AMTSBLATT DER STADT PENZBERG

Nr. 14 Penzberg, den 10.08.2022

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

Das Amtsblatt erscheint in der Regel zum 10. und 25. jeden Monats. Verantwortlich: Zweiter Bürgermeister Markus Bocksberger

Inhaltsverzeichnis:

- **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):**
  Aufstellung der 79. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB;
  Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB

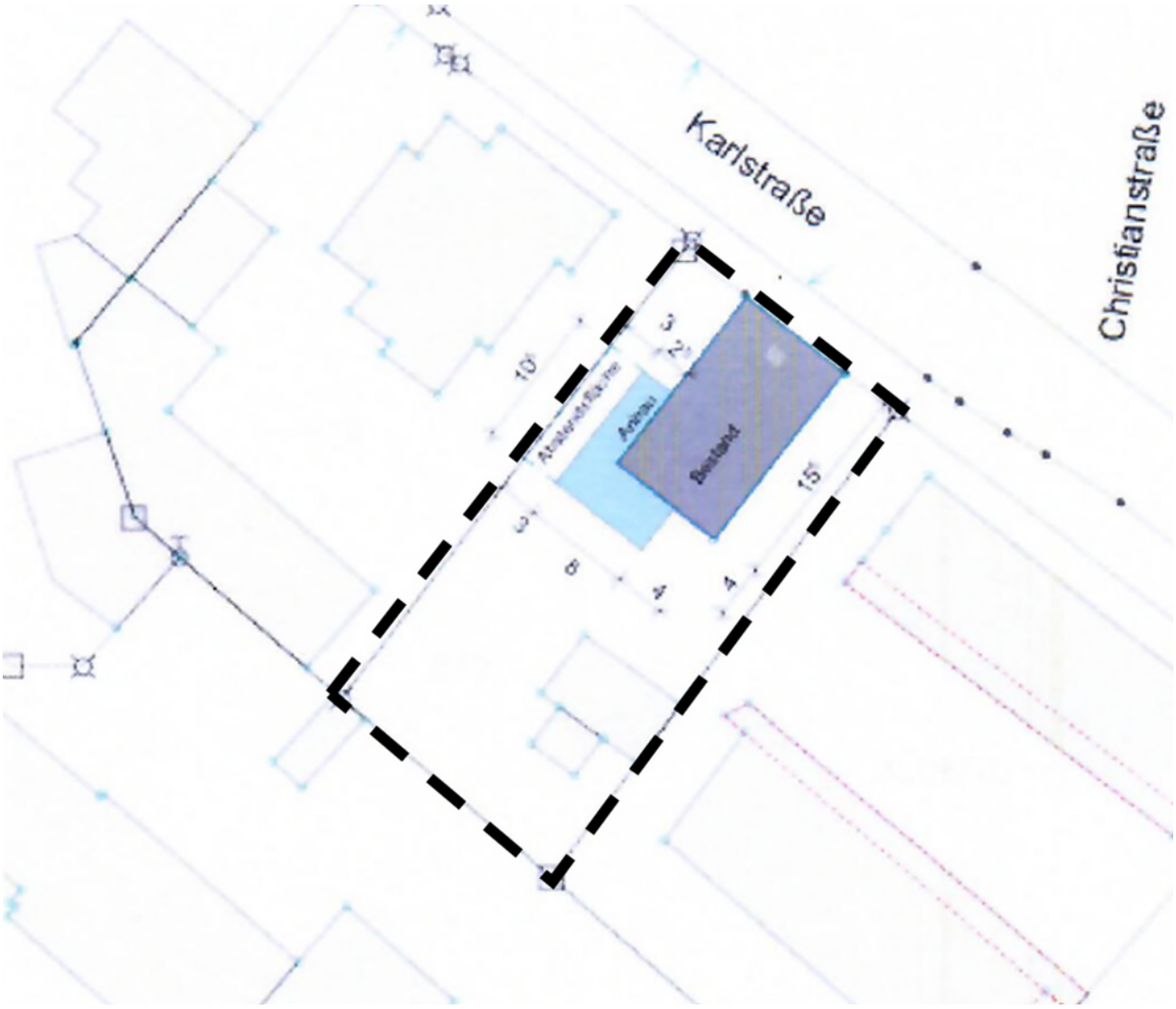
- **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):**
  Aufstellung des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ und der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB:
  Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Aufstellung der 79. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB; Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss der Stadt Penzberg hat am 07.12.2021 die Aufstellung der 79. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ für das Grundstück Flurnummer 875 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 55 beschlossen.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgt hiermit die Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg.

Der Geltungsbereich der 79. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ ist in nachfolgendem Lageplan schwarz umrandet (gestrichelt) dargestellt.



