Stadt Penzberg

Bebauungsplan
Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf

In der Fassung vom 10.03.2022
Verfahrensstand frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

B3 ARCHITEKTEN

B3 ARCHITEKTEN
Im Thal 2
82377 Penzberg
T 08856-932325
kontakt@b3-architekten.eu

Bearbeitung:
Peter Haberecht, Architekt & Stadtplaner
Justine Schenk, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1.	**VORBMERKUNGEN**	**S. 6**
1.1	**Gesetzliche Grundlagen**	**S. 6**
1.2	**Grundsätze der Bauleitplanung**	**S. 6**
2.	**ANLASS DER PLANUNG**	**S. 6**
3.	**BEDARF DER PLANUNG**	**S. 7**
4.	**BELANGE DES UNTERNEHMENS**	**S. 9**
4.1	**Werksentwicklung**	**S. 9**
4.2	**Bedeutung für die Region – Arbeits- und Ausbildungsmarkt**	**S. 9**
4.3	**Marktanforderungen – Unternehmensstrategie**	**S. 10**
4.4	**Handlungsbedarf**	**S. 11**
4.5	**Entwicklungskonzept Norderweiterung**	**S. 12**
4.6	**Bebauungs- und Gestaltungskonzept**	**S. 14**
4.7	**Nachhaltiges Mobilitätskonzept „Mobilitätsstrategie 2030**	**S. 18**
5.	**BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**	**S. 19**
5.1.	**Lage / Umfeld / vorhandene Strukturen**	**S. 19**
5.2	**Räumlicher Geltungsbereich**	**S. 20**
5.3	**Bestandssituation**	**S. 21**
5.3.1	Erschließung	S. 21
5.3.2	Geländesituation	S. 21
5.3.3	Nutzung	S. 21
5.3.4	Geologie / Hydrologie	S. 23
5.3.5	Natur und Landschaft	S. 24
5.3.6	Vegetation	S. 24
5.3.7	Schutzgebiete	S. 24
6.	**PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**	**S. 25**
6.1.	**Wirksamer Flächennutzungsplan**	**S. 25**
6.2	**Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**	**S. 26**
7.	**PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN – ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**	**S. 27**
7.1.	**Landesentwicklungsprogramm**	**S. 27**
7.2	**Regionalplan Oberbayern (Region 17)**	**S. 30**
7.2.1	Leitbild für die Region	S. 31
7.2.2	Ziele und Grundsätze	S. 31
7.3	**Auseinandersetzung mit den Grundsatz- und Zielvorgaben der übergeordneten Raumordnung sowie Planungsleitlinien des BauGB**	**S. 33**
8.	**ZIELE DER PLANUNG**	**S. 36**
8.1.	**Planungsziele des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“**	**S. 38**
9.	**PLANUNGSKONZEPT**	**S. 39**
9.1.	**Städtebauliches Konzept**	**S. 39**
9.2	**Verkehrskonzept**	**S. 39**
9.3	**Grünordnung**	**S. 40**
10.	**BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**	**S. 41**

10.1.	**Art der baulichen Nutzung**	**S. 41**
10.2	**Maß der baulichen Nutzung**	**S. 43**
10.3	**Bauweise**	**S. 45**
10.4	**Gestalterische Festsetzungen**	**S. 45**
11.	**INFRASTRUKTUR**	**S. 46**
12.	**IMMISONSSCHUTZ**	**S. 47**
12.1.	**Grundlagen**	**S. 47**
12.1.1	Anforderungen an den Lärm-Immissionsschutz in der Bauleitplanung	S. 47
12.1.2	Zulässiges Immissionsniveau	S. 47
12.2	**Festsetzungen**	**S. 48**
12.2.1	Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12	S. 48
12.2.2	Zusatzkontingent	S. 49
12.2.3	Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren	S. 50
12.3	**Definition der Lärmimmissionen**	**S. 51**
12.3.1	Vorbelastung durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm	S. 51
12.3.2	Bewertung der Lärmimmissionen	S. 51
12.3.3	Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen	S. 52
12.3.4	Bewertung der Lärmimmissionen an den einzelnen Einwirkungsbereichen	S. 53
12.3.5	Zusammenfassung zum Gewerbelärm	S. 55
12.3.6	Schutzwürdigkeit im Plangebiet	S. 56
12.3.7	Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen	S. 56
12.4	**Lufthygiene**	**S. 57**
12.4.1	Prognostizierte Zusatzbelastung durch Emittenten im Gewerbegebiet	S. 57
12.4.2	Prognostizierte Zusatzbelastung durch Verkehrsemissionen	S. 58
12.4.3	Prognostizierte Gesamtbelastung für NO 2 und Staub	S. 58
12.4.4	Resümee Luftreinhaltung	S. 58
13.	**UMWELTPRÜFUNG**	**S. 59**
14.	**ARTENSCHUTZ**	**S. 59**
15.	**NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**	**S. 60**
16.	**FORST - WALDRECHT**	**S. 60**
17.	**FLÄCHENSTATISTIK**	**S. 60**

Teil 2 **UMWELTBERICHT** *gesondertes Dokument*

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Flächenentwicklung Roche Diagnostics GmbH 1	S. 9
Abbildung 2	Entwicklungskonzept Roche Diagnostics GmbH	S. 12
Abbildung 3	Flächenentwicklung 2 Roche Diagnostics GmbH	S. 13
Abbildung 4	Potenzielle Rasternutzung Norderweiterung	S. 14
Abbildung 5	Beispiel Gestaltung Übergang Werksfläche zum Waldrand	S. 15
Abbildung 6	Gestaltungskonzept werksinterne Erschließungsstraße 1	S. 16
Abbildung 7	Gestaltungskonzept werksinterne Erschließungsstraße 2	S. 17
Abbildung 8	Lage des Pangebiets in der Gemarkung Penzberg	S. 19
Abbildung 9	Geltungsbereich des B-Plans	S. 20
Abbildung 10	Waldfunktionen	S. 22
Abbildung 11	Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg	S. 25
Abbildung 12	Ausschnitt B.-Pan „Industriepark Nonnenwald“	S. 26
Abbildung 13	Ausschnitt B-Plan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord	S. 26
Abbildung 14	LEP Bayern / Strukturkarte	S. 27
Abbildung 15	Gemeinden in der Region 17 (Oberbayern)	S. 30
Abbildung 16	Regionalplan Oberland Karte 3 Landschaft und Erholung	S. 32
Abbildung 17	Bevölkerungsentwicklung nach Regionen	S. 36
Abbildung 18	LEP Bevölkerungsentwicklung 2010-2030	S. 37
Abbildung 19	Beschreibung der untersuchten Immissionsorte (Gewerbelärm	S. 53
Abbildung 20	Lage der Immissionsorte und Zusatzkontingente	S. 54

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Entwicklungskonzept der Roche Diagnostics vom 03.11.2021
Anlage 2	GHB Consult Starnberg Ingenieurgeologisches Gutachten April-Mai 2021
Anlage 3	BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH Prüfung der schalltechnischen Belange LA05-035-G73-T02-02 vom 09.03.2022
Anlage 4	gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH Verkehrsuntersuchung B-Plan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ in Penzberg Februar 2022
Anlage 5	Dr. rer. nat. B. Zellermann (Diplom-Physiker, Diplom-Umweltwissenschaftler Projektleitung und Projektbearbeitung) Prognose der Emissionen und Immissionen in 82377 Penzberg für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ der Stadt Penzberg vom 10.12.2021
Anlage 6	Büro H2 Ökologische Gutachten Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 02.02.2022

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 BaulandmobilisierungsG v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S: 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG v. 14.06.2021 (BGBl I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG v. 14.06.2021 (BGBl I S. 1802)

1.2. Grundsätze der Bauleitplanung

Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken innerhalb der kommunalen Grenzen nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Damit ist die Bauleitplanung das zentreale Planungsinstrument der Gemeinden, um den ordnenden Rahmen für die bauliche Entwicklung nach ihrem kommunalen städtebaulichen Konzept zu setzen.
Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).
Die Erforderlichkeit obliegt hier der Anerkennung des Planungsbedarfs innerhalb der kommunalen Abwägung.

2. ANLASS DER PLANUNG

Der Stadt Penzberg gelang Anfang der 1970er Jahre nach Schließung des Bergwerks mit der Ansiedlung von Boehringer Mannheim auf dem ehemaligen Bergwerksgelände im nördlichen Stadtbereich „Nonnenwald“ ein erfolgreicher Strukturwandel vom Bergbau zum innovativen „Hightech-Standort“.
Der Standort, der 1998 vom Roche-Konzern übernommen wurde, ist seitdem zu einem der größten Biotechnologie-Zentren Europas gewachsen.

Roche Diagnostica GmbH hat im Oktober 2020 gegenüber der Stadt Penzberg nachvollziehbar dargestellt, dass für eine weitere, in die Zukunft gerichtete, erfolgreiche Entwicklung des Standorts Penzberg die bestehenden Flächen nicht ausreichend sind und Erweiterungsbedarf besteht. Dieser kann mit einer baulichen Verdichtung des bestehenden Werksgeländes nicht gedeckt werden.
Die entsprechende unternehmerische Begründung zur Darstellung des Bedarfs wird unter Pkt. 3 ausführlich dargestellt. S. auch Anlage 1

Die Stadt Penzberg will zur Befriedigung diese Flächenbedarfs die hierfür notwendigen planungsrechtlichen und räumlichen Voraussetzungen schaffen, um für das Unternehmen eine entsprechende Standort- und Investitionssicherheit auch für die Zukunft zu schaffen. Das Angebot an Arbeitsplätzen eines der größten Arbeitgeber in der Region soll gesichert und erweitert werden.

Die Planung wird damit unter dem Gesichtspunkt der Stärkung des Wirtschaftsstandorts Penzberg gesehen. Erhalt und Verbesserung der Erwerbsstruktur für die gesamte Region sowie Synergie-Effekte für weitere Branchen werden angestrebt.

Der Waldeingriff wird hierfür als unvermeidbar angesehen.
Da im Rahmen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB ebenso die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. b) BauGB die Belange der Forstwirtschaft zu berücksichtigen sind, soll der nachhaltige Ausgleich des Eingriffs in Wald, Natur und Landschaft möglichst ortsnah im gleichen Naturraum durchgeführt werden.

3. BEDARF DER PLANUNG

Im Mittelpunkt der zukünftigen Entwicklung des Standorts im Nonnenwald steht laut Unternehmensangaben weiterhin die Forschung, Entwicklung und Produktion für Diagnostika und Medikamente, darunter befinden sich u.a. die Onkologie und Infektionskrankheiten im Fokus.

Dadurch ist das Unternehmen, wie die weltweit andauernde Corona-Pandemie zeigt, in der Lage, in derartigen Situationen schnell und effektiv mit der Entwicklung und Produktion von innovativen Produkten zu reagieren.

Um diese für die Gesellschaft mehr als wichtige „Reaktionsfähigkeit“ auch weiterhin gewährleisten zu können, besteht mittel- bis langfristig Flächenbedarf für den Neubau und die Erweiterung bestehender Anlagen.

Ein weiterer Grund für die Werkserweiterung ist die Notwendigkeit, im Zuge der nachhaltigen Standortplanung ältere Bestandsgebäude auf dem Kerngelände zurückzubauen und auf den Erweiterungsflächen Ersatzbauten zu errichten. Dies ist insbesondere aus Gründen der Nachhaltigkeit bezogen auf die Bausubstanz und den Energieverbrauch notwendig.

Der Umfang der ausgewiesenen Erweiterungsflächen orientiert sich an den Angaben zum Flächenbedarf des Unternehmens und beträgt rund 13 ha.
Dieser beinhaltet Flächen für infrastrukturelle Anlagen, Anlagen zur Forschung und Entwicklung, Produktion sowie Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerflächen und sonstige Infrastrukturanlagen.

Die bauliche und infrastrukturelle Entwicklung des Roche-Standorts Penzberg basiert auf einem Rastersystem, das im unternehmenseigenen Site Masterplan beschrieben ist. Dieser soll mit der aktuellen Erweiterung fortgeschrieben werden.

Die vom Unternehmen dargestellten Entwicklungen und Perspektiven lassen bereits heute aus betrieblicher Sicht eine stringente Vorgabe hinsichtlich der Ausrichtung der Erweiterungsflächen und des Flächenbedarfs erkennen und begründen.
Der Flächenumgriff des “Sonstigen Sondergebietes” mit der Zweckbestimmung „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ ist mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim (AELF) und den Bayerischen Staatsforsten abgestimmt.

Es ist planerischer Wille der Stadt Penzberg, angesichts der noch unkonkreten Ausgestaltung der Produktions- und Forschungsstätten den dargestellten und begründeten Flächenbedarf von Roche im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans mit dem vorliegenden Verfahren bereitzustellen.
Aufgrund des noch nicht absehbaren konkreten Bau- und Nutzungskonzepts scheidet das Instrument eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB aus.
Die kurz- und mittelfristig anstehenden erheblichen Investitionen für das Unternehmen erfordern als stabile Basis einerseits Flexibilität andererseits aber auch Planungssicherheit für die beschriebenen Anlagen.
Die Flächenentwicklung der letzten Jahre und die nun für die Erweiterung vorgesehenen Flächen belegen, dass die Roche Diagnostics GmbH auch kurzfristig auf Marktentwicklungen und konzerninterne Entscheidungen reagieren muss.

Vor diesem Hintergrund ist es erklärtes Ziel der Stadt Penzberg, im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit den Biotechnologie-Standort unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8lit. a) und 8lit. c) BauGB zu sichern und hierfür entsprechende planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen.
Das Planungserfordernis wird hiermit anerkannt und als gerechtfertigt angesehen.

4. BELANGE DES UNTERNEHMENS

Angaben des Unternehmens vom03.11.2021 s. Anlage 1

4.1 Werksentwicklung

Roche wurde vor 125 Jahren in Basel gegründet und ist ein erfolgreiches, global tätiges Gesundheitsunternehmen, das in Deutschland insgesamt fünf Standorte - in Mannheim, Penzberg, Grenzach, Ludwigsburg und Potsdam - betreibt. Deutschlandweit beschäftigt Roche etwa 17.000 Mitarbeiter-/innen an seinen Standorten.

Seit den 1970er Jahren entwickelte sich die Fläche im Nonnenwald vom Bergbau zum innovativen Hightech-Standort. Das ehemalige Bergwerksgelände, das heute ca. 434.000 qm umfasst und 1998 von Roche übernommen wurde, ist seitdem kontinuierlich zu einem bedeutenden Kompetenzzentrum für Life Sciences im Großraum München gewachsen.

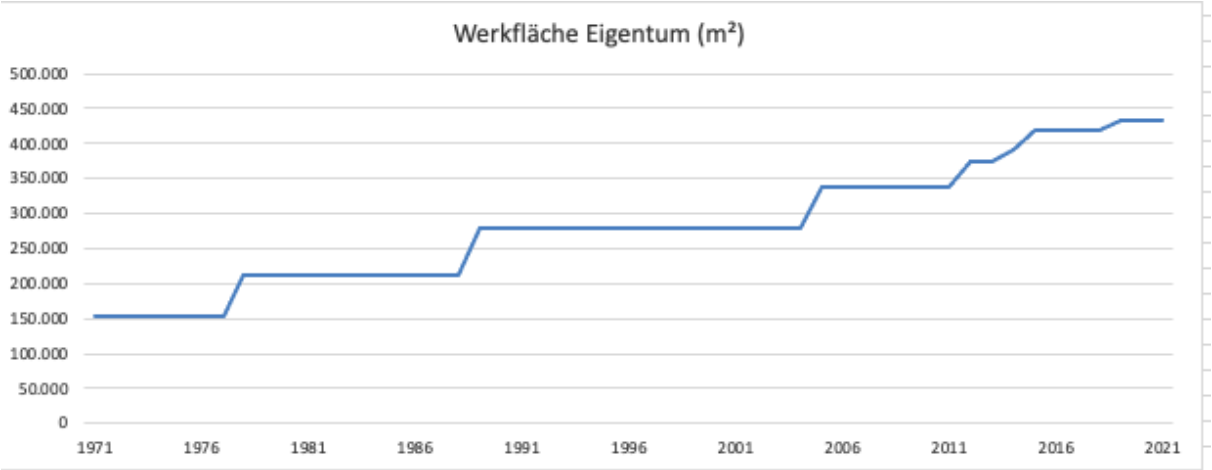

Abb.1: Flächenentwicklung Roche Diagnostics GmbH 1
Quelle: Roche Diagnostics GmbH

4.2 Bedeutung für die Region – Arbeits- und Ausbildungsmarkt

Mit rund 7.000 Mitarbeitenden aus 71 Nationen ist Roche der größte Arbeitgeber im bayerischen Oberland und einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren der Region. Das Unternehmen investiert kontinuierlich in den Standort und erweitert stetig Labore, Produktionsanlagen, Ausbildungskapazitäten und die Infrastruktur. So ist in den letzten fünf Jahrzehnten der erfolgreiche Strukturwandel von Tradition zur Moderne gelungen.

