind. Es wird angeregt, nach Vorliegen des Gutachtens vor einer Entscheidung eine Ortsbesichtigung durchzuführen, bei der über das Ergebnis des Moorgutachtens vor Ort diskutiert wird.

Die Stadtratsmitglieder signalisieren Einverständnis mit dieser Verfahrensweise.

### **3. Weiterer Verlauf:**

In der Folge kam der SBV-Ausschuss bei einer Ortsbesichtigung am 10.10.2006 zum Ergebnis, dass das Ziel der Standortkonsolidierung vom Gewerbe im Gebiet Seeshaupter / Straße Westtangente weiterverfolgt werden sollte. Unabhängig davon ist sehr kritisch zu überprüfen, ob die im Zentralbereich nach Norden angedachte Erweiterung des Flächennutzungsplanes sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln kompensiert werden kann, oder ob der Geltungsbereich nicht doch auf einen gradlinigen Abschluss im Norden zurückgenommen werden sollte.

Das Moorgutachten liegt nunmehr vor. Es führt zu der Erkenntnis, dass gerade die angesprochene Erweiterung nach Norden als äußerst kritisch betrachtet werden muss.

Das Moorgutachten hat schließlich zum Ergebnis geführt, dass der Geltungsbereich im Norden gradlinig bleibt und lediglich der Bereich an der Westtangente, der ohnehin schon durch die Straßenböschung und den künftigen Antennenstandort belastet ist bzw. wird, in diese gradlinige Führung integriert wird.

Entsprechend dieser Planänderung und dem Ergebnis des Moorgutachtens hat das Büro Probst planen auch den Umweltbericht als Begründung zur Flächennutzungsplanänderung sowie zur Begründung des Bebauungsplanes "Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente" korrigiert, bzw. umgeschrieben. Der Ausgleich soll dann nördlich des Geltungsbereiches auf der Eigentumsfläche der Antragsteller (Quartum), insbesondere durch Schließung der Gräben und einer damit verbundenen Verhinderung der Moorentwässerung erfolgen.

### **4. Empfehlung des SBV-Ausschusses vom 10.06.2008:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat die Billigung des Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ einschließlich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung des Moorgutachtens, sowie der geänderten Umweltberichte und Planzeichnungen durchzuführen und die Auslegung sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange auf der entsprechend korrigierten Grundlage zu beschließen.

### **5. Vorschlag:**

a)

Der Stadtrat billigt den Bebauungsplan „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ nach Maßgabe der abgewogenen Einwendungen und Anregungen unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Moorgutachtens wie im Vorgang beschrieben und beschließt den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ einschließlich des geänderten Umweltberichtes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

b)

Der Stadtrat billigt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg für die Ausweisung einer Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 1143/8 der Gemarkung Penzberg von der bisher ausgewiesenen Waldfläche in eine gewerbliche Baufläche nach Maßgabe der abgewogenen Einwendungen und Anregungen unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Moorgutachtens wie im Vorgang beschrieben und beschließt, den geänderten Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich des geänderten Umweltberichtes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

## 6. Beschluss:

Der Vorschläge a) und b) der Verwaltung werden zum Beschluss erhoben.  
Stadtrat Niebling-Rößle hat sich gemäß Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht beteiligt. Der Stadtrat hat im Vorfeld die Beteiligung des Stadtrates durch einstimmigen Beschluss festgestellt.

Vorsitzender:



Hans Mummert  
Erster Bürgermeister

Schriftführer:



Weinrich