Penzberg, 09.08.2022
STADT PENZBERG
In Vertretung
Markus Bocksberger
Zweiter Bürgermeister

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):
Aufstellung des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ und 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB:
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 16.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald Nord“ und die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 1226 TF der Gemarkung Penzberg beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald Nord“ sowie zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg wurde am 11.01.2021 im Amtsblatt der Stadt Penzberg ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient zur Standortsicherung des Werks Penzberg mit mittel- und langfristigen Möglichkeiten zur Erweiterung des Werksgeländes und somit zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Da die Erweiterungsfläche zur Standortsicherung dient und ausschließlich über das bestehende Werksgelände erschlossen wird, wird die Art der baulichen Nutzung nicht als Industriegebiet gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als sonstiges Sondergebiet mit der Bezeichnung „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
Die Bezeichnung des Bebauungsplans wurde demzufolge von „Industriepark Nonnenwald Nord“ auf „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ geändert.

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

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss vom 12.07.2022 sowie in der Sitzung des Stadtrates vom 26.07.2022 beschlussmäßig behandelt.
Am 26.07.2022 hat der Stadtrat den Vorentwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg sowie den Vorentwurf des Bebauungsplanes “Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlussmäßig gebilligt.
Am 26.07.2022 hat der Stadtrat den Auslegungsbeschluss für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie für die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg sowie den Entwurf des Bebauungsplanes “Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ gefasst.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt

- der fortgeschriebene Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg einschließlich
  - Begründung,
  - Umweltbericht,
  - Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange
  - sowie die nach Einschätzung der Stadt Penzberg wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen
- sowie der fortgeschriebene Entwurf des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ der Stadt Penzberg einschließlich
  - Begründung,
  - Umweltbericht,
  - Betriebliches Entwicklungskonzept
  - Ingenieurgeologisches Gutachten
  - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
  - Bestandsaufnahmen Flora und Fauna 2021 einschließlich Karten für die faunistische Kartierung
  - Verkehrsuntersuchung mit Anlagenband sowie der Zusammenstellung der durch das Planvorhaben verursachten Knotenpunktausbaumaßnahmen
  - Prüfung der schalltechnischen Belange einschließlich dem planbedingten Verkehrslärm
  - Prognose der Emissionen und Immissionen nach der TA Luft einschließlich Auswertungen
  - Bericht (Zwischenbericht) der Immissionsmessungen Schwebstauf und Stickstoffdioxid
  - sowie den nach Einschätzung der Stadt Penzberg wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. P 225, Bauverwaltung, in der Zeit vom **18.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022** während der Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr, Montag und Dienstag von 14:00 bis 16:00 Uhr und Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:30 Uhr) zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Zusätzlich stehen der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Planunterlagen auf der Homepage der Stadt Penzberg unter www.penzberg.de
(https://www.penzberg.de/rathaus/bekanntmachungen/bauleitplanung/)
sowie über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern
(https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/ (Gemeindename: Penzberg)
zur Verfügung.

Die in den Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung durchgeführten Änderungen oder Ergänzungen sind in blauer Farbe gekennzeichnet.

Während der Auslegungszeit können Stellungnahmen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben oder per E-Mail an bauleitplanung@penzberg.de eingereicht werden.

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

Zum Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die nachfolgend aufgeführten umweltbezogenen Stellungnahmen vor. Weiterhin wurden im Aufstellungsverfahren weitere umweltbezogene Informationen eingeholt und bewertet. Diese sind ebenfalls nachfolgend aufgeführt. Die Darstellung der Informationen erfolgt jeweils gegliedert nach Themenblöcken.

Es liegen folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen zur Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg vor:

- Informationen zum Schutzgut Mensch/Gesundheit:
  - **Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde** vom 07.06.2022) mit Hinweisen auf die Waldfunktion als Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima und das Abstimmungserfordernis mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim sowie mit Hinweisen auf die Belange des Lärmschutzes und das Abstimmungserfordernis mit der unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau
  - **Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim** vom 23.05.2022 und 14.06.2022 mit Informationen zur Geländesituation (Nordrand der Bergwerkshalde mit abfallender Geländeoberkante von 10 bis 11m), zum Grund- und Schichtenwasser, zum Umgang mit Bodenaushub und Altlastenverdachten, zur Wasserversorgung, zur Schmutzwasserentsorgung, zur Niederschlagswasserbeseitigung (Forderung eines Gesamt-Konzepts und Hinweis, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in eine Oberflächengewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf), zur Sicherung der Gebäude gegen Grundwassereintritt sowie zur Sicherheit gegen schadlose Überflutung des Grundstücks.
  - **Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim** vom 09.06.2022 mit Hinweisen der Waldfunktion für den lokalen Klima-, Immissions- und Lärmschutz und erforderlichen Maßnahmen zur Funktionsaufrechterhaltung im Zuge des waldrechtlichen Ausgleichs