An keinem anderen Roche-Standort arbeiten die Divisionen Pharma und Diagnostics so eng zusammen wie in Penzberg - dadurch kann die gesamte Wertschöpfungskette abgedeckt werden. Hier erforschen, entwickeln und produzieren Mitarbeitende innovative biopharmazeutische Wirkstoffe für Arzneimittel (Schwerpunkt Onkologie und Blutarmut) sowie diagnostische Tests (u.a. Herz-Kreislauf-Erkrankungen und Infektionskrankheiten wie Corona) und Einsatzstoffe sowie Analyse-Systeme, die weltweit Millionen Patient:innen zu

einem besseren Leben verhelfen. Auch die Digitalisierung des Gesundheitswesens und die personalisierte Medizin werden in Penzberg maßgeblich vorangetrieben.
Die Ausbildung bei Roche in Penzberg feiert in 2021 ihr 40-jähriges Jubiläum. Jedes Jahr im September begrüßt der Standort etwa 100 neue Auszubildende und Studierende, darunter auch Geflüchtete. Im Mittelpunkt des größten biotechnologischen Ausbildungszentrums in Bayern stehen die naturwissenschaftlichen Ausbildungsberufe. Der Standort bildet hauptsächlich für den Eigenbedarf aus. In der Regel werden alle Ausbildungsabsolvent:innen übernommen. Ein wechselnder Anteil der Absolvent:innen geht zur Weiterqualifizierung zum Studieren.

4.3 Marktanforderungen - Unternehmensstrategie

Ein wichtiger Beitrag für die Standortsicherung des Werkes Penzberg innerhalb des Roche-Konzerns ist, bereits frühzeitig in der Bewerbungsphase für neue, mit Baumaßnahmen verbundene Projekte, die die Erforschung, Entwicklung und Produktion von neuen Therapien und diagnostischen Tests zum Ziel haben, Flächen zur Verfügung zu stellen.

Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die globale Diagnostik-Produktion zu legen, deren zukünftige Herausforderungen in der sogenannten “ADI-Strategie” (Active Diagnostics Ingredients) beschrieben sind. Zehn der weltweit elf ADI-Cluster der Diagnostics-Division sollen von Penzberg aus mit biochemischen Einsatzstoffen, die für die Herstellung von diagnostischen Tests notwendig sind, versorgt werden. Dies stärkt die Bedeutung und die Rolle des Standorts im Konzernverbund.
Diese strategische Entscheidung des Konzerns bringt gleichzeitig notwendige Investitionen in Produktionsgebäude und -anlagen vor Ort im Werk Penzberg mit sich. Detaillierte Prognosen und Analysen zeigen nämlich, dass die aktuell vorhandenen Produktionskapazitäten im Zeitraum 2024-2026 dem Bedarf und der Nachfrage an diagnostischen Tests nicht mehr gerecht werden und so kritische Engpässe in der Versorgung von Patient:innen entstehen können. Neue Produktionsanlagen lösen jedoch auch einen Bedarf an Investition in die infrastrukturelle Versorgung der Produktionsprozesse und der Gebäude aus, die einen direkten Funktionszusammenhang erfordern. Dazu zählen beispielsweise die Erweiterung des Logistik- und Verteilzentrums sowie der Bau verschiedener Energieversorgungsanlagen zur Dampf- und Eiswassererzeugung, der Neubau eines Lösemittellagers und einer Abluftreinigungsanlage sowie die komplette Erschließung der Straßen- und Leitungen. Die dafür notwendige Ressource an Flächen hat das Werk Penzberg heute nicht mehr. Nur eine Erweiterung im Norden des Werkes in der genannten Größe von ca. 13 Hektar kann diese Entwicklung für Roche in Penzberg und den Wirtschaftsstandort Penzberg ermöglichen.

4.4 Handlungsbedarf

Am Beispiel der Biochemieproduktion in der Diagnostik kann kurz aufgezeigt werden welche Auslöser und Abhängigkeiten hier zu berücksichtigen sind.
Derzeit befinden sich diese Produktionseinheiten in 3 unterschiedlichen Gebäuden aus den späten 1970-er und Anfang 1980-er Jahren, die Anlagentechnik wurde zwar nach und nach erweitert und modernisiert, viele Prozesse und verfahrenstechnische Anlagen sind jedoch auch noch aus dieser Zeit. Qualitätsanforderungen, Vorgaben und Standards zu sicherheitstechnischen Einrichtungen, dem Umweltschutz und vor allem auch dem Energieverbrauch und der Nachhaltigkeit können mit diesen Anlagen und Gebäuden nur noch eingeschränkt oder mit großem Aufwand erfüllt werden.
Wachsende Produktionsvolumen und die Prognosen für den zukünftigen Kapazitätsbedarf zeigen ebenfalls deutlich, dass auch dies mit den vorhandenen Anlagen und Prozessen, verteilt auf 3 unterschiedliche Gebäude nicht abgedeckt werden kann. Ein Ersatzbau in der angestrebten Größe und der erforderlichen Nähe zu den Nachbarbetrieben und der logistischen Versorgung erfordert Bauflächen, die derzeit innerhalb des Werkgeländes nicht zur Verfügung stehen. Mit einem Neubau der notwendigen Gebäude und Anlagen in der Nachbarschaft zu den bestehenden Disagnostik-Produktionsgebäuden im Norden des Werkgeländes auf den geplanten Erweiterungsflächen können die künftigen Anforderungen an Produktionskapazitäten, Sicherheit, Qualität und Nachhaltigkeit dann zuverlässig erfüllt werden.
Nach Fertigstellung der baulichen Arbeiten und der Inbetriebnahme der verfahrenstechnischen Anlagen ist mit etwa zwei Jahren zu rechnen, die für die Qualifizierung der Technik und dem Transfer der Produkte aus den bestehenden Gebäuden benötigt wird. Erst danach kann mit dem Umbau oder dem Rückbau der vorhandenen Gebäude und Anlagen begonnen werden. Im Falle eines Rückbaus werden dann auf diesen Rastern wieder Bauflächen für eine mögliche weitere Entwicklung des Werkes im Inneren frei.

4.5 Entwicklungskonzept Norderweiterung

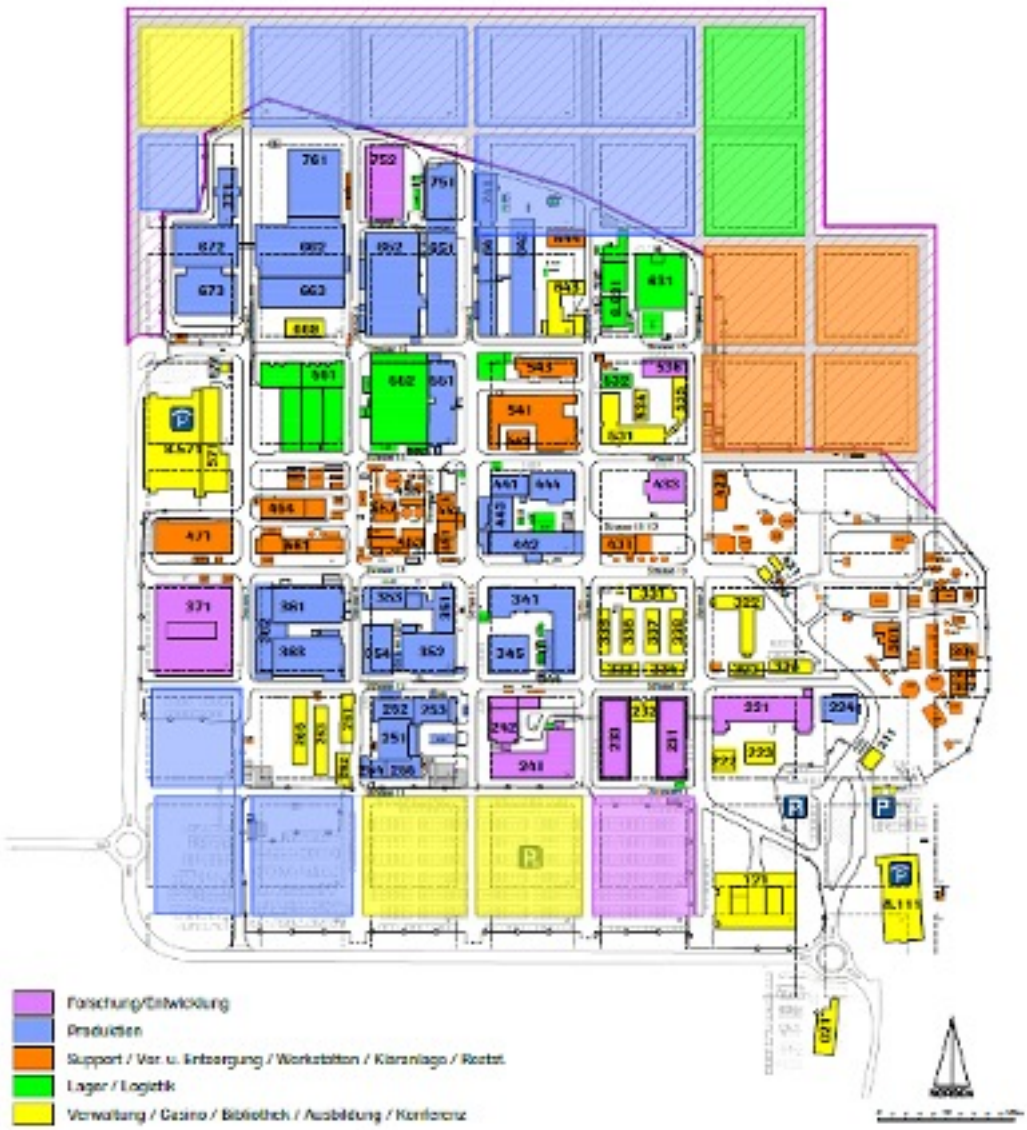

Abb.2: Entwicklungskonzept Roche Diagnostics GmbH
Quelle: Roche Diagnostics GmbH

Die Erweiterungsflächen im Norden und Osten des Werkgeländes sollen sich als Sondergebiet “Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord” im Grundsatz an die bauliche Nutzung des bestehenden Werkgeländes anpassen.
Das vorhandene Rastersystem, unternehmensinterne Site Masterplan, wird hierbei weiterentwickelt.

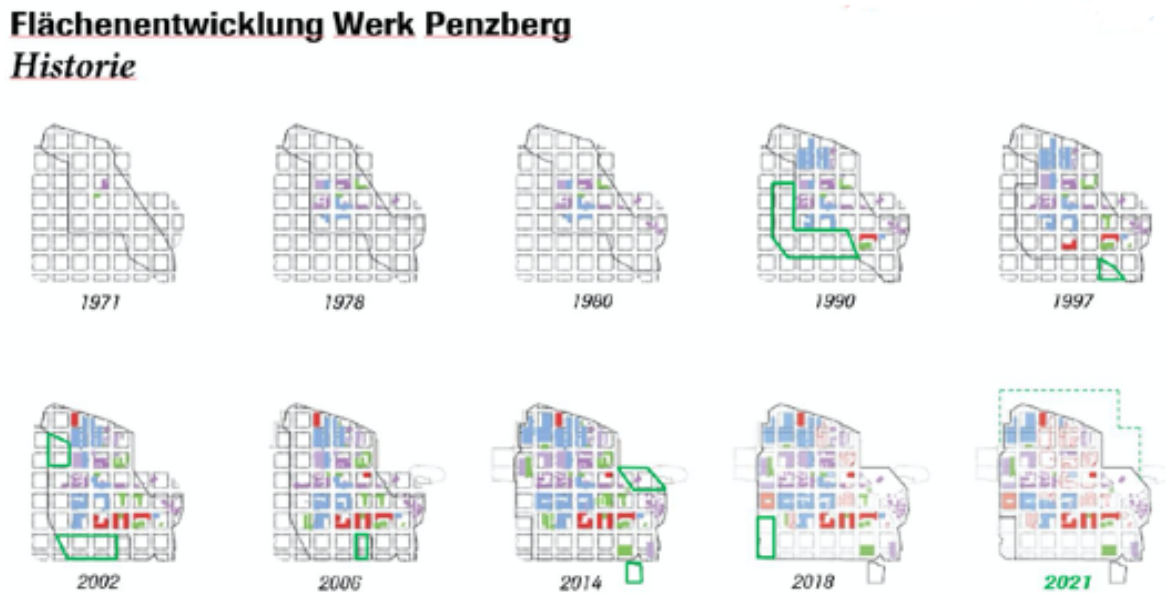

Abb.3: Flächenentwicklung 2 Roche Diagnostics GmbH
Quelle: Roche Diagnostics GmbH

Die Angabe der Größe der Erweiterungsflächen basiert auf Projektanforderungen in einer sehr frühen Phase der Konzeptplanung. Kernstück sind hierbei rasterübergreifende Neubauten für Produktionsgebäude der Diagnostikbereiche welche im Norden des Werkgeländes konsolidiert werden sollen.

Daneben sind Ersatz- und Neubauten eines

- Logistik- und Verteilzentrums
- Erweiterung der Recycling- und Reststoffestation
- Erweiterung der Energieversorgungsanlagen
- Erweiterung der betriebsinternen Abwasserreinigungsanlage
- Neubau eines Verpflegungs- und Veranstaltungsbereiches
- Erweiterung der Lösemittel- und Chemikalienversorgung

angedacht.

Die Realisierung der Maßnahmen und Nutzungsaufnahme wird in unterschiedlichen zeitlichen Abschnitten erfolgen. Die jeweiligen konkreten Ausformungen werden erst zum Zeitpunkt ihrer Umsetzung genau bestimmt werden können.
Auch wenn die benötigten Anlagen bereits heute in ihrer Funktion bekannt sind, unterliegen die zum Einsatz kommenden Technologien einem rasanten Fortschritt und somit auch einem zeitlichen Wandel. Dieser wird dann Einfluss auf die jeweilige technische Ausgestaltung der Anlage haben.

Je nach Entwicklungsgeschwindigkeit der Bedürfnisse und der Produktions- oder Forschungslinien können bauliche Anlagen, die sich wie abgebildet darstellen, angenommen werden.