- Informationen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen:
  - **Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz** vom 04.05.2022) mit Hinweisen auf den Flächenverlust stadtnaher Waldflächen mit entsprechenden Schutz- und Erholungsfunktionen durch die Festsetzung einer Sondergebietsfläche zur betrieblichen Erweiterung sowie daraus resultierende Hinweise auf artenschutzrechtliche Belange
  - **Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde** vom 07.06.2022) mit Hinweisen auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern mit den

Schwerpunkten „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, effiziente Nutzung von gewerblichen Bauflächen durch mehrgeschossige Bauweise, Prüfung, ob die Betriebserweiterung ganz oder teilweise auf bereits bestehenden gewerblichen Bauflächen möglich ist sowie Hinweisen auf eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- **Stellungnahme des Bund Naturschutzes in Bayern e. V.** vom 22.05.2022 mit Hinweisen auf den Verlust von Waldflächen, der zu einem vollständigen Funktionsverlust der bisherigen Lebensraumfunktionen von gesetzlich geschützten Arten führt und Empfehlungen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch die bauliche Verdichtung des bestehenden Betriebsgeländes, der schrittweisen Entwicklung und Umsetzung von Erweiterungsflächen und einer deutlichen Reduzierung der Erweiterungsflächen.

– Informationen zu den Schutzgütern Boden und Wasser:
  - **Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde** vom 07.06.2022) mit Hinweisen auf ein ehemaliges Bergwerksgelände, das jedoch laut Planunterlagen im Plangebiet keine oberflächennahen Flöze oder Schächte aufweist und das Abstimmungs-erfordernis mit dem Bergamt Südbayern
  - **Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim** vom 23.05.2022 und 14.06.2022 mit Informationen zur Geländesituation (Nordrand der Bergwerkshalde mit abfallender Geländeoberkante von 10 bis 11m), zum Grund- und Schichtenwasser, zum Umgang mit Bodenaushub und Altlastenverdachten, zur Wasserversorgung, zur Schmutzwasserentsorgung, zur Niederschlagswasserbeseitigung (Forderung eines Gesamt-Konzepts und Hinweis, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in eine Oberflächengewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf), zur Sicherung der Gebäude gegen Grundwassereintritt sowie zur Sicherheit gegen schadlose Überflutung des Grundstücks.
  - **Stellungnahme des Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg** vom 24.05.2022 mit Hinweisen zur Trinkwasserversorgung sowie zur Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung (Beachtung des RRB Brünnlesbach).
  - **Stellungnahme der E. ON SE Mining Management** vom 06.05.2022 mit dem Hinweis, dass sich der Planbereich über stillgelegtem Bergwerkseigentum der E.ON SE befindet und sich nach den Archivunterlagen im südlichen Teil des Planbereichs Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann, ergeben.
  - **Stellungnahme des Bergamts Südbayern** vom 14.06.2022 mit dem Hinweis auf oberflächennahen (< 100 m) Uraltbergbau im südlichen Bereich des Grundstücks Flurnummer 1226 und der Empfehlung, vor Aufstellung eines Bebauungsplanes, die Bebaubarkeit des Grundstücks durch einen Gutachter (Fachingenieurbüro für Altbergbau) prüfen zu lassen.
  - **Stellungnahme des Bund Naturschutzes in Bayern e. V.** vom 22.05.2022 mit Hinweisen auf eine starke Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion aufgrund der Überschüttung und Versiegelung großer, bisher kaum veränderter und nicht bebauter Böden.

– Informationen zum Schutzgut Landschaft/Erholung:
  - **Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz** vom 04.05.2022) mit Hinweisen auf den Flächenverlust stadtnaher Waldflächen mit entsprechenden Schutz- und Erholungsfunktionen durch die Festsetzung einer Sondergebietsfläche zur betrieblichen Erweiterung sowie daraus resultierende Hinweise auf artenschutzrechtliche Belange
  - **Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde** vom 07.06.2022) mit Hinweisen auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern mit den Schwerpunkten „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, effiziente Nutzung von gewerblichen Bauflächen durch mehrgeschossige Bauweise, Prüfung, ob die Betriebserweiterung ganz oder teilweise auf bereits bestehenden gewerblichen

Bauflächen möglich ist sowie Hinweisen auf eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- **Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim** vom 09.06.2022 mit Hinweisen der Waldfunktion für den lokalen Klima-, Immissions- und Lärmschutz und erforderlichen Maßnahmen zur Funktionsaufrechterhaltung im Zuge des waldrechtlichen Ausgleichs

– Informationen zum Schutzgut Luft/Klima:
  - **Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz** vom 04.05.2022) mit Hinweisen auf den Flächenverlust stadtnaher Waldflächen mit entsprechenden Schutz- und Erholungsfunktionen durch die Festsetzung einer Sondergebietsfläche zur betrieblichen Erweiterung sowie daraus resultierende Hinweise auf artenschutzrechtliche Belange
  - **Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde** vom 07.06.2022) mit Hinweisen auf die Waldfunktion als Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima und das Abstimmungserfordernis mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim
  - **Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim** vom 09.06.2022 mit Hinweisen der Waldfunktion für den lokalen Klima-, Immissions- und Lärmschutz und erforderlichen Maßnahmen zur Funktionsaufrechterhaltung im Zuge des waldrechtlichen Ausgleichs

– Informationen zu den Schutzgütern Kultur- und Sachgüter:
  - **Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege** vom 11.05.2022 mit allgemeinen Hinweisen zum Umgang mit Bodendenkmälern;

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

– Informationen zum Schutzgut Mensch /menschliche Gesundheit:
  - **Begründung des Architekturbüros B3 Architekten** (Stand 26.07.2022) mit Informationen zu Lärmimmissionen (immissionsschutzrechtliche Betrachtung und Immissionsorte) sowie den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen und Hinweis auf die Untersuchungen der gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH (gevas);
  - **Umweltbericht des Büro H2 Ökologische Gutachten** (Stand 26.07.2022) mit Ausführungen zum Abstand von Wohngebieten zum Änderungsbereich sowie Auswirkungen auf die Wanderwege sowie auf Lärmimmissionen;
  - **Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange**) des Büros Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Bekon) mit Ausführungen zu den immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotentialen im Rahmen der Variantenuntersuchung für die Betriebserweiterung,

– Informationen zum Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:
  - **Umweltbericht des Büro H2 Ökologische Gutachten** (Stand 26.07.2022) mit Informationen, dass sich im Änderungsgebiet keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Biotope befinden und Informationen zur Durchführung sowie den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchung und zu den Auswirkungen der planbedingten Realisierung auf die Habitate (Lebensräume) der geschützten Arten und Information, dass wirksame Maßnahmen zur Vermeidung und zum eingriffsnahen Ausgleich für alle relevante Arten realisierbar sind, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vermieden werden können;

– Informationen zum Schutzgut Fläche:

- **Umweltbericht des Büro H2 Ökologische Gutachten** (Stand 26.07.2022) mit Informationen zur Größe und bisherigen Nutzung sowie der planbedingten künftigen Nutzung des Plangebietes sowie Informationen zu den zu erwartenden Auswirkungen der planbedingten Umsetzung für das Schutzgut „Fläche;

– Informationen zum Schutzgut Boden:
  - **Umweltbericht des Büro H2 Ökologische Gutachten** (Stand 26.07.2022) mit Informationen zur Bodenbeschaffenheit (intensive Bergbautätigkeit im Bereich des bestehenden Werksgeländes und der angrenzenden Flächen sowie Waldboden nördlich der Aufschüttungen) und Informationen zu den Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“, die bei Realisierung des Sondergebiets zu erwarten sind;

– Informationen zum Schutzgut Wasser:
  - **Umweltbericht des Büro H2 Ökologische Gutachten** (Stand 26.07.2022) mit Informationen bezüglich der Lage und Entfernung des Änderungsbereichs zum Brünnlesbach und Informationen, dass sich im Änderungsbereich und daran anschließend keine Schutzgebiete und Gefahrenflächen im Zusammenhang mit Oberflächengewässern und Grundwasser (wassersensible Bereiche) befinden und Informationen zu den Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“, die bei Realisierung des Sondergebiets zu erwarten sind;

– Informationen zum Schutzgut Klima/Luft:
  - **Umweltbericht des Büro H2 Ökologische Gutachten** (Stand 26.07.2022) mit Informationen zum Luftaustausch und zur klimaausgleichenden Funktion der Waldflächen im Bereich der Änderung und Informationen zu den Auswirkungen für das Stadtklima

– Informationen zum Schutzgut Landschaft:
  - **Umweltbericht des Büro H2 Ökologische Gutachten** (Stand 26.07.2022) mit Ausführungen zur Vorbelastung des Landschaftsbilds durch die bestehende Bebauung der Gewerbeflächen und Informationen über das Erfordernis von mindernden Maßnahmen im Zuge des Bebauungsplans sowie Informationen zu den Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“;

– Informationen zum Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:
  - **Umweltbericht des Büro H2 Ökologische Gutachten** (Stand 26.07.2022) mit Informationen zur Betroffenheit des „kulturellen Erbes“ (nicht betroffen, da im Änderungsbereich keine Denkmäler vorhanden sind) und zu den Auswirkungen auf sonstige Sachgüter;

Zum Entwurf des Bebauungsplanes liegen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die nachfolgend aufgeführten umweltbezogenen Stellungnahmen vor. Weiterhin wurden im Planaufstellungsverfahren weitere umweltbezogene Informationen eingeholt und bewertet. Diese sind ebenfalls nachfolgend aufgeführt. Die Darstellung der Informationen erfolgt jeweils gegliedert nach Themenblöcken.