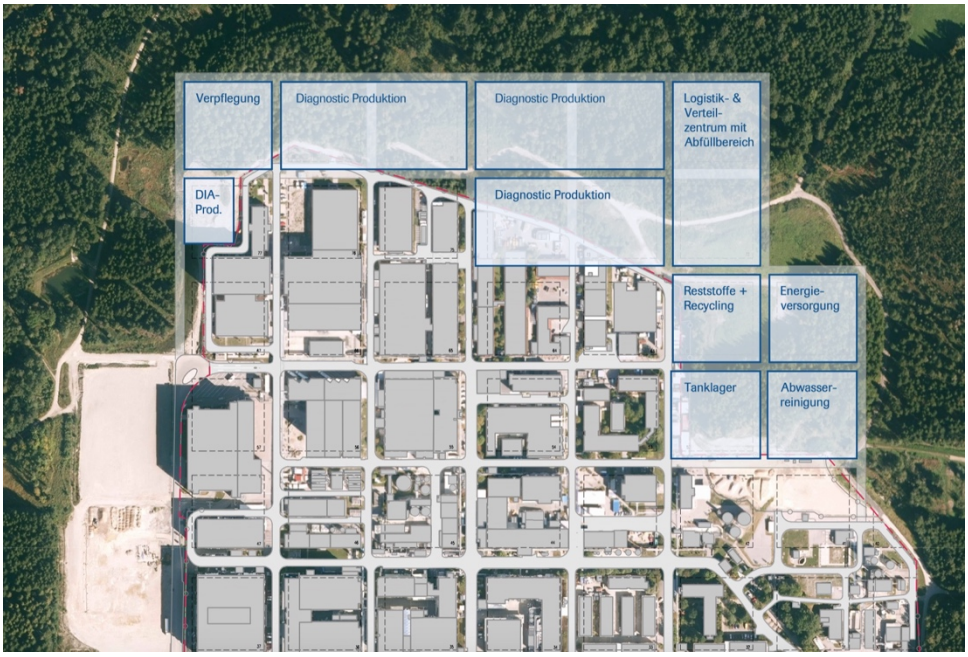

Abb.4: Potenzielle Rasternutzung Norderweiterung
Quelle: Roche Diagnostics GmbH

4.6 Bebauungs- und Gestaltungskonzept

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,8 angenommen, die Baumassenzahl soll bei 14 liegen. Die Baugrenzen orientieren sich im Grundsatz an der vorhandenen Rasterstruktur mit Baufeldern von 72 x 72 m, in Teilbereichen soll auch eine rasterübergreifende Bebauung ermöglicht werden. Die Außengrenze des Baufeldes ist so bemessen, dass bis zur Grundstücksgrenze und damit zum Waldrand noch in der Regel Abstände von 20 bis 25 m eingehalten werden.

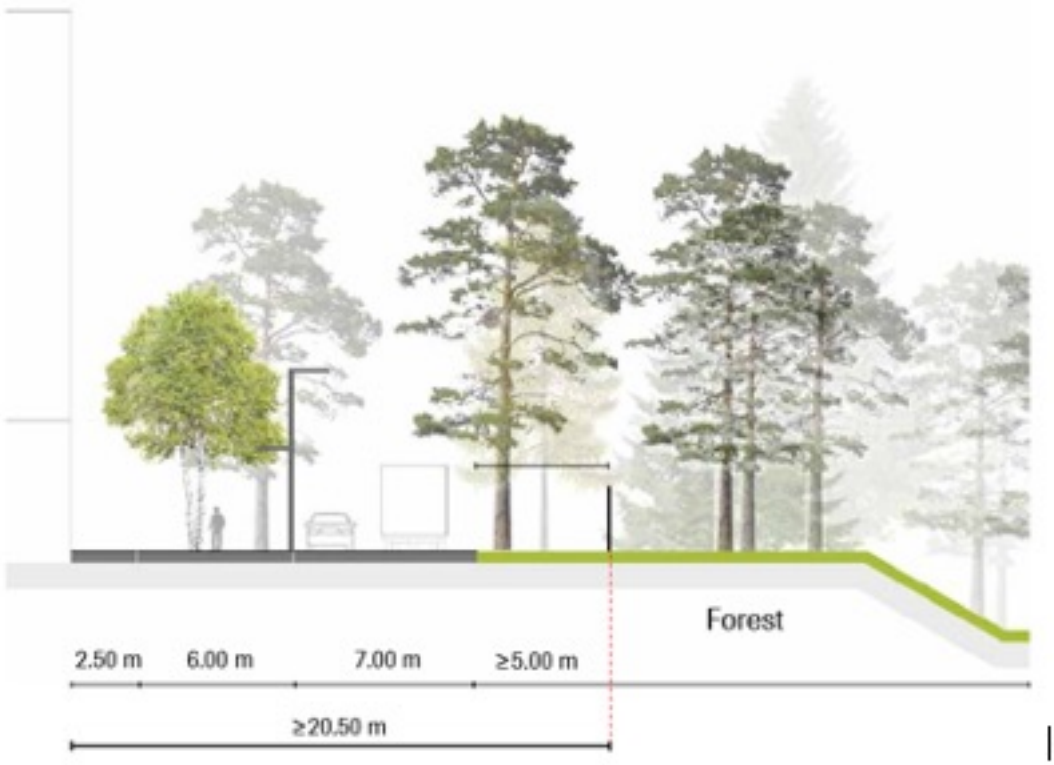

Abb.5: Beispiel Gestaltung Übergang Werksfläche zum Waldrand
Quelle: Roche Diagnostics GmbH

Die Gebäudehöhen orientieren sich ebenfalls an den Gebäuden im Bestandsgelände und der Hochhausgrenze mit 22,0 m bis zur Fußbodenhöhe des höchsten Aufenthaltsraumes zzgl. notwendiger Technikaufbauten. Es werden keine Gebäude entstehen die höher sind als das aktuell höchste bestehende Gebäude innerhalb des Werkes.

Die generelle Entwicklung des künftigen Geländeniveaus der Erweiterungsflächen soll so flach wie möglich erfolgen. Damit sollen sowohl der Eingriff und die Auswirkungen auf das umgebende natürliche Gelände als auch auf das Landschaftsbild minimiert werden. Auch die zu bewegenden Erdmassen können damit auf ein möglichst geringes Maß begrenzt werden. Maßgeblich für die Höhenentwicklung ist eine mit minimalem Gefälle noch im Freispiegelkanal mögliche Entwässerung der nordwestlichsten Flächen der Erweiterung. Mit diesem Ansatz kann bereits eine Straßenkuppensituation vor dem letzten Bauraster mit Gefälle nach Norden ausgebildet werden.

Wo dies bauart- und nutzungsbedingt möglich ist, wird für Gebäude eine Dachbegrünung vorgesehen und ausgeführt.
Die Regenwässer von Dächern und versiegelten Flächen werden in einem separaten Regenwasserkanalnetz gesammelt und zu einer zentralen Analysenstation geleitet. Dort können schädliche Verunreinigungen erkannt und die Ableitung in die naturnahen Regenrückhaltebecken östlich des Werkgeländes unterbunden werden.

Das für die Erweiterungsflächen erforderliche Retensionsvolumen im Regenwasserkanalnetz wird über ausreichend dimensionierte Stauraumsysteme innerhalb des Werkgeländes so weit gepuffert und zurückgehalten dass die genehmigten Einleitemengen in die naturnahe Regenwasserrückhaltung und den Ringseegraben zuverlässig eingehalten werden.
Alle restlichen für die Ver- und Entsorgung der Gebäude erforderlichen Medien und Energien werden innerhalb des Werkgeländes ohne Verbindung nach außen über Rohrbrückenleitungen oder erdverlegte Rohre und Kanäle geführt.
Die Flächen zwischen der Bebauung und den Straßenbereichen soll nur für untergeordnete infrastrukturelle Nutzung über- und unterbaut und ansonsten so weit als möglich unversiegelt bleiben und begrünt werden. Bepflanzung erfolgt auf ausgewiesenen Flächen mit autochthonen Sträuchern und Bäumen.

Abb.6: Gestaltungskonzept werksinterne Erschließungsstraße 1
Quelle: Roche Diagnostics GmbH

Abb.7: Gestaltungskonzept werksinterne Erschließungsstraße 2
Quelle: Roche Diagnostics GmbH

Die Außengrenze des künftigen Werkgeländes im Bereich der Erweiterung soll analog zum Bestand mit einem 2m hohen, hellgrauen Drahtgitterzaun aus Metall ausgeführt werden. Der Abstand zwischen Grundstücksgrenze und der internen Straße von in der Regel ca. 7 m wird als begrünter Böschungsbereich ausgebildet, um Höhendifferenzen zum Bestandsgelände ausgleichen zu können. Die Straßen sind grundsätzlich mit einer LED-Straßenbeleuchtung mit Lichtpunkthöhen von 9,0 m ausgestattet, dabei wird Wert auf insektenfreundliche Ausführung mit Gelblicht gelegt sowie auf eine ausschließlich nach innen ins Werkgelände gerichtete Ausleuchtung. Die Straßenbeleuchtung wird mittels Dämmerungssensor und Zeitschaltung gesteuert. Teilabschnitte (separate Schleifen) können bei Bedarf abgeschaltet werden. Die Parkplätze werden über eine “Nachtabschaltung” nach festgelegten Zeiträumen komplett abgeschaltet.
Die verkehrliche Erschließung der Erweiterungsflächen erfolgt mittels asphaltierter Rasterumfahrungsstraßen mit ca. 9,0 m Breite. Diese Straßen werden in einem Mischverkehrsprinzip mit max. zul. Geschwindigkeit von 20 km/h betrieben. Die Hauptverkehrszeiten für Fahrten innerhalb des Werkgeländes mit Gabelstaplern und LKWs konzentrieren sich auf die Zeit zwischen 06:30 und 17:00 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten finden lediglich sehr vereinzelte, unwesentliche Verkehrsbewegungen statt. Vor 06:00 Uhr morgens oder nach 22:00 Uhr abends ist üblicherweise mit keinem Fahrzeugverkehr im Werkgelände mehr zu rechnen.

4.7 Nachhaltiges Mobilitätskonzept „Mobilitätsstrategie 2030“

Roche Diagnostics GmbH ist seit längerem bestrebt auch am Standort Penzberg den täglichen Pendelverkehr der rund 7.000 Mitarbeitenden und der über 1.000 Angehörigen von Fremdfirmen zu reduzieren.

Hierfür wurden mit der Umwelterklärung 2021 für die einzelnen „Verkehrsmittel“ folgende Maßnahmen verabschiedet um umweltschonende Alternativen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) anzubieten:

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV):

- Förderung für Jobtickets: „Jobticket Stadtbus Penzberg“, „Umwelt-Abo Landkreis Weilheim“, „Jobticket DB“
- Verstärkung des ÖPNV-Angebots zum Werksgelände: Ausbau der MVV-Linie 374 (aus dem nördlichen Teil des Landkreises Bad Tölz/Wolfratshausen) sowie der Linie 9617 (Habach-Iffeldorf-Sindelsdorf), Anschluss der Stadtbuslinie in Penzberg mit 15-Minuten-Takt
- Bereitstellung von Shuttle-Services (München-Werk Penzberg)

Fahrradverkehr:

- Angebot für Mitarbeitende über das Programm „JobRad“ für Beschaffung von Fahrrädern oder Pedelecs mit kostengünstigen Randbedingungen

PKW / Zweirad

- Gründung von Fahrgemeinschaften mit Unterstützung der App „TwoGo“.
- Die kostenlose Anwendung dieser App ermöglicht für Dienstreisen zwischen den Rochstandorten die Nutzung des „Carpooling“ und für Mitarbeitende anderer Firmen die Teilnahme am „Ridepooling“.

Darüber hinaus beabsichtigt das Unternehmen durch moderne Technologien wie Teleworking und „mobile working“ aufgrund der guten Erfahrungen das Homeoffice Angebot für Mitarbeitende weiterzuführen. Mit dieser Alternative zum werktäglichen Pendelverkehr strebt Roche an, den Anwesenheitsgrad im Werk auf ca. 60% auch über die pandemische Zeit hinaus zu reduzieren.

5. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

5.1 Lage / Umfeld / vorhandene Strukturen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord liegt im Norden der Stadt Penzberg auf dem ehemaligen Bergwerksgelände inmitten eines relativ geschlossenen Waldbestandes.
Er schließt im Süden direkt an das bestehende Werksgelände der Fa. Roche Diagnostics GmbH an und ist im Westen, Norden und Osten von den Mischwaldflächen des „Nonnenwalds“ begrenzt.

Abb.8: Lage des Pangebiets in der Gemarkung Penzberg
Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst Teile des Flurstücks Nr. 1226/12der Gemarkung Penzberg.
Er besteht überwiegend aus Waldflächen. Am Anschluss an das bestehende Werksgelände umfasst er auch die Aufschüttungen der ehemaligen Berghalde.
Die Außengrenze des Geltungsbereiches orientiert sich am Waldweg, der im Westen vom Wendebereich Robert-Koch-Straße vorbei an der Deponie Fiechtner im weiten Bogen das Werksgelände umrundet und in Richtung Osten zu den Rückhaltebecken verläuft.

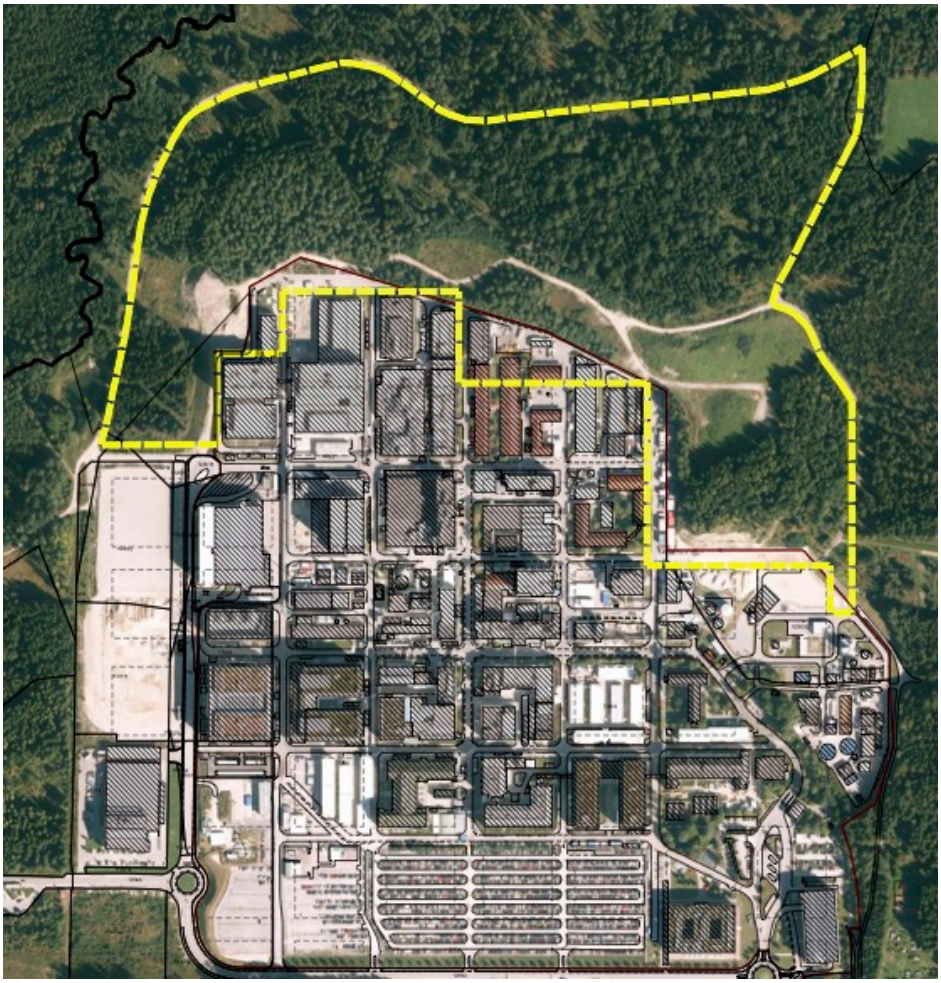

Abb.9: Geltungsbereich des B-Plans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, bearbeitet von B3 ARCHITEKTEN

5.3 Bestandssituation

5.3.1 Erschließung

Das Gebiet wird im Westen über die Robert-Koch-Straße an das öffentliche Straßennetz erschlossen und über die Dr.-Gotthilf-Näher-Straße (Westtangente) an die Autobahnausfahrt Penzberg / Iffeldorf der A95 angebunden.
Die Roche Diagnostics GmbH verfügt über ein werksinternes Ver- und Entsorgungssystem. Das Unternehmen ist vom Anschluss- und Benutzungszwang befreit, ebenfalls besteht eine eigene Direkteinleitergenehmigung.
Eine werkseigene Löschwasserversorgung besteht ebenfalls.
Bei einer Flächeninanspruchnahme der Erweiterung durch ein anderes Unternehmen ist die Erschließung sicherbar und zu organisieren.

5.3.2 Geländesituation

Die nördliche Erweiterungsfläche liegt ebenso wie das Bestandsgelände der Roche Diagnostics GmbH im Bereich ehemaliger Bergbautätigkeit.
Die zur Bebauung vorgesehen Flächen liegt auf mehreren unterschiedlichen topographischen Niveaus. Diese erstrecken sich von etwa 605 m ü. NN bis etwa 625 m ü. NN.
Die Geländeoberkante fällt im Norden um etwa 10 bis 11 m ab. Das ist der Nordrand der Bergwerkshalde, die stellenweise durch die Nutzung als Erdumlagerung von der Fa. Fiechtner nach Norden verschoben wurde. Um für die Erweiterung ungefähr ebenerdig anzuschließen, ist deshalb in den meisten Bereichen im Norden eine Aufschüttung notwendig. Dafür soll vor allem Material aus den östlichen Erweiterungsflächen verwendet werden, wo die GOK derzeit höher liegt als für die Erweiterung geplant.