Es liegen folgende wesentliche **umweltbezogene Stellungnahmen** zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ der Stadt Penzberg vor:

– Informationen zum Schutzgut Mensch/Gesundheit:
  - **Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde** vom 07.06.2022) mit Hinweisen auf die Waldfunktion als Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima und das Abstimmungserfordernis mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim sowie mit Hinweisen auf die Belange des Lärmschutzes und das

Abstimmungserfordernis mit der unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau

- **Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim** vom 23.05.2022 und 14.06.2022 mit Informationen zur Geländesituation (Nordrand der Bergwerkshalde mit abfallender Geländeoberkante von 10 bis 11m), zum Grund- und Schichtenwasser, zum Umgang mit Bodenaushub und Altlastenverdachten, zur Wasserversorgung, zur Schmutzwasserentsorgung, zur Niederschlagswasserbeseitigung (Forderung eines Gesamt-Konzepts und Hinweis, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in eine Oberflächengewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf), zur Sicherung der Gebäude gegen Grundwassereintritt sowie zur Sicherheit gegen schadlose Überflutung des Grundstücks.
- **Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim** vom 09.06.2022 mit Hinweisen der Waldfunktion für den lokalen Klima-, Immissions- und Lärmschutz und erforderlichen Maßnahmen zur Funktionsaufrechterhaltung im Zuge des waldrechtlichen Ausgleichs
- **Stellungnahme des Bund Naturschutzes in Bayern e. V.** vom 22.05.2022 mit Hinweisen auf die zunehmende Lärmbelastung durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Ein- und Ausfallstraßen.

– Informationen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- **Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz** vom 11.05.2022) mit Hinweisen auf den Flächenverlust stadtnaher Waldflächen mit entsprechenden Schutz- und Erholungsfunktionen, die auch artenschutzrechtliche Belange tangieren (Gelbbauchunke, Laubfrosch und Zauneidechse), wodurch ein umfangreicher Kompensationsbedarf für Ersatzlebensräume, insb. für Ersatz-Waldflächen entsteht (CEF-Maßnahmen), der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wie auch auf externen Flächen insgesamt gedeckt werden kann., sowie zur Verfügbarkeit, Entwicklung und rechtlichen Bindung von Ausgleichsflächen und zur Reduzierung und insektenfreundlichen Gestaltung der Beleuchtung.
- **Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde** vom 07.06.2022) mit Hinweisen auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern mit den Schwerpunkten „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, effiziente Nutzung von gewerblichen Bauflächen durch mehrgeschossige Bauweise, Prüfung, ob die Betriebserweiterung ganz oder teilweise auf bereits bestehenden gewerblichen Bauflächen möglich ist sowie Hinweisen auf eine schonende Einbindung in das Orts-und Landschaftsbild sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- **Stellungnahme des Bund Naturschutzes in Bayern e. V.** vom 22.05.2022 mit Hinweisen auf den Verlust von Waldflächen, der zu einem vollständigen Funktionsverlust der bisherigen Lebensraumfunktionen von gesetzlich geschützten Arten führt und Hinweise zur Umsetzung von Maßnahmen für den Artenschutz, die eine engmaschige ökologische Baubegleitung erfordern und Empfehlungen zur Aufnahme einer Festsetzung zur Vermeidung von Vogelkollisionen bei Glasfassaden sowie einer Festsetzung zur Reduzierung von Lichtemissionen und Empfehlung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch die bauliche Verdichtung des bestehenden Betriebsgeländes, der schrittweisen Entwicklung und Umsetzung von Erweiterungsflächen und einer deutlichen Reduzierung der Erweiterungsflächen.

- Informationen zu den Schutzgütern Boden und Wasser:
  - **Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde** vom 07.06.2022) mit Hinweisen auf ein ehemaliges Bergwerksgelände, das jedoch laut Planunterlagen im Plangebiet keine oberflächennahen Flöze oder Schächte aufweist und das Abstimmungs-erfordernis mit dem Bergamt Südbayern
  - **Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim** vom 23.05.2022 und 14.06.2022 mit Informationen zur Geländesituation (Nordrand der Bergwerkshalde mit abfallender Geländeoberkante von 10 bis 11m), zum Grund- und Schichtenwasser, zum Umgang mit Bodenaushub und Altlastenverdachten, zur Wasserversorgung, zur Schmutzwasserentsorgung, zur Niederschlagswasserbeseitigung (Forderung eines Gesamt-

Konzepts und Hinweis, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in eine Oberflächengewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf), zur Sicherung der Gebäude gegen Grundwassereintritt sowie zur Sicherheit gegen schadlose Überflutung des Grundstücks.

- **Stellungnahme des Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg** vom 24.05.2022 mit Hinweisen zur Trinkwasserversorgung sowie zur Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung (Beachtung des RRB Brünnlesbach).
- **Stellungnahme der E. ON SE Mining Management** vom 06.05.2022 mit dem Hinweis, dass sich der Planbereich über stillgelegtem Bergwerkseigentum der E.ON SE befindet und sich nach den Archivunterlagen im südlichen Teil des Planbereichs Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann, ergeben.
- **Stellungnahme des Bergamts Südbayern** vom 14.06.2022 mit dem Hinweis auf oberflächennahen (< 100 m) Uraltbergbau im südlichen Bereich des Grundstücks Flurnummer 1226 und der Empfehlung, vor Aufstellung eines Bebauungsplanes, die Bebaubarkeit des Grundstücks durch einen Gutachter (Fachingenieurbüro für Altbergbau) prüfen zu lassen.
- **Stellungnahme des Bund Naturschutzes in Bayern e. V.** vom 22.05.2022 mit Hinweisen, dass durch den Aushub und Zwischenlagerung von Torfschichten eine klimarelevante CO2-Freisetzung entsteht und zudem bei der Zersetzung von Moorböden Nährstoffe wie etwa Phosphor freigesetzt werden oder Huminstoffe, die in unterhalb liegende Gewässer eingetragen werden können.
- **Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt** vom 16.05.2022 mit Hinweisen, dass nach der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren zur Geländesituation am Ostrand des Standorts Nord bzw. Nordrand des Standorts Ost) im Extremfall eine mögliche Gefährdung durch Hanganbrüche (auch Hangmuren genannt) bestehen, wobei die Eintretenswahrscheinlichkeit gering ist, so dass die Gefährdung allgemein nur als Restrisiko einzustufen ist, das minimiert werden kann durch den Verzicht auf Geländemodellierungen oder den Verzicht auf ebenerdige bergseitige Fenster und Türen.

– Informationen zum Schutzgut Landschaft/Erholung:

- **Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz** vom 11.05.2022) mit Hinweisen auf den Flächenverlust stadtnaher Waldflächen mit entsprechenden Schutz- und Erholungsfunktionen, die auch artenschutzrechtliche Belange tangieren (Gelbbauchunke, Laubfrosch und Zauneidechse), wodurch ein umfangreicher Kompensationsbedarf für Ersatzlebensräume, insb. für Ersatz-Waldflächen entsteht (CEF-Maßnahmen), der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wie auch auf externen Flächen insgesamt gedeckt werden kann., sowie zur Verfügbarkeit, Entwicklung und rechtlichen Bindung von Ausgleichsflächen und zur Reduzierung und insektenfreundlichen Gestaltung der Beleuchtung.
- **Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde** vom 07.06.2022) mit Hinweisen auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern mit den Schwerpunkten „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, effiziente Nutzung von gewerblichen Bauflächen durch mehrgeschossige Bauweise, Prüfung, ob die Betriebserweiterung ganz oder teilweise auf bereits bestehenden gewerblichen Bauflächen möglich ist sowie Hinweisen auf eine schonende Einbindung in das Orts-und Landschaftsbild sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- **Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim** vom 09.06.2022 mit Hinweisen der Waldfunktion für den lokalen Klima-, Immissions- und Lärmschutz und erforderlichen Maßnahmen zur Funktionsaufrechterhaltung im Zuge des waldrechtlichen Ausgleichs
- **Stellungnahme des Bund Naturschutzes in Bayern e. V.** vom 22.05.2022 mit Hinweisen auf die Beeinträchtigung des Erholungswerts des Nonnenwaldes (Wander- und Radwege) im Umgriff des geplanten Sondergebietes durch Staub- und Lärmbelastung sowie Hinweisen, dass das geplante Sondergebiet „aufgrund seiner Größe und der möglichen Gebäudehöhen trotz des umgebenden Waldes ... als neues landschaftsfremdes Element merklich in Erscheinung treten wird und der vorgesehene Ausgleich durch die „Entwicklung naturnaher

und strukturreicher Gehölzbestände“ im Landkreis Wolfratshausen-Süd und Tölz-West die nachteiligen Auswirkungen in der Umgebung des Eingriffs nicht ausgleichen können.