Die zukünftige Geländeoberkante kann im Mittel bei etwa 616 m ü. NN angenommen werden.

5.3.3 Nutzung

In seinem südlichen Abschnitt umfasst der Geltungsbereich bereits bebaute Flächen innerhalb des bestehenden Werksgeländes der Fa. Roche Diagnostics GmbH. Im Osten reicht das vom Unternehmen genutzte Regenrückhaltebecken in das Plangebiet herein. Zu Erholungs- / Freizeitzwecken genutzte Wege verlaufen abschnittsweise innerhalb der Plangebiets.

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich zum größten Teil um eine zusammenhängende Waldfläche, die überwiegend forstwirtschaftlich genutzt wird. Dem Wald kommt eine lokale Bedeutung für den Immissionsschutz zu. Waldflächen mit Bedeutung für den Klimaschutz, für die Erholung und als Lebensraum grenzen an den Geltungsbereich an.

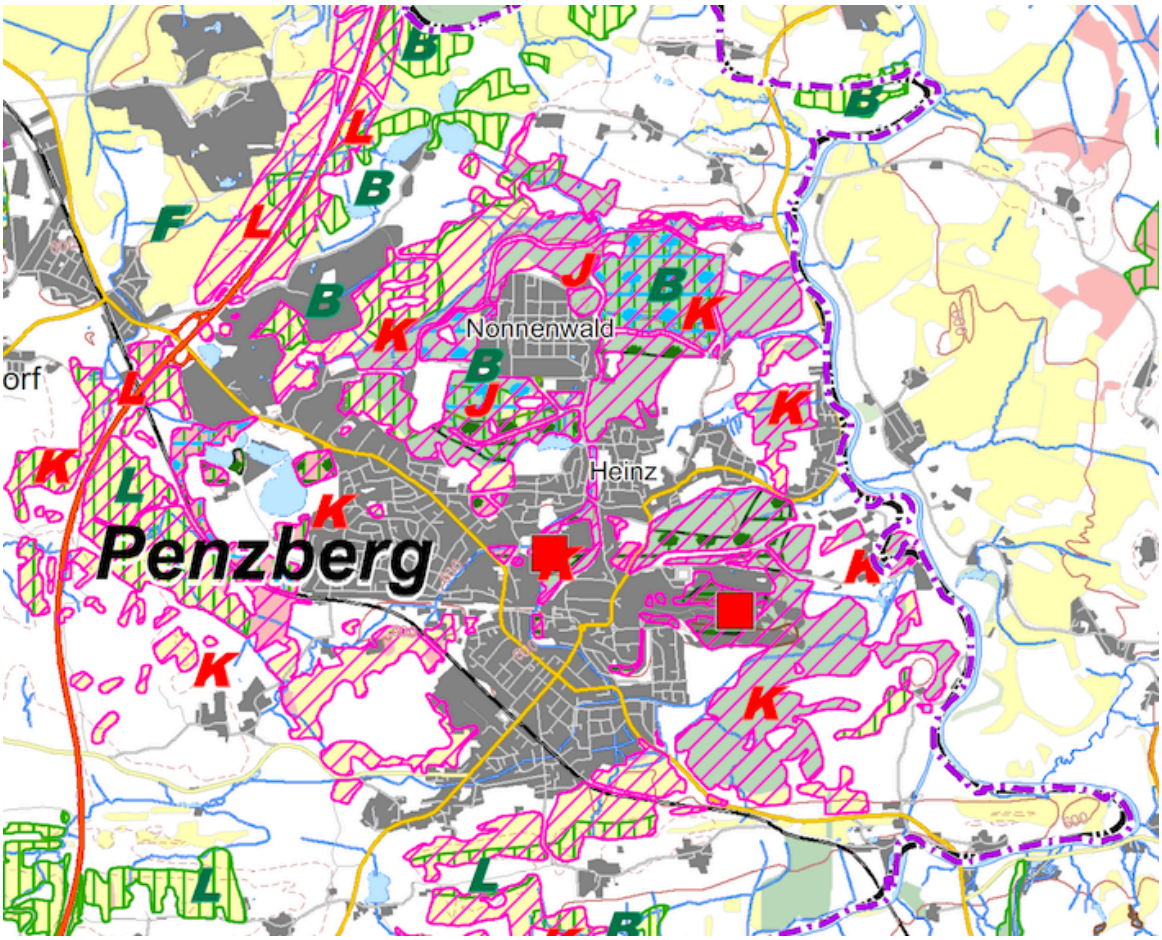

Abb.10: Waldfunktionen
Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Waldfunktionskartierung

Wald mit besonderer Bedeutung für

- *regionalen Klimaschutz*
- *lokalen Klimaschutz*
- *lokalen Immissionsschutz*
- *Lärmschutz*
- *Sichtschutz*
- *Lebensraum*
- *Historisch wertvoller Waldbestand*
- *Landschaftsbild*
- *Forstliche Versuchsfläche*
- *Erholung Stufe I*
- *Erholung Stufe II*
- *Erholungschwerpunkt*
- *Einrichtung der Waldpädagogik*
- *Bodenschutz*
- *Lawinenschutz*

Ein Eingriff in diese Funktionen ist durch das Vorhaben nicht zu vermeiden.

5.3.4 Geologie / Hydrologie

Quelle GHB Consult Starnberg Ingenieurgeologisches Gutachten April-Mai 2021
S. Anlage 2

Untergrundverhältnisse
In der Baufläche ist gleichmäßiger Schichtenaufbau mit fünf maßgeblichen Baugrundschichten vorhanden:

- Oberboden
- mächtiger Abraum aus der Bergbautätigkeit
- Torf
- Verwitterungsbildungen
- Fels.

Altbergbau
Das gesamte bestehende Werksgelände liegt im Bereich des sogenannten Penzberger Reviers, in dem bis 1966 ca. 25 Millionen Tonnen verwertbarer Kohle abgebaut wurde. Auch die Umgriffs- bzw. Erweiterungsflächen befinden sich im Bereich ehemaliger intensiver Bergbautätigkeit. Auf weiten Teilen des Betriebsgeländes wurden Auffüllungen aus Haldenmaterial des früheren Bergbaubetriebs verkippt.
Nach Aussage des Bergamtes Südbayern liegen unter der gesamten nördlichen Erweiterungsfläche keine oberflächennahen Flöze oder Schächte.

Grund- und Schichtenwasser
Im Bereich der Nonnenwald Mulde ist Grundwasser in den sandigen Gesteinsverbänden des Unteren und Oberen Sandes anzutreffen. Im Rahmen des Bergwerksbetriebs war deshalb eine Grundwasserförderung, die zwischen 1900 und 1966 kontinuierlich betrieben wurde, erforderlich.
Durch die Wasserhaltung des Bergbaubetriebes wurde die Nonnenwald Mulde zu einem erheblichen Teil entwässert. Seit Einstellung des Bergwerksbetriebes füllt sich der Grundwasser-speicher durch natürliche Grundwasserneubildung über Niederschlag sowie durch Infiltration aus der Loisach wieder auf. Inzwischen dürfte der ursprüngliche Grundwasserstand wohl weit-gehend wieder erreicht sein, womit die Loisach wieder Vorflutfunktion für das in den tertiären Sanden abströmende Grundwasser einnimmt.
Der tertiäre Grundwasserspiegel im Werksgelände kann mit Loisachniveau grob abgeschätzt werden, womit der Wasserstand in den durchlässigeren Sanden bei ca. 590 m ü. NN, entsprechend ca. 30m unter Gelände liegt. Die Fließrichtung des Grundwassers in den Nonnenwald Sanden ist zur Loisach, d. h. nach Osten hingerichtet.
Im Plangebiet selbst befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer.
Darüber hinaus werden auch keine Wasserschutzgebiete oder wasserwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete von der Planung direkt betroffen.

Abfalltechnische Untersuchung
Die Analysenergebnisse zeigen keine entsorgungsrelevanten Schadstoffbelastungen. Erfahrungsgemäß muss besonders für den Parameter Sulfat mit Erhöhungen gerechnet werden. Die Sulfaterhöhung ist geogener Art und typisch für den Abraum.

5.3.5 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Voralpinen Moor- und Hügelland, in der Naturräumlichen Einheit 037 „Ammer-Loisach-Hügelland“ mit der Untereinheit 037.15 Iffeldorf-Penzberg-Niederung im Randbereich zu dem nach Norden ansteigenden Moränengebiet der Schäftlarner Höhen.
Etwa 45% des Geltungsbereichs befinden sich im Bereich einer Abraumhalde aus dem Bergbau mit bis zu 25 m Höhenunterschied zu den nördlich angrenzenden Flächen sowie weiterer Deponien.

5.3.6 Vegetation

Als potenziell natürliche Vegetation sind auf den Torf- und Nassstandorten des Plangebietes Moor-, Bruch- und Sumpfwälder zu erwarten, für die weiteren Standorte gibt das BayLfU (2009) verschiedene Tannen-Buchenwald-Typen an.

Die aktuelle Vegetationsbestand wurde 2021 durch eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen nach der Biotopwertliste Bayern erfasst. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zu den Bestandsaufnahmen (Büro H2 2021) dargestellt und beschrieben sowie im Umweltbericht zusammengefasst.
Es überwiegen Waldbestände unterschiedlich naturnaher Ausprägungen und, mit einem Flächenanteil von weniger als 10%, Biotop- und Nutzungstypen des Offenlands, die überwiegend mit Röhrichten, Säumen bzw. Staudenfluren und kleinen Gewässern vertreten sind.

5.3.7 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs und daran angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Im Osten grenzt mit dem Moorkomplex des Ringseefilzes ein gesetzlich geschützter Biotop an, der in der Biotopkartierung Bayern (Biotop Nr. 8234-0184-001, Stand 1993) erfasst ist. Der Westteil des Ringseefilzes ist als Ausgleichsfläche der Stadt Penzberg dem Bebauungsplan Industriepark Nonnenwald (Stadt Penzberg 2014) zugeordnet. Als weitere Ausgleichsfläche ist das Regenrückhaltebecken im Südosten des Geltungsbereichs im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt geführt.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete (festgesetzt / vorläufig festgesetzt), Hochwassergefahrenflächen oder Gebiete zur Hochwasser-Entlastung bzw. Rückhaltung werden vom Plangebiet nicht tangiert. Ein Großteil der Flächen außerhalb der Bergbauhalde einschließlich der Deponien gilt als „wassersensibler Bereich“. Solche Bereiche werden anhand von Auen, Mooren, Gleyen und Kolluvien abgegrenzt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers (BayLfU, UmweltAtlas Naturgefahren).

6. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUIATION

6.1. Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg, bekanntgemacht am 25.04.2002, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ als Mischwald dargestellt.
Damit wird die Stadt Penzberg zwar dem Grundsatz des § 8 Abs. 2 BauGB wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, nicht gerecht. Jedoch bietet das BauGB mit § 8 Abs. 3 auch das Instrument des „Parallelverfahrens“, sodass mit dem Bebauungsplanverfahren gleichzeitig eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird.

Abb.11: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg
Quelle: Stadt Penzberg

6.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erstreckt sich an der südwestlichen Grenze über den des rechtswirksamen Bebauungsplans „1. förmliche Änderung Industriepark Nonnenwald“. Dieser setzt in dem Übergangsbereich ein Fuß- und Radweg sowie eine forstwirtschaftliche Waldfläche fest. Entlang des Weges verläuft die Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplans, sodass dieser unberührt bleibt. Im Bereich der Waldfläche wird mit dem Bebauungsplan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ die Ausgleichsmaßnahme AF1 „Artenschutz CEF-Maßnahme Amphibien“ festgesetzt.

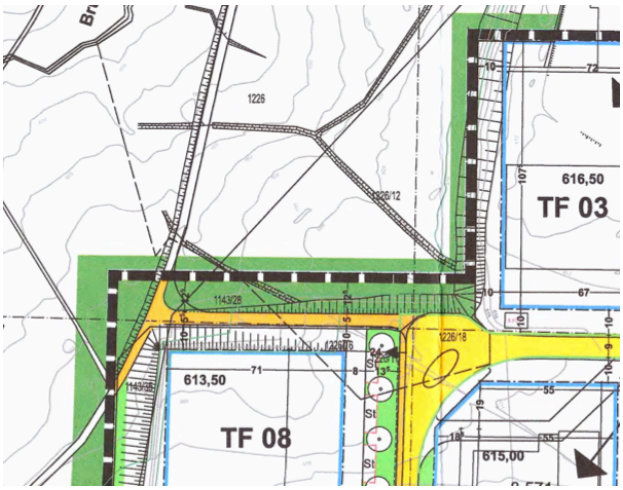

Abb.12: Ausschnitt B.-Pan „Industriepark Nonnenwald“

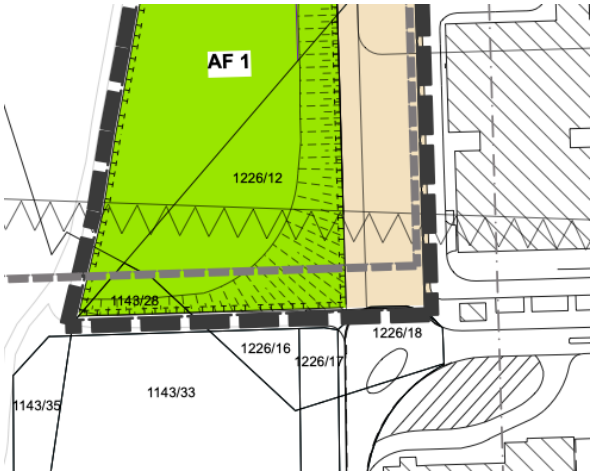

Abb.13: Ausschnitt B-Plan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord

7. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN - ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Zu den Grundsätzen der Bauleitplanung gehört es gem. § 1 Abs. 4 BauGB, Bebauungs- und Flächennutzungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ gelten für die Stadt Penzberg die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms in der Fassung vom 01.01.2020 und des Regionalplans der Region Oberbayern (Region 17) Stand 27.06.2020.
Nachfolgend sind insbesondere die für die räumliche Entwicklung, Natur- und Landschaft, Forstwirtschaft und Wirtschaft relevanten Ziele und Grundsätze, mit „Z“ und „G“ markiert, **aufgeführt.**

7.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Zurzeit wird die Teilfortschreibung des LEP in den Themenfeldern „Für gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen“, „Für nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt“ und „Für nachhaltige Mobilität“ erarbeitet, jedoch betreffen die Änderungen nicht die Stadt Penzberg.

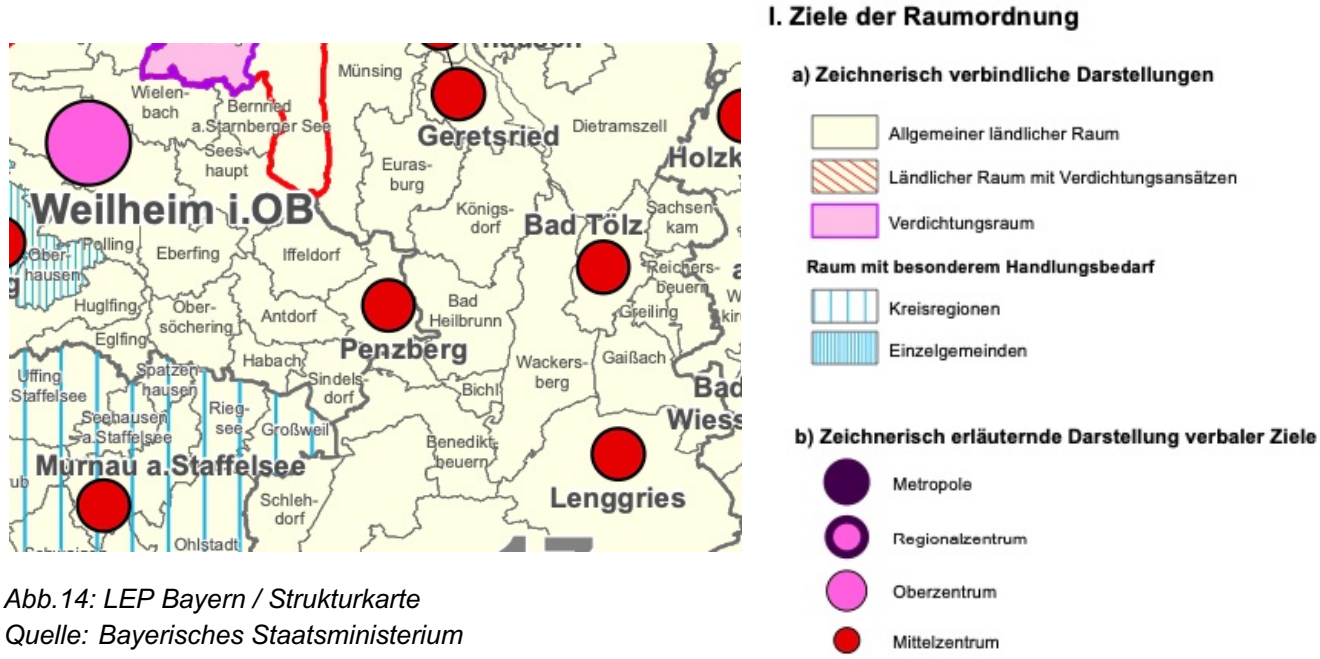

Abb.14: LEP Bayern / Strukturkarte
Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Laut Landesentwicklungsprogramm liegt die Stadt Penzberg im allgemeinen ländlichen Raum, nicht als „dünn besiedelt“ definiert, und erfüllt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums.

- (Z 1.1.1) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind

weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

- (G 1.1.1) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

- (Z 1.1.2) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

- (Z 1.1.2) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

- (G 1.1.3) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

- (G 1.3.1) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
  - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung
  - [….]

- (G 1.4.1) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

- (G 3.1) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

- (Z 3.3) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

- (G 5.1) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

- (G 5.4.2) Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.
  Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.

- (G 7.1.1) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

- (G 7.1.6) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.
- (Z 7.1.6) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

7.2 Regionalplan Oberbayern (Region 17)

Die Region Oberland (Region 17) liegt im äußersten Süden Bayerns, zwischen München und Innsbruck im mittleren Teil des bayerischen Alpenraums.
Die Region weist eine polyzentrische Raumstruktur auf, die von derzeit 12 leistungsstarken und entwicklungsfähigen Mittelzentren, eines davon ist Penzberg, bestimmt wird. Im Norden grenzt das Regionsgebiet an den großen Verdichtungsraum München, von dem starke wirtschaftliche und kulturelle Impulse ausgehen. Ziele für die Region sind daher die Entwicklung zu einem gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum und gleichzeitig die Erhaltung der Identität und der gewachsenen Strukturen in den einzelnen Teilräumen.

Die Stadt Penzberg liegt zentral in der Region an der östlichen Landkreisgrenze Weilheim-Schongau in direkter Nachbarschaft zum Landkreis Bad-Tölz Wolfratshausen.
Anmerkung: Im Zuge der momentanen Fortschreibung des Regionalplans sieht der Planungsverband die Stadt Penzberg für einen „Hauptort mit verstärkter Siedlungsentwicklung, der Entlastungs- und Entwicklungsfunktion für die Region 17 übernimmt“, als geeignet an.

Abb.15: Gemeinden in der Region 17 (Oberbayern)
Quelle: Planungsverband Region Oberland

7.2.1 Leitbild für die Region

Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden. Das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung bildet vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, des Klimawandels und der Digitalisierung den Maßstab für die zukunftsfähige Gestaltung der Region. Dabei bestehen die zentralen Herausforderungen der regionalen Entwicklung in den Bereichen Mobilitäts-, Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung, Wettbewerbsfähigkeit und regionale Eigenständigkeit. Dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung der Kulturlandschaft und der Pflege des reichen kulturellen Erbes sollen besondere Bedeutung beigemessen werden.

7.2.2 Ziele und Grundsätze

- (B I Z 2.4.1) Natur und Landschaft sollen in ihrer Vielfalt und ihren ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Zu diesem Zweck sollen die schutzwürdigen Biotopflächen gesichert, optimiert und zu Biotopverbundsystemen ergänzt werden. I

- (B I Z 3.1) In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei allen überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Abb.16: Regionalplan Oberland Karte 3 Landschaft und Erholung
Quelle Planungsverband Region Oberland

- (B II Z 3.1) Großflächige Gewerbegebiete und Erweiterungen des Branchenspektrums für den überörtlichen Bedarf sollen vorrangig auf die regionalen gewerblichen Schwerpunkte […..Penzberg …..] gelenkt werden.

- (B III Z 3.1.1) Die Wälder im Alpenraum und im Alpenvorland sollen in ihrem Flächenbestand erhalten und so bewirtschaftet werden, dass sie ihre Funktionen langfristig erfüllen können.

- (B IV G 1.1) Es ist anzustreben, die Wirtschaftskraft der Region Oberland dauerhaft zu entwickeln, zu stärken und auszubauen.

- (B IV G 1.2) In allen Teilräumen der Region ist die Vorbeugung bzw. Beseitigung eines Fachkräftemangels sowie die Erweiterung des Arbeitsplatzangebots von besonderer Bedeutung.

- (B IV Z 2.3) Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden.

- (B XII Z 3.3) Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Lärmemissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten in Wohngebiete und Erholungseinrichtungen der Region möglichst geringgehalten werden. Um Immissionsbelästigungen vorzubeugen, ist bei der Bauleitplanung verstärkt darauf zu achten, dass Wohngebiete nicht an störende Gewerbe- und Industriebetriebe heranwachsen und umgekehrt.

7.3 Auseinandersetzung mit den Grundsatz- und Zielvorgaben der übergeordneten Raumordnung sowie Planungsleitlinien des BauGB

Die Stadt Penzberg berücksichtigt mit dem Bebauungsplan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung, nachdem sie sich im Rahmen der Abwägung intensiv mit ihnen auseinandergesetzt hat.
Dies gilt auch für die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB, die von der Planung berührt hier beispielhaft aufgeführt werden:
Nr. 1 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
Nr. 7 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege […]
Nr. 8 die Belange
a) der Wirtschaft
b) der Forstwirtschaft
c) Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Planung stärkt Penzberg in seiner Funktion als Mittelzentrum indem der Technologiestandort weiterentwickelt wird und trägt somit zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region bei.
Ebenso wird das Ziel, Potenziale und Stärken der Teilräume weiterzuentwickeln, erfüllt (LEP Z 1.1.1).
Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft werden durch planerische Voraussetzungen zur Sicherung und Ausbau des Biotechnologie-Werks erhalten und verbessert (LEP G 5.1).

Nicht nur die Wirtschaftskraft der gesamten Region Oberland, sondern auch die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit wird durch die Planung nachhaltig und zukunftsgerichtet gestärkt (LEP Z 1.1.2 / / RP B IV G 1.1).
Ebenso wird das Arbeitsplatzangebot für qualifizierte Fachkräfte erweitert (LEP G1.1.1 / RP B IV G 1.2).
Mit der Erweiterung des Unternehmensstandorts wird die Entwicklung vorrangig auf den gewerblichen Schwerpunkt Penzberg gelenkt (RP B II Z 3.1).
Auch wird dem Grundsatz, die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns zu stärken, gefolgt, indem die sehr guten vorhandenen Standortqualitäten nicht nur erhalten, sondern noch ausgebaut werden (LEP G 1.4.1).

Durch die planerischen Voraussetzungen für eine direkte räumlich anschließende Erweiterungsmöglichkeit des Unternehmens wird der Grundsatz der Ressourcenschonung (LEP G1.1.3 und 3.1) und das Ziel der flächensparenden Bauweise, Siedlungs- und Erschließungsform (LEP Z 3.3 / RP B IV Z 2.3) verfolgt bzw. erfüllt.

Die Erweiterung des Werksgeländes ist auch notwendig, um Flächen für energieeffiziente Ersatzbauten alter Bausubstanz mit hohem Energieverbrauch zur Verfügung stellen zu können. Damit folgt die Planung dem Grundsatz, den Anforderungen des Klimaschutzes durch Reduzierung des Energieverbrauchs Rechnung zu tragen (LEP G 1.3.1).

Im Spannungsfeld des Konflikts zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit (LEP Z1.1.2) führen die festgesetzten natur-, forst- und artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen nicht dazu, dass eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht droht.

Der direkte räumliche Anschluss der Erweiterungsfläche an das Kerngelände sichert nicht nur auf unternehmerischer Seite die Funktionszusammenhänge, schont durch Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur sowie Ver- und Entsorgungsleitungen und -Einrichtungen Ressourcen, sondern trägt auch flächensparender Siedlungs- und Erschließungsform Rechnung.

Auch entspricht die Stadt Penzberg durch den Bebauungsplan dem regionalplanerischen Ziel des Lärmschutzes, indem die Erweiterung in nördlicher Richtung nicht an die schützenswerte Wohnbebauung südlich des Nonnenwalds heranrückt. (RP B XII Z 3.3)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich landschaftlicher Vorbehaltsgebiete (RP B I Z 3.1).
Das sich östlich der Erweiterungsfläche befindende Moorkomplex Ringseefilz als amtl. kartiertes, nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (Biotopkartierung BayLfU) wird nicht beeinträchtigt. Der bestehende Biotopverbund wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, die Möglichkeiten zur Schaffung und Verdichtung eine solchen Verbunds werden durch das Vorhaben nicht nennenswert eingeschränkt (LEP Z 7.1.6).

Dennoch trägt die Stadt Penzberg durch den Bebauungsplan und die Regelungen des zu vereinbarenden städtebaulichen Ausführungsvertrages mit dem Vorhabensträger dafür Sorge, dass Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt und ihren ökologischen Funktionen erhalten bleiben (RP B I Z 2.4.1) und Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden (LEP G 7.1.6). Die Anbindung an ein bestehendes Gewerbegebiet ermöglicht eine Bündelung notwendiger Infrastruktur, so dass die Beanspruchung von Natur und Landschaft vermindert wird (LEP G 7.1.3).

Nach Prüfung möglicher Erweiterungsalternativen in östlicher, südlicher und westlicher Richtung, gab die Stadt Penzberg nach Abwägung der berührten widerstreitenden privaten und öffentlichen Belange der Norderweiterung den Vorzug.
An dieser Stelle wird auf die ausführliche Alternativenprüfung in der Begründung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans, Pkt. 5 verwiesen.

Die daraus folgende Tatsache, dass der planungsbedingte Eingriff in die Funktionen des Waldes unvermeidlich ist, wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten bzw. durch die außerhalb des Geltungsbereichs vertraglich gesicherten Maßnahmen kompensiert.
Ergänzend wird dem Verlust der Waldfunktionen für den lokalen Immissionsschutz innerhalb des Geltungsbereiches durch forstwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen vorgebeugt (LEP G 7.1.1 / RP B III Z 3.1.1).
Die Flächenverluste von Wald mit Funktion für den lokalen Immissionsschutz werden nicht nur ausgeglichen, sondern es wird die Funktion des Waldes als Lebensraum wird durch einen ökologischen Waldumbau als integrierte Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich erhalten und verbessert.

Die Stadt Penzberg hat in Ihrer kommunalen Planungshoheit und Verantwortung die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung erkannt und der Sicherung und dem Ausbau des Biotechnologiestandortes Nonnenwald ein so hohes Gewicht beigemessen, dass der Waldeingriff durch den Bebauungsplan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ als unvermeidbar angesehen wird. Die Festsetzungen und damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen sowie die vertraglich zu sichernden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs lassen jedoch eine erhebliche langfristige Beeinträchtigung der Wälder sowohl als natürliche Lebensgrundlage für Flora und Fauna als auch als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen nicht befürchten.

8. ZIELE DER PLANUNG

Mit der Ausweisung der nördlichen Erweiterungsfläche für das Biotechnologieunternehmen wird die Stadt Penzberg als Träger der Planung nicht nur den landesplanerischen Zielen der Vision Bayern 2025 nach

- gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- attraktiven Lebens- und Arbeitsräumen in allen Regionen
- räumlich ausgewogenen, polyzentralen Entwicklung

gerecht.

Sie handelt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ auch nach den Grundsätzen des Leitbilds für die Region Oberland, indem der Standort Penzberg als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen nachhaltig weiterentwickelt wird.

Das Oberland als Teil des ländlichen Raumes gehört entgegen dem allgemeinen demographischen Trend zu den Regionen mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung.

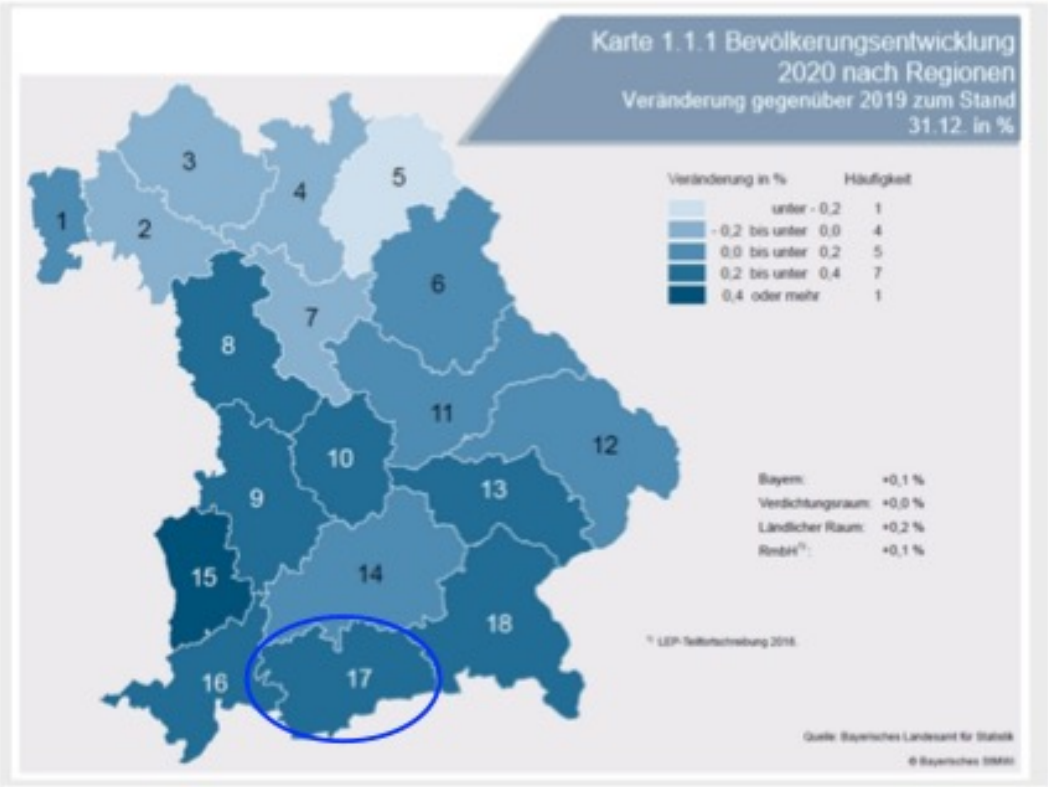

Abb.17: Bevölkerungsentwicklung nach Regionen
Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie – Bevölkerungsfortschreibung Stand Juni 2021

Die Fortschreibung des LEP zählt in ihrer Prognose bis 2030 das Oberland zu den wenigen Regionen in Bayern mit einem Bevölkerungszuwachs.