- Informationen zum Schutzgut Luft/Klima:
  - **Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz** vom 11.05.2022) mit Hinweisen auf den Flächenverlust stadtnaher Waldflächen mit entsprechenden Schutz- und Erholungsfunktionen, die auch artenschutzrechtliche Belange tangieren (Gelbbauchunke, Laubfrosch und Zauneidechse), wodurch ein umfangreicher Kompensationsbedarf für Ersatzlebensräume, insb. für Ersatz-Waldflächen entsteht (CEF-Maßnahmen), der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wie auch auf externen Flächen insgesamt gedeckt werden kann., sowie zur Verfügbarkeit, Entwicklung und rechtlichen Bindung von Ausgleichsflächen und zur Reduzierung und insektenfreundlichen Gestaltung der Beleuchtung.
  - **Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde** vom 07.06.2022) mit Hinweisen auf die Waldfunktion als Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima und das Abstimmungserfordernis mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim
  - **Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim** vom 09.06.2022 mit Hinweisen der Waldfunktion für den lokalen Klima-, Immissions- und Lärmschutz und erforderlichen Maßnahmen zur Funktionsaufrechterhaltung im Zuge des waldrechtlichen Ausgleichs
  - **Stellungnahme des Bund Naturschutzes in Bayern e. V.** vom 22.05.2022 mit Hinweisen, dass die neu versiegelte Fläche des geplanten Sondergebiets von etwa 14 ha und der gleichzeitige Verlust des Waldes als Wärmeausgleich negative Folgen für den lokalen Klimaausgleich verursachen können.

- Informationen zu den Schutzgütern Kultur- und Sachgüter:
  - **Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege** vom 11.05.2022 mit allgemeinen Hinweisen zum Umgang mit Bodendenkmälern;

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

- Informationen zum Schutzgut Mensch /menschliche Gesundheit:
  - **Begründung des Architekturbüros B3 Architekten** (Stand 26.07.2022) mit Informationen zu Lärmimmissionen (immissionsschutzrechtliche Betrachtung und Immissionsorte) durch Gewerbelärm sowie den planbedingten Verkehrslärm mit Darstellung der hiervon betroffenen Wohnnutzungen sowie Informationen zur Lufthygiene bezüglich der Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid und Feinstaub) und der prognostizierten Gesamtbelastung
  - **Umweltbericht des Büro H2 Ökologische Gutachten** (Stand 26.07.2022) mit Darstellung der Ausgangssituation, der Auswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen sowie Prognostizierung des Ergebnisses für die Bereiche „Wohnen“ und „Erholen“ mit Hinweisen auf die Untersuchungen der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Bekon) zu Gewerbelärmimmissionen und den daraus resultierenden Festsetzungen zur Lärmkontingentierung, auf die Prognostizierung der planbedingen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Ein- und Ausfallstraßen (gevas) und die daraus möglicherweise resultierende Veränderung der Lärmbelastungen (bekon) sowie Ausführungen zu den Auswirkungen auf die der Erholung dienenden Wege oder Flächen bezüglich der Beibehaltung, Verlegung oder Auflösung von Wegen sowie der zu erwartenden Staub- und Lärmimmissionen;
  - **Prüfung der schalltechnischen Belange** des Büros Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Bekon) mit Ausführungen zur Untersuchung (Berechnung und Bewertung) von Immissionsorten aufgrund des planbedingten Gewerbelärms und daraus resultierenden Festsetzungen zu Lärmkontigentierungen
  - **Prüfung der schalltechnischen Belange** des Büros Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Bekon) zum planbedingten Verkehrslärm mit Berechnung des zusätzlich verursachten

Verkehrslärms an Wohnnutzungen der Ein- und Ausfallstraßen anhand von prognostizierten Verkehrszunahmen für das Untersuchungsjahr 2035 jeweils für zwei angenommene Nullfälle und 3 angenommene Planfälle und Bewertung der Lärmimmissionen sowie Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Zunahme des planbedingten Verkehrslärms

- **Prognose der Emissionen und Immissionen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“** des Dipl. Physiker/Diplom Umweltwissenschaftler Dr. rer. nat. B. Zellermann mit einer Abschätzung der nach TA Luft relevanten Luftschadstoffen (Stickstoffdioxid und Feinstaub) bzw. Gerüchen.
- **Immissionsmessung zur Ermittlung der Immissionsbelastung durch Feinstaub und Stickstoffdioxid** des TÜV Süd mit Informationen zum Standort des Messgeräts sowie zu den Messergebnissen.