Bevölkerungsentwicklung 2010-2030 in den Regionen							
	Bevölkerung			Veränderung			
	in 1000			in 1000		in %	
Region*	31.12.2010	2020	2030	2010/2020	2010/2030	2010/2020	2010/2030
Bayerischer Untermain (1)	369,7	362,1	351,6	-7,6	-18,1	-2,1	-4,9
Würzburg (2)	509,7	506,2	495,9	-3,6	-13,9	-0,7	-2,7
Main-Rhön (3)	438,6	417,2	394,3	-21,4	-44,3	-4,9	-10,1
Oberfranken-West (4)	594,7	575,5	552,6	-19,2	-42,1	-3,2	-7,1
Oberfranken-Ost (5)	476,6	443,7	409,4	-33,0	-67,2	-6,9	-14,1
Oberpfalz-Nord (6)	505,7	485,4	461,6	-20,3	-44,1	-4,0	-8,7
Industrieregion Mittelfranken (7)**	1301,5	1317,6	1307,4	16,1	5,9	1,2	0,5
Westmittelfranken (8)	410,1	396,5	380,9	-13,6	-29,1	-3,3	-7,1
Augsburg (9)	855,1	851,8	836,7	-3,3	-18,4	-0,4	-2,2
Ingolstadt (10)	458,9	471,4	475,5	12,6	16,6	2,7	3,6
Regensburg (11)	688,6	696,1	693,6	7,6	5,1	1,1	0,7
Donau-Wald (12)	655,2	648,3	632,9	-7,0	-22,3	-1,1	-3,4
Landshut (13)	421,0	422,5	418,3	1,5	-2,7	0,4	-0,7
München (14)	2686,8	2875,7	2964,3	188,9	277,5	7,0	10,3
Donau-Iller (15)	462,3	461,9	456,0	-0,4	-6,3	-0,1	-1,4
Allgäu (16)	467,5	467,2	461,1	-0,3	-6,4	-0,1	-1,4
Oberland (17)	434,7	438,5	435,4	3,8	0,7	0,9	0,1
Südostoberbayern (18)	802,0	810,4	806,0	8,5	4,0	1,1	0,5
Bayern	12538,7	12647,9	12533,4	109,2	-5,3	0,9	0,0

Abb.18: LEP Bevölkerungsentwicklung 2010-2030
Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Fortschreibung LEP März 2018

Vor diesem Hintergrund sind die planungsrechtlichen Vorgaben der kommunalen Bauleitplanung für die Norderweiterung des Biotechnologiestandorts als zukunftsweisend gerechtfertigt anzusehen.

8.1 Planungsziele des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“

- Sicherung von Flächen (Sondergebiet) für zukünftigen biotechnologische und pharmakologische Entwicklungen und damit der Erhalt und Ausbau des Standorts und seiner Arbeitsplätze

- Sicherung und Ausbau von Flächen für den technischen Umweltschutz (Anlagen für Reststoffaufbereitung und Recycling, Energieversorgung und Abwasserreinigung)

- Flächensparende Erschließung, da keine Neuordnung der verkehrlichen Anbindung notwendig

- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinnen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. *Hier wird auf die beiden Gutachten: Prognose der Emissionen und Immissionen von Dr. Bernd Zellermann und Prüfung der schalltechnischen Belange von BEKON*

- Erhalt und Schutz des amtlich kartierten Biotops „Ringseefilz“, da kein Eingriff in den östlichen Bereich

- Vermeidung vermeidbarer Eingriffe, Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe durch Verfügbarkeit von geeigneten forst-, arten- und naturschutzrechtlichen Flächen sowie Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen.

- Weitestmöglicher Erhalt von Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage für Mensch, Flora und Fauna.

9. PLANUNGSKONZEPT

9.1 Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich umfasst als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord. Das Sondergebiet dient der Ansiedelung von Anlagen zur industriellen Herstellung und Erforschung von pharmazeutischen Produkten einschließlich der erforderlichen Lagerflächen, technischen Einrichtungen, Verwaltungsgebäuden, Stellplätzen und allen sonstigen der Zweckbestimmung dienenden Nebengebäuden.

Das Baufenster schließt direkt an die bestehende Bebauung des Werksgeländes an und ermöglicht so den direkten baulichen und funktionalen Anschluss für den Betrieb. Es bietet demzufolge eine flexible Fortführung des Bebauungs- und Erschließungssystems (Raster-Masterplan), auch eine rasterübergreifende Bebauung ist möglich, das Maß der Versiegelung wird mit den entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geregelt.

Die Höhenstaffelung der Gebäude orientiert sich an den vorhandenen Gebäudehöhen und berücksichtigt technische Notwendigkeiten eines Biotechnologieunternehmens. Zum Waldrand hin gibt es eine Abstufung der Gebäudehöhen, um den Eingriff ins Landschaftsbild möglichst zu minimieren.
Dazu trägt auch die festgesetzte Begrünung der zu erwartenden glatten und schmucklosen Industriefassaden zum Waldrand hin bei.

Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich bestehende Waldflächen, mit der Funktion lokaler Immissionsschutz, die gilt es nicht nur soweit wie möglich zu erhalten, sondern durch einen ökologischen Waldumbau zur teilweisen Kompensation der Inanspruchnahme von Waldflächen durch die geplante Erweiterung aufzuwerten. Darüber hinaus dienen die Flächen für weitere eingriffsnahe Ausgleichmaßnahmen. *s. Pkt. 15 und 16 sowie Teil 2 der Begründung Umweltbericht, Kap. 4*

9.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist großräumig über die Westtangente (Dr.-Gotthilf-Näher-Straße) mit der Autobahnauffahrt Penzberg / Iffeldorf der A95 verbunden. Damit ist nicht nur der Geltungsbereich, sondern auch das gesamte Gewerbe- und Industriegebiet Nonnenwald überregional erschlossen.
In Verbindung mit der Robert-Koch-Straße dient diese Trasse insbesondere für den Logistikverkehr als Haupterschließung des Werksgeländes und somit auch der Erweiterungsfläche.
Eine weitere Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist für die Erweiterungsflächen nicht erforderlich.
Die Dr.-Gotthilf-Näher-Straße übernimmt neben der überregionalen Erschließung Entlastungsfunktionen für den südlich gelegenen Stadtteil „Wölfl“, der fast ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt ist.

Zusätzlich ist das Plangebiet von Südosten über die Nonnenwaldstraße an das Stadtgebiet angeschlossen.

9.3 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 7 BauGB auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Diese sind im Geltungsbereich durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Sie schließen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen ein.
Festsetzungen zu den angestrebten Waldtypen für den ökologischen Waldumbau, zu der Entwicklung von Böschungsflächen der Geländeangleichungen und zur Entwicklung der Ausgleichsflächen für den Artenschutz tragen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen bei. Die Zielsetzungen dieser Maßnahmen sorgen zudem für eine landschaftsgerechte Ausgestaltung der an das geplante Sondergebiet angrenzenden Flächen und somit auch für eine landschaftliche Einbindung.

Das Gestaltungskonzept der Fa. Roche (s. Pkt. 4.6) sieht eine Bepflanzung ausgewiesener Flächen mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen vor. Der Streifen zwischen der Grundstücksgrenze und der internen Straße wird gemäß dem Gestaltungskonzept als begrünter Böschungsbereich ausgebildet. Die festgesetzten Maßnahmen zur baulichen Gestaltung (Dachbegrünung, Begrünung von Fassaden) und die genannten Maßnahmen des Gestaltungskonzeptes der Fa. Roche tragen ebenfalls zur landschaftlichen Einbindung und zu einer Durchgrünung des geplanten Sondergebiets bei.

10. BEGRÜNDUG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

10.1 Art der baulichen Nutzung

Erklärtes Planungsziel der Stadt Penzberg ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan den Biotechnologiestandort Nonnenwald zu sichern und auszubauen.
Die getroffenen Festsetzungen sollen den Bedürfnissen nach Erweiterung von Labor-, Versorgungs- und Produktionsbauten der Roche Diagnostics GmbH Rechnung tragen und zugleich ein möglichst verträgliches Einfügen in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der Belange der Forstwirtschaft und des Artenschutzes sicherstellen.

Der Entscheidung der Stadt Penzberg zur Nutzungskategorie für das Plangebiet lagen folgende Überlegungen zugrunde:

1. Ein auf die vorgesehenen Nutzungen reduziertes Industriegebiet (GI) würde dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauNVO, wonach die allgemeine Zweckbestimmung eines Baugebiets durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen gewahrt bleiben muss, widersprechen.
2. Es ist planerische Intension der Stadt Penzberg, dass die notwendige Rodung der Waldflächen nur für eine Sicherung und Erweiterung des Roche-Standorts und nicht jedoch für beliebige industrielle Nutzungen in Frage kommt.

Nach eingehenden fachlichen Diskussionen und bauplanungsrechtlichen Überlegungen wurde für die Erweiterungsflächen nördlich des Bestandswerks ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ beschlossen.

Hierbei spielte für die Stadt Penzberg eine entscheidende Rolle, dass der planbedingte Waldeingriff durch die zwingenden betrieblichen Erfordernisse nach unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit den vorhandenen Labor- und Produktionsgebäuden und den Ver- und Entsorgungsanlagen begründet ist und somit als gerechtfertigt angesehen wird.
Die betrieblichen Erfordernisse wurden unter Punkt 3 der Begründung ausführlich dargestellt. Insofern ist sicherzustellen, dass auch tatsächlich nur Vorhaben, die dem bestehenden Biotechnologiestandort, dessen Zukunftssicherung und Ausbau dienen, verwirklicht werden können.

Als Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO darf nur ein Gebiet, das sich von den anderen Baugebieten gemäß §§ 2-9 BauNVO **wesentlich** unterscheidet, festgesetzt werden. Hierbei kommt es nicht auf faktische Unterschiede an. Von Bedeutung ist, ob sich die Festsetzung der Art der Nutzung von den Gebietstypen der §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheidet (vgl. Fickert/Fieseler zu §11 BauNVO Rn. 4).
Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt beim SO Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord vor, da der Festsetzungsgehalt durch den kommunalen Planungswillen gewollt ist und die Prägung in der Zweckbestimmung zur industriellen Herstellung und Erforschung von pharmazeutischen Produkten liegt.
Eine solche Zweckbestimmung ließe sich sachgerecht nicht mit einer auf andere gebietstypen gestützten Festsetzung erreichen, auch nicht mit einer Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO.

Maßgebend ist hierbei der Vergleich der konkreten Zweckbestimmung des geplanten Sonstigen Sondergebiets mit den abstrakten allgemeinen Zweckbestimmungen der in §§ 2-10 BauNVO geregelten Baugebietstypen.

Ein Sonstiges Sondergebiet kommt insbesondere auch für Anlagenkomplexe in Betracht, wenn wie im Bebauungsplan Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord (hier für die Herstellung und Erforschung von pharmazeutischen Produkten) die verschiedenen Haupt- und Nebennutzungen funktional aufeinander bezogen sind.
Mit der Ausweisung eines Sonstiges Sondergebietes für eine bestimmte gewerbliche bzw. industrielle Anlage kann die Kommune den besonderen Auswirkungen dieses Industriebetriebs auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Rechnung tragen.
Lässt die Festsetzung eines SO-Gebietes die jeweils funktional zusammenhängenden Nutzungen und Anlagen erkennen, ist ersichtlich, dass die funktionelle Zusammenfassung bestimmter aufeinander bezogener Anlagen im Regelfall dafür ausschlaggebende ist, ob die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets als von den Baugebieten nach den §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterschiedenes Gebiet erforderlich ist.
Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung steht §11 BauNVO der Festsetzung eines gewerblich genutzten Sondergebiets nicht entgegen, wenn die sich summierenden zugelassenen Nutzungen auch in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig wären, die Kommune aber lediglich Anlagen einer bestimmten Branche ansiedeln will (VGH BW, Urt. v. 22.03.2018, 5 S 1873/15).

Mit dem Bebauungsplan Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord beabsichtigt die Stadt Penzberg, Baurecht im sensiblen Bereich des Nonnenwaldes nur zu dem Zweck zu schaffen, um den Produktionsstandort der Roche Diagnostics GmbH als Teil eines der größten Biotechnologiezentren Europas zu sichern und seine zukunftsgerichtete Standortentwicklung und Anpassung an die Bedürfnisse des Marktes und Wettbewerbs - innerhalb und außerhalb des Konzerns - zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung eines Gewerbe- oder Industriegebiets mit planerischer Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO ließe sich das Ziel nicht erreichen. Der Ausschluss von Gewerbe- und Industriebetrieben anderer Branchen und eine vergleichbare Einengung der zulässigen Nutzungen wäre bauplanungsrechtlich unzulässig, da eine solche Feinsteuerung nicht mehr die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbe- oder Industriegebiets wahren würde (§ 8 Abs. 1 und § 9 Abs. 1 BauNVO).
Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes stellt hingegen sicher, dass nur solche Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung, die sich funktional der dominierenden Nutzung Herstellung und Erforschung pharmazeutischer Produkte zuordnen lassen, zulässig sind und bietet somit eine Lösungsinstrument für die städtebauliche Zielsetzung und Sicherstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

Die Stadt Penzberg beabsichtigt nördlich des Roche-Bestandswerks kein freies Gewerbe- bzw. Industriegebiet. Ein solches Gebiet ist südlich des Werks geplant und soll parallel zur Norderweiterung in einem eigenen bauplanungsrechtlichen Verfahren entwickelt werden.

Aus der Zweckbestimmung eines Sonstigen Sondergebiets ergeben sich die Maßstäbe und Grenzen für den Vollzug des Baurechts.
Unter Punkt A 2.2 und 2.3 der textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen definiert. Diese begründen sich in den betrieblichen Merkmalen. Neben den Hauptnutzungen, Labor- und Produktionsgebäuden, sind auch notwendige der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen wie Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerflächen und -Hallen, Stellplätze und technische Einrichtungen zulässig.
Im SO1 sind auch Anlagen zur Verpflegung, z. B. ein Kantinengebäude, in den Katalog aufgenommen. Dies ist notwendig, da mit der Betriebserweiterung auch die Zahl der Mitarbeiter wächst und die bestehenden Versorgungsstationen im Süden und in der Mitte des Werksgeländes angesiedelt sind.
Im SO 2, im Südosten des Geltungsbereiches, sind zusätzlich Anlagen zur Energiegewinnung zulässig. Konkret handelt es sich hier um die Erweiterung der bestehenden Energiezentrale um ein zusätzliches Biomasseheizkraftwerk.
Hinweis zum Immissionsschutz: Alle Anlagen sind in dem Bebauungsplan nachgeschaltetem Genehmigungsverfahren nach BImSchG detailliert auf ihre Zulässigkeit zu prüfen. An dieser Stelle wird auf die Ergebnisse des Fachgutachtens zur Luftreinhaltung von Dr. Bernd Zellermann vom 10.12.2021 verwiesen (S. Pkt. 12.4 und Anlage 3).

Die konkrete Zweckbestimmung „Biotechnologeizentrum Nonnenwald Nord“ unterscheidet sich damit wesentlich von der abstrakten Zweckbestimmung eines Gewerbe- oder Industriegebiets, die der Unterbringung aller Gewerbebetriebe dienen, und gibt dem Sonstigen Sondergebiet die erforderliche eigene Prägung.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bildet gemeinsam mit der Regelung der zulässigen Art der Nutzung eine zentrale Bestimmungsgröße im Städtebau.

<u>Grundflächenzahl - GRZ</u>
Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 orientiert sich die Stadt Penzberg an den Werten des § 17 BauNVO für Gewerbe-, Industrie- und Sonstige Sondergebiete. Dies rechtfertigt sich einerseits durch die Anforderungen der geplanten Nutzungen an die Versiegelung des Bodens (Lagerflächen, Transportwege etc.) und andererseits über den direkten Anschluss an das bestehende Werksgelände, so dass das vorhandene Bebauungs- und Erschließungssystems (Raster-Masterplan) weitergeführt werden kann.
Diese hohe konzentrierte Ausnutzung der Grundfläche an einem bereits erschlossenen Industriestandort reduziert nach dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB) die Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Außenbereich.
<u>Baumassenzahl - BMZ</u>
Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) ändert die bisherigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO in „Orientierungswerte“. Damit obliegt es nun der Kommune, die Höhe des Maßes der baulichen Nutzung unter Beachtung der Grundsätze der Bauleitplanung gemäß § 1

BauGB im Rahmen ihrer Planungshoheit festzulegen. Dies beinhaltet sowohl eine Über- als auch eine Unterschreitung der Orientierungswerte.
Im Bebauungsplan Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord ist eine Baumassenzahl (BMZ) von 14 festgelegt. Diese richtet sich nach den tatsächlich vorhandenen Gebäudemaßstäben des Bestandswerks und den betrieblichen Anforderungen an die Neubauten.
Auch hier folgt die Stadt Penzberg dem Planungsleitsatz, das Gebäudevolumen in einem bereits erschlossenen Industriestandort möglichst zu konzentrieren und maßvoll zu erhöhen, statt weitere Flächen in Anspruch zu nehmen.

Gebäudehöhe
Die Höhe baulicher Anlagen ist ein wesentliches Kriterium für die Struktur und das Erscheinungsbild der bebauten Umwelt.
Die maximale vertikale Ausdehnung der Gebäude kann durch die Festsetzung von Gebäudehöhen oder die Anzahl von Vollgeschossen bestimmt werden.
Für eine industrielle Nutzung ist die Festsetzung von Geschossen nicht sinnvoll, daher wurden im vorliegenden Bebauungsplan Höchstmaße für die absolute Gebäudehöhe festgesetzt.

Diese maximal zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlage orientieren sich an den geplanten industriellen Nutzungen und greifen den gebietsprägenden Charakter der umliegenden industriellen bzw. gewerblichen Bebauung auf.

Als Parameter dient die Fußbodenoberkante (FOK) des obersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen gemäß Definition durch die Bayerische Bauordnung (BayBO). Das festgesetzte Höchstmaß beträgt hier 22 m und entspricht dem Höchstmaß der Bestandsgebäude auf dem Kernwerksgelände der Roche Diagnostics GmbH.
Da die industrielle Nutzung Gebäudeaufbauten für technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen) benötigt, wird zusätzlich eine absolute Gebäudehöhe, die Spielraum für diese Aufbauten lässt, festgesetzt.
Dabei wurden die zulässigen Höhen gestaffelt: Im direkten nördlichen Anschluss an des bestehende Werksgelände beträgt die maximal zulässige Höhe 38 m. Im Kern der Baufläche können somit die höchsten Gebäude entstehen.
Im Übergang zum Wald an der westlichen und nördlichen Bebauungsgrenze ist die absolute Gebäudehöhe auf 29 m begrenzt. Untergeordnete bauliche Anlagen, welche dem beabsichtigtem Nutzungszweck dienen, dürfen somit zum Schutz des Landschaftsbildes die festgesetzte Gesamthöhe um maximal 7,0 m überschreiten.
Im süd-östlichen Baufeld des Geltungsbereiches beträgt die absolute Gebäudehöhe ebenfalls 29 m, kann jedoch durch Kamine und sonstige betriebsbedingte Sonderbauteile bis zu einer maximalen Höhe von insgesamt 38 m überschritten werden. Diese Überschreitung begründet sich in der notwendigen Erweiterung der bestehenden Energiezentrale, die aufgrund des erforderlichen funktionalen Zusammenhangs denknotwendig im räumlichen Zusammenhang liegen muss.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wurde die Oberkante Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses gewählt. Hierzu wurden in den einzelnen Baufeldern Höhenlagen als NN-Höhen - gemessen in der Gebäudemitte des Baukörpers –

mit einer Toleranz von ± 50 cm, die in Relation zur Gesamthöhe der Gebäude als geringfügig eingestuft wird, festgesetzt.

Mit diesen getroffenen Festsetzungen werden gesunde Arbeitsverhältnisse auf dem bestehenden und erweiterten Werksgelände der Roche Diagnostics GmbH gewahrt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden auf ein notwendiges Maß reduziert.

10.3 Bauweise

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gelten im Sonstigen Sondergebiet (SO) Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord die Grundsätze der offenen Bauweise, mit der Maßgabe, dass bauliche Anlagen entsprechend den Bestandsgebäuden und den Anforderungen an industrielle Produktionsabläufe auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können, sofern die Baugrenzen und die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO dies zulassen.
Begrenzt wird die Gebäudelänge auf 196 m, was bei Fortführung des Bebauungs- und Erschließungssystems der Fa. Roche Diagnostics GmbH (Raster-Masterplan) einer Überbauung von maximal 2 Rastern entspricht, vgl. hierzu Pkt. 4.6 Belange des Unternehmens / Bebauungs- und Gestaltungskonzept.
Mit der gewählten Bauweise kann eine für die geplanten industriellen Nutzungen erforderliche Bebauung sichergestellt werden.

10.4 Gestalterische Festsetzungen

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen tragen einerseits der geplanten industriellen Nutzung Rechnung, andererseits sollen sie die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimieren. An dieser Stelle wird jedoch darauf hingewiesen, dass die prospektiven Auswirkungen für Wald und Landschaftsbild insofern zu relativieren sind, als dass es sich um die Erweiterung eines bereits großräumig industriell genutzten Geländes handelt.

Für die Dachform wird die Festsetzung eines Flachdachs mit maximaler Dachneigung getroffen.
Damit wird die Funktionalität der Gebäude architektonisch unterstrichen und technische Dachaufbauten ermöglicht.
Die festgesetzte extensive Dachbegrünung, hat v. a. einen kleinklimatischen Aspekt als kleinräumige Vegetationsfläche, Lebensraum für Insekten und Brutmöglichkeiten für Vögel. Nicht zuletzt hat die Dachbegrünung durch seine Speicherfähigkeit auch einen positiven Effekt auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Auch die Festsetzung zur Fassadenbegrünung auf den dem Wald zugewandten Gebäudeseiten wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus, reduziert das Aufheizen der Fassaden und den Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild.
Die Farbgestaltung wird „zurückhaltend“ definiert, den unternehmerischen Belangen wird Spielraum für Corporate Identity gelassen.

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m über dem natürlichen Gelände zugelassen, um den schutztechnischen Aspekt des Werksgeländes Rechnung zu tragen. Massive Einfriedungen und geschlossene Sockelzonen, die über das natürliche Gelände hinausragen, sind ausgeschlossen, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere aus artenschutzrechtlichen Gründen sicherstellen zu können.

Um störende optische Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermindern, müssen sich Werbeanlagen in ihrer Proportion den Gebäuden unterordnen. An den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen bzw. freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn diese die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten. Um die Umgebung vor Störungen zu schützen, sind Leuchtwerbeanlage mit Lichteffekten unzulässig.

Eine neutral - abstrakte Erscheinung der neu zu errichtenden Gebäude und der damit verbundenen Außenraumgestaltung wird als Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietscharakters gesehen und ausdrücklich gewünscht.

11. INFRASTRUKTUR

Verkehrlich wird das Gebiet im Westen über die Robert-Koch-Straße an das öffentliche Straßennetz und über die Dr.-Gotthilf-Näher-Straße (Westtangente) überregional an die Autobahnausfahrt Penzberg / Iffeldorf der A95 angebunden.
Ver- und Entsorgung der Erweiterungsfläche ist durch das Werksinfrastrukturkonzept der Roche Diagnostics GmbH gesichert.

Die verkehrstechnische Erschließung der Norderweiterung erfolgt über die inneren Rasterstraßen. Auch alle erforderlichen Medienanbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen werden über die werksinterne Infrastruktur abgedeckt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Einspeisepunkte vom öffentlichen Netz, die Abwasserentsorgung erfolgt über die betriebseigene Abwasserreinigungsanlage und die Direkteinleitung der gereinigten Abwässer in die Loisach.
Für die bauliche Expansion nach Norden werden entsprechende Kapazitätserweiterungen, z. B. Ausbau Energiezentrale und Abwasserreinigungsanlage, geplant.

12. IMMISSIONSSCHUTZ

12.1 Grundlagen

12.1.1 Anforderungen an den Lärm-Immissionsschutz in der Bauleitplanung

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird. Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.
Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Sondergebiet diese Anforderungen hinsichtlich schädlicher Umwelteinwirkungen für die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden. Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Die in der TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte stimmen im Wesentlichen mit den Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 überein.
Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH von der Stadt Penzberg beauftragt, die lärmtechnischen Belange zu ermitteln und zu bewerten. Dies ist in dem Untersuchungsbericht mit der Bezeichnung LA05-035-G73-T02-02 vom 09.03.2022 dokumentiert. *S. Anlage3*

12.1.2 Zulässiges Immissionsniveau

Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäude, Schulen usw.), die sich am Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen.
Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA Lärm vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 und die Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV, 12. Juni 1990) zurückgegriffen werden.

In der TA Lärm wird für besondere Situationen unter "Gemengelage Punkt 6.7" eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-Unter-Kriterium“ genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten für Gewerbelärmimmissionen des Beiblattes 1 zur DIN 18005 liegen können.
In der Verkehrslärmschutzverordnung werden für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts angegeben.
Die sich an der "Enteignungsschwelle" orientierenden Werte für das Immissionsniveau von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts sollen in der Bauleitplanung nicht herangezogen werden, da hier die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr sichergestellt ist.
Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden. Es werden als Orientierungswerte in einem Industriegebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tagsüber und nachts 70 dB(A) herangezogen, da das Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Industriegebiete keine Orientierungswerte angibt.
Für Wohngebiete in Bereichen ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde bei einigen Wohngebäuden von der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen. Falls sich für einzelne Bereiche die bauliche Nutzung eines reinen Wohngebietes darstellen sollte, wird hier aufgrund der allgemeinen Vorbelastung von der tatsächlichen Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen.

12.2 Festsetzungen

12.2.1 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.
Somit werden die umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.
Im Sondergebiet ist die Festsetzung von Emissionskontingenten nach § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 möglich.
Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.
Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Sondergebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.
Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK,i,j}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionskontingente liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 20 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen. Es wurde von dem Wert von 15 dB(A) entsprechend der DIN 45691 abgewichen, damit das Relevanzkriterium an den relevanten Immissionsorten ausreichend unter dem Immissionskontingent liegt.
Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.
Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm), nachweisen. Somit ist beispielsweise zusätzlich die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren zu prüfen.
Es sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).
Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Emissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

12.2.2 Zusatzkontingent

Es wurde ein Zusatz-Emissionskontingent ($L_{EK,zus,k}$) festgesetzt. Die Schallabstrahlung der zukünftigen Anlagen auf dem jeweiligen Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wird vermutlich nicht der Richtungsabhängigkeit der festgesetzten Zusatz-Emissionskontingente entsprechen. Diese Richtungsabhängigkeit stellt vielmehr dar, nach welchen besonderen (Emissions-) Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet die Gliederung des Plangebietes erfolgt.

Das Zusatz-Emissionskontingent (tags oder nachts) ist ein konstanter Wert für einen Sektor. Falls es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschieden hohen Immissionskontingenten $L_{IK,i,j}$ kommt, so ist im Sinne des Immissionsschutzes das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich. Dies ist z.B. dann anzuwenden, wenn sich der Übergang von einem Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 7 dB(A) in den nächsten Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 0 dB(A) innerhalb einer Fassade eines Wohnhauses befindet.
Das Zusatzkontingent gilt immer vom Winkel in der Spalte „Anfang“ bis zum Winkel in der Spalte „Ende“.
Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.
Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren" berücksichtigt werden.
Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

12.2.3 Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

12.3 Definition der Lärmimmissionen

Die Lärmemission ist der Lärm, der von einem Betrieb oder von einer Fläche mit Emissionskontingenten ausgehen darf bzw. ausgeht.
Die Lärmimmission ist der Lärm, der an einem Immissionsort (z.B. Wohngebäude) ankommt oder ankommen darf.
Als Vorbelastung ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die durch bestehende Gewerbebetriebe und durch zulässige Lärmemissionen aus umliegenden Bebauungsplangebieten (z.B. flächenbezogene Schallleistungspegel in Gewerbe- und Industriegebieten) verursacht werden.
Als Zusatzbelastung ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die bei Ausschöpfung der festgesetzten Emissionskontingente (inklusive Zusatzkontingente) immitiert werden darf.
Die Gesamtbelastung ist die logarithmische Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung (z.B. 42,1 dB(A) plus 43,2 dB(A) = 45,7 dB(A)).

12.3.1 Vorbelastung durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm

Südlich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgelände der Roche Diagnostics GmbH und der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Industriepark Nonnenwald" der Stadt Penzberg. Derzeit erfolgt die 5. Änderung dieses Bebauungsplanes. Dabei soll im Wesentlichen eine Erweiterung des Umgriffs erfolgen.

12.3.2 Bewertung der Lärmimmissionen

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA05-035-G73-T02-02 vom 09.03.2022 aufzeigt, werden die um 10 dB(A), bzw. um 3 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", eingehalten.
Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 überein.
Nach Punkt 2.2 der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 liegen dann, wenn die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 vor, da es sich um keinen maßgeblichen Immissionsort handelt.
Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.
Damit kann davon ausgegangen werden, dass - unabhängig von der tatsächlichen Vorbelastung - durch das Plangebiet keine unzumutbare Lärmbelastung in der Summenwirkung auftritt:

Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Immissionsrichtwerte derzeit unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung.
Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung unter 0,5 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar, zumal der zulässige Rundungswert die Einhaltung der Werte ergeben wird.
Liegt die Vorbelastung im Bestand oberhalb der Immissionsrichtwerte, so liegt die Zunahme ebenfalls bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit sowie in der Rundungstoleranz.
Der Lärmbeitrag aus dem Planbereich ist damit für die Gesamtlärmsituation nicht relevant.
An dem unmittelbar südlich angrenzenden Betriebsgelände der Roche Diagnostics GmbH werden die um 3 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten.

12.3.3 Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen

Zur Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen kann auf die Zusammenfassung des Umweltbundesamtes aus dem Jahre 2004 verwiesen werden. Diesem Bericht kann entnommen werden, dass Pegeländerungen ab 1 dB(A) in günstigen Bedingungen gerade noch wahrgenommen werden können. Pegeländerungen von 3 dB(A) werden in der Regel wahrgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Pegelanhebungen unter 1 dB(A) nicht wahrgenommen werden können, da es sich bei Gewerbelärmemissionen in der Regel nicht um kontinuierliche Geräuscheinwirkungen handelt deren Veränderung der Lautheit unmittelbar festgestellt werden kann.

12.3.4 Bewertung der Lärmimmissionen an den einzelnen Einwirkungsbereichen.

Es wurden die Lärmbelastungen exemplarisch an einzelnen Immissionsorten ermittelt und bewertet. Die Lage der Immissionsorte (IO) ist der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung LA05-035-G73-T02-02 vom 09.03.2022 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH zu entnehmen.

IO	Beschreibung	Fl.Nr.	Sch.w.	OW		red. OW	
				Gewerbe		Gewerbe	
				ta	na	ta	na
IO01	Wohngebiet Oberanger	1150/66	WR	50	35	40	25
IO03	Wohngebiet Heimstättensiedlung	798/41	WR	50	35	40	25
IO11	Außenbereich	1093	AB	60	45	50	35
IO31	Neue Heimat 22	742/8	WR	50	35	40	25
IO33	Untermaxkron 49	681/1	WR	50	35	40	25
IO34	Daserweg 36	728	AB	60	45	50	35
IO35	Daserhof 1	1229	AB	60	45	50	35
IO38	Zist 2	1271	AB	60	45	50	35
IO40	Eitzenberg 1	1762	AB	60	45	50	35
IO43	Kirnberger Str. 55	1081/12	WA	55	40	45	30
IO44	Steigenberger Str. 29	1134/2	WA	55	40	45	30
IO62	Roche	1226/2	GI	70	70	67	67
IO63			GI	70	70	67	67

Tabelle Beschreibung der untersuchten Immissionsorte (Gewerbelärm)

Legende:
IO : Immissionsort
Fl.Nr. : Flurnummer
Sch.w. : Schutzwürdigkeit
OW : Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2)
red. OW : reduzierte Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2)
WR : reines Wohngebiet
WA : allgemeines Wohngebiet
AB : Außenbereich (entspricht Mischgebiet)
GI : Industriegebiet
Alle Pegel in dB(A)

Abb.19: Beschreibung der untersuchten Immissionsorte (Gewerbelärm)
Quelle: BEKON GmbH LA05-035-G73-T02-02 vom 09.03.2022

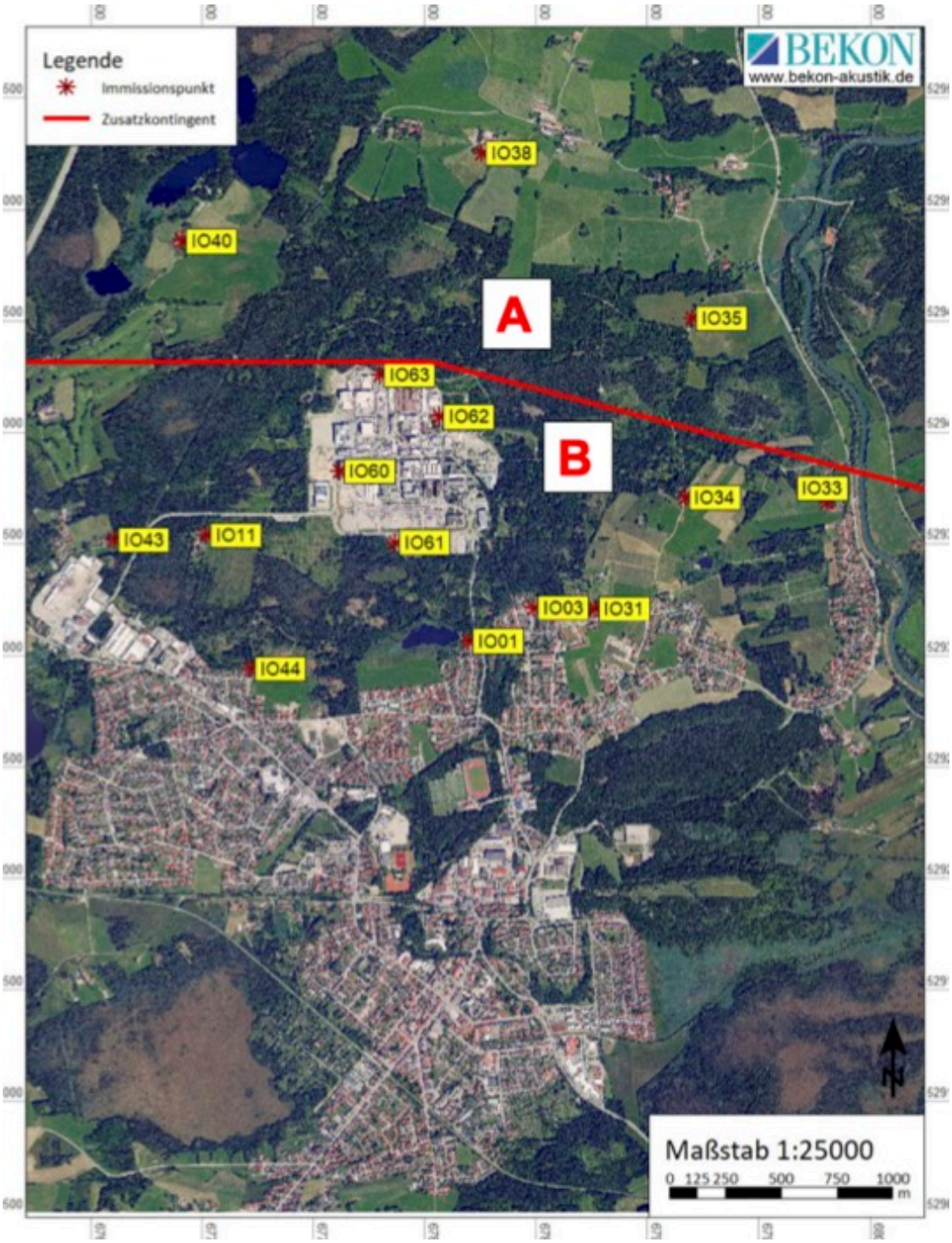

Abb.20: Lage der Immissionsorte und Zusatzkontingente
Quelle: BEKON GmbH LA05-035-G73-T02-02 vom 09.03.2022

1.Vorhandene Wohnbebauung westlich (IO01) und östlich (IO03 und IO31) der Nonnenwaldstraße (IO01)

Es werden die für ein reines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) um mehr als 10 dB(A) unterschritten.
Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

2. Wohngebäude im Außenbereich südwestlich des Plangebietes (IO11)
Es werden die für ein Mischgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) um mehr als 20 dB(A) unterschritten. Für Wohngebäude im Außenbereich kann nach der allgemeinen Rechtsauffassung die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes angenommen werden.
Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.
3. Vorhandene Wohnbebauung Maxkron (IO33)
Es werden die für ein reines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) um etwa 15 dB(A) unterschritten.
Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.
4. Wohngebäude im Außenbereich östlich des Plangebietes (IO34)
Es werden die für ein Mischgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) um mehr als 20 dB(A) unterschritten. Für Wohngebäude im Außenbereich kann nach der allgemeinen Rechtsauffassung die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes angenommen werden.
Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.
5. Wohngebäude im Außenbereich nördlich des Plangebietes (IO35, IO38 und IO40)
Es werden die für ein Mischgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) um etwa 13 dB(A) und mehr unterschritten. Für Wohngebäude im Außenbereich kann nach der allgemeinen Rechtsauffassung die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes angenommen werden.
Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.
6. Wohnbebauung an der Kirnberger Straße (IO43)
Es werden die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) um etwa 18 dB(A) unterschritten.
Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.
7. Wohnbebauung an der Steigenberger Straße (IO44)
Es werden die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) um etwa 18 dB(A) unterschritten.
Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.
8. Südlich angrenzende Industriegebietsflächen (IO62 und IO63)
Es werden die für ein Industriegebiet vorgegebenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tagsüber und nachts 70 dB(A) um etwa 10 dB(A) tagsüber und etwa 25 dB(A) nachts unterschritten. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind keine Orientierungswerte für Industriegebiete angegeben. Daher wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Bewertung herangezogen.
Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

12.3.5 Zusammenfassung zum Gewerbelärm

Durch die vorgesehene Lärmkontingentierung wird sichergestellt, dass durch die Gewerbelärmemissionen aus dem Plangebiet keine unzumutbaren Lärmimmissionen im Umfeld verursacht werden.

12.3.6 Schutzwürdigkeit im Plangebiet

Als Schutzwürdigkeit wird die eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO angenommen. Somit soll geregelt werden, welche Lärmimmissionen von Betrieben außerhalb des Plangebietes an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes (z.B. Büro, Ruheräume) ankommen dürfen. Dies ist sachgerecht, da sich in dem bestehenden Gebiet unmittelbar anschließend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Betriebsgelände der Roche Diagnostics GmbH anschließt, welche mehrere Anlagen aufweist, die nach den Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes genehmigungsbedürftige Anlagen darstellen. Diese sind in der Regel nur in einem Industriegebiet zulässig.

12.3.7 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Derzeit erfolgt eine umfangreiche Ermittlung der Verkehrsbelastung im Gebiet der Stadt Penzberg. Dabei sollen auch die Erkenntnisse aus dem Mobilitätskonzept der Roche Diagnostics GmbH einfließen. Der Verkehr auf den Zubringerstraßen zum Plangebiet (Dr.Gotthilf-Näher-Straße, Nonnenwaldstraße und damit zusammenhängende Verkehrswege) wird auch wesentlich durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der Roche Diagnostics GmbH mitbestimmt. Daher hat eine Veränderung des Verkehrsaufkommens aus dem bestehenden Werk der Roche Diagnostics GmbH eine Auswirkung auf die zukünftige Verkehrslärmbelastung.

Wenn die Ergebnisse aus dem Verkehrskonzept, welches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wird, vorliegen, werden die Auswirkungen des Verkehrslärms durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen für den nächsten Verfahrensschritt berechnet.

Wie den Ergebnissen der Lärmaktionsplanung der Stadt Penzberg zu entnehmen ist, liegt an etlichen Straßen, die für die Erschließung des Plangebietes relevant sind, jetzt schon eine Lärmbelastung vor, die in der Hotspot-Analyse dazu führt, dass Bereiche an diesen Straßen als "Hotspot" dargestellt wurden.

12.4 Lufthygiene

Um die lufthygienischen Auswirkungen der durch die Planung ermöglichten Nutzungen und damit die Machbarkeit der Planung aus lufthygienischer Sicht zu untersuchen, beauftragte die Stadt Penzberg Dr. rer. nat. B. Zellermann (Diplom-Physiker, Diplom-Umweltwissenschaftler Projektleitung und Projektbearbeitung), ein lufthygienisches Gutachten zu erstellen. *S. Anlage 3 in der Fassung vom 10.12.2021*

Der Prüfumfang befasst sich mit den nachfolgend genannten Themen:

- Abschätzung der Emissionen und Immissionen hervorgerufen durch die am Standort der Roche Diagnostics GmbH verursachten Emissionen von nach TA Luft relevanten Luftschadstoffen (hier NO 2 und Staub) bzw. Gerüchen (Vorbelastung);
- Abschätzung der Emissionen und Immissionen hervorgerufen durch die am Standort der Roche Diagnostics GmbH verursachten Emissionen einschließlich der durch das Sondergebiet erweiterten Fläche mit typischerweise zu erwartenden Emittenten aufgrund der Erweiterung (Gesamtbelastung);
- Berücksichtigung sonstiger Einflussfaktoren auf die Emissionen bzw. Immissionen hervorgerufen durch die Veränderungen aufgrund der Ausweisung des Sondergebietes.

Zu diesem Zweck wurden sowohl die Emissionen aus dem Gewerbegebiet – im Bestand als auch inklusive geplanter Erweiterungen – sowie die Emissionen aus einer prognostizierten Verkehrszunahme berücksichtigt. Neben den beiden letztgenannten Emittentengruppen, die zu einer ortsabhängigen Zusatzbelastung führen, wurde eine – nicht ortsabhängige – Vorbelastung abgeschätzt. Aus der Vorbelastung und den jeweiligen Zusatzbelastungen durch Gewerbeemissionen bzw. Emissionen aus dem Verkehrsgeschehen kann durch Summation der Beiträge eine Gesamtbelastung abgeschätzt werden.

12.4.1 Prognostizierte Zusatzbelastung durch Emittenten im Gewerbegebiet

Mit Hilfe einer Immissionsprognose konnte gezeigt werden, dass die durch die Emittenten im Gewerbegebiet verursachten Immissionen sowohl vor als auch nach der Erweiterung an den als Wohnen qualifizierten Immissionsorten jeweils nur zu einer irrrelevanten Zusatzbelastung führen. Die an den Wohnorten prognostizierte Zusatzbelastung lag in allen Fällen für die Luftschadstoffe NO 2 und Staub sehr deutlich unterhalb 1 µg/m³. Der relative Unterschied zwischen den Prognoseergebnissen des Bestands und der Erweiterung ist vernachlässigbar gering.

Geruchsemissionen aus der bereits als erweitert angesetzten Abwasserreinigung erzeugen rechnerisch Geruchshäufigkeiten von max. 4% der Jahresstunden im Bereich der als Wohnen klassifizierten Immissionsorte. Zulässig sind nach TA Luft 10% der Jahresstunden (im Sinne einer Gesamtbelastung).

12.4.2 Prognostizierte Zusatzbelastung durch Verkehrsemissionen

Bei Annahme eines Worst-Case-Szenarios für die Verkehrsentwicklung bis 2035 ergeben sich gemäß einer Prognose zur Verkehrsentwicklung Unterschiede in den Kfz-Frequenzen bis ca. 3800 Kfz pro 24 Stunden im Vergleich zur Analyse der Verkehrssituation im Jahr 2021. Der für das Jahr 2035 im Worst-Case-Fall zu erwartende Verkehr wurde als Grundlage für die Abschätzung von Verkehrs-Immissionen herangezogen. Die Auswertung erfolgte innerhalb des Stadtgebietes Penzberg an zwei Orten, welche als relevante Zubringer ins Gewerbegebiet Nonnenwald fungieren. Die absolute Zusatzbelastung für NO 2 liegt im Bereich der untersuchten Immissionsorte zwischen ca. 4-6 µg/m³, für Feinstaub PM10 liegt die absolute Zusatzbelastung bei ca. 3-6 µg/m³. Der relative Unterschied des Worst-Case-Szenarios für das Jahr 2035 verglichen mit dem Basisjahr 2021 liegt im Bereich von 1 bis 2 µg/m³ sowohl für NO 2 als auch für PM 10.

12.4.3 Prognostizierte Gesamtbelastung für NO 2 und Staub

Die Summen aus Vorbelastung, Zusatzbelastung aus dem Gewerbegebiet Nonnenwald und der Zusatzbelastung durch das Verkehrsgeschehen unterschreiten die Vorgaben der 39. BImSchV bzw. der TA Luft deutlich.

Bewertung der Jahresmittelwerte für NO 2 und Staub:

- Der Jahresmittelwert für NO 2 wird zu maximal 66 % ausgeschöpft.
- Der Jahresmittelwert für PM10 wird zu maximal 56 % ausgeschöpft.
- Der Jahresmittelwert für PM2.5 wird zu maximal 83 % ausgeschöpft.

Bewertung der Kurzzeitgrenzwerte und Überschreitungshäufigkeiten

- Der Stundenmittelwert für NO 2 von 200 µg/m³ wird dreimal überschritten, bei zulässigen 18 Überschreitungen.
- Der Tagesmittelwerte für PM10 wird höchstens 22-mal überschritten, bei zulässigen 35 Überschreitungen.

Die Abschätzungen beruhen bewusst auf Annahmen, die zur sicheren Seite hin gewählt wurden, was insbesondere die Annahme der Werte zur lokal vorhandenen Vorbelastung betrifft. Daher sind doppelt berücksichtigte Anteile bei der Bewertung der Gesamtbelastung nicht auszuschließen. Genauere Angaben wären nur mit Hilfe einer entsprechenden Messkampagne zu erhalten, die sowohl Rückschlüsse auf die anzunehmende Hintergrundbelastung (regionaler und urbaner Hintergrund) und ggf. auf die Zusatzbelastung an verschiedenen „Hot-Spots“ zulässt.

12.4.4 Resümee Luftreinhaltung

Insgesamt ist durch die Ausweisung des Sondergebietes Nonnenwald Nord für den Themenbereich der Luftreinhaltung gemäß den prognostizierten Ergebnissen nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Dieses Resümee wird durch die teilweise Entfernung der Forstfläche im Norden des Gewerbegebietes, die gemäß Waldfunktionskarte mit der „Funktion Immissionsschutz (J)“ belegt ist, nicht beeinflusst.

13. UMWELTPRÜFUNG

Nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung im Anhang beigefügt. Er nimmt am Aufstellungsverfahren teil und wird dem Verfahrensstand entsprechend fortgeschrieben.

Der Umweltbericht enthält Aussagen zur Bestandssituation für die Schutzgüter nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und eine Ermittlung sowie Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Es werden alternative Planungsmöglichkeiten und Maßnahmen zum Monitoring dargelegt.
Im Umweltbericht wird die Eingriffsregelung nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz behandelt und die Ergebnisse der „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) (Büro H2 2022) zusammengefasst. Es sind Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung sowie zum Ausgleich von Eingriffen hergeleitet und beschrieben.

.....

14. ARTENSCHUTZ

In den „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Büro H2 2022) wird dargelegt, dass unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme, vorsorglicher Maßnahmen sowie einer alternativen Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs tatbeständliche Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 BNatSchG nicht zu besorgen sind. *S Anlage 6*

15. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Umweltbericht (Kapitel 4.1) ausführlich behandelt. Der Ausgleichsflächenbedarf wird entsprechend der Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMWBV 2021) ermittelt und Maßnahmen zur Kompensation dargestellt. Die Maßnahmenflächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Nach dem derzeitigen Planungsstand umfassen die Maßnahmen einen Ökologischen Waldumbau, die Erstaufforstung von standortgerechten Wäldern und Maßnahmen zur Gestaltung und ökologischen Aufwertung von Waldrändern. Sie dienen zugleich der landschaftlichen Einbindung des geplanten Sondergebiets und der Bereicherung des Landschaftsbilds.

16. FORST - WALDRECHT

Kapitel 4.2 des Umweltberichts behandelt die Eingriffe in den Wald mit Funktion für den lokalen Immissionsschutz durch die notwendige Rodung. Maßnahmen des waldrechtlichen Ausgleichs durch ökologischen Waldumbau im Geltungsbereich, Ersatzaufforstungen und Waldrandgestaltung sind beschrieben.

17. FLÄCHENSTATISTIK

SO Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord	142.404 qm
Grünfläche Ökologischer Waldumbau	69.505 qm
Grünfläche Waldmantel	9.249 qm
Ausgleichsfläche CEF-Maßnahmen	20.689 qm
Fuß- und Radweg	377 qm