– Informationen zum Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:
- **Umweltbericht des Büro H2 Ökologische Gutachten** (Stand 26.07.2022) mit Darstellung der Ausgangssituation (Waldtypen und Biotop- und Nutzungtypen des Offenlands, Kartierung von geschützten Arten), der Auswirkungen auf Biotop- und Nutzungstypen sowie auf national und europarechtlich geschützte Arten (Artenschutz), Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen durch z.B. Begrenzung der Baufelder, Festsetzung einer „insektenverträglichen Beleuchtung“, Errichtung von Ersatzhabitatflächen vor Inanspruchnahme der betreffenden Habitate sowie der Ausgleichsmaßnahmen.
- **Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) einschließlich der Bestandsaufnahmen Flora und Fauna 2021** mit Informationen zum Bestand und zur Betroffenheit geschützter Arten (z.B. Biotopbäume, Fledermäuse, Haselmaus, Biber und Fischotter, Brutvögel, Amphibien und Reptilien, Tagfalter, Heuschrecken, Bachmuschel und Großkrebse)

– Informationen zum Schutzgut Fläche:
- **Umweltbericht des Büro H2 Ökologische Gutachten** (Stand 26.07.2022) mit Informationen zur Größe und bisherigen Nutzung sowie der planbedingten künftigen Nutzung des Plangebietes sowie Informationen zu den zu erwartenden Auswirkungen der planbedingten Umsetzung für das Schutzgut „Fläche;

– Informationen zum Schutzgut Boden:
- **Umweltbericht des Büro H2 Ökologische Gutachten** (Stand 26.07.2022) mit Informationen zur Bodenbeschaffenheit (intensive Bergbautätigkeit im Bereich des bestehenden Werksgeländes und der angrenzenden Flächen sowie Waldboden nördlich der Aufschüttungen) und Informationen zu den Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“, die bei Realisierung des Sondergebiets zu erwarten sind sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen;
- **Ingenieurgeologisches Gutachten** (Stand 21.04.2022) mit Informationen zur geologischen Situation, zur Bodenbeschaffenheit, zum Altbergbau, zum Grund- und Schichtwasser, zum Umgang mit Aushubmaterial und zur Radonbelastung;

– Informationen zum Schutzgut Wasser:
- **Umweltbericht des Büro H2 Ökologische Gutachten** (Stand 26.07.2022) mit Informationen der Ausgangssituation sowie der Auswirkungen bezüglich des Grund- und Schichtenwasserhaushalts
- **Ingenieurgeologisches Gutachten** (Stand 21.04.2022) mit Informationen zur geologischen Situation, zur Bodenbeschaffenheit, zum Altbergbau, zum Grund- und Schichtwasser, zum Umgang mit Aushubmaterial und zur Radonbelastung;

– Informationen zum Schutzgut Klima/Luft:
- **Umweltbericht des Büro H2 Ökologische Gutachten** (Stand 26.07.2022) mit Informationen zum Luftaustausch und zur klimaausgleichenden Funktion der Waldflächen im Bereich der Änderung und Informationen zu den Auswirkungen für das Stadtklima auch im

Zusammenhang bezüglich der Luftreinhaltung für die Zusatzbelastungen Stickstoffdioxid und Staub

– Informationen zum Schutzgut Landschaft:
  - **Umweltbericht des Büro H2 Ökologische Gutachten** (Stand 26.07.2022) mit Ausführungen zur Vorbelastung des Landschaftsbilds durch die bestehende Bebauung der Gewerbeflächen und Informationen über die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der zusätzlichen Belastungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Reduzierung der Gebäudehöhe am Waldrand, Fassaden- und Dachbegrünung der Gebäude am Waldrand, Gestaltung der Böschungsflächen sowie Informationen zu den Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“;

– Informationen zum Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:
  - **Umweltbericht des Büro H2 Ökologische Gutachten** (Stand 26.07.2022) mit Informationen zur Betroffenheit des „kulturellen Erbes“ (nicht betroffen, da im Änderungsbereich keine Denkmäler vorhanden sind) und zu den Auswirkungen auf sonstige Sachgüter;

- Informationen zu Wechselwirkungen:
  - **Umweltbericht des Büro H2 Ökologische Gutachten** (Stand 26.07.2022) mit Prognostizierung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden/Wasser/Tiere und Pflanzen (Standortbedingungen für Vegetation und für Lebensräume von Arten), Luft/Mensch (Veränderung der Luftqualität, Immissionsbelastungen) oder Boden/Fläche/Klima (Auswirkung auf das Lokalklima durch Flächenversiegelung)

34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg

Legende Planzeichen:

- Geltungsbereich
- SO — Sonstiges Sondergebiet "Zweckbestimmung Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord"
- Grünfläche — M Mischwald — N Nadelwald
- Gewerbliche Baufläche
- Umgrenzung Flächen ehemaliges Bergwerk
- Straße

Lageplan 1:5000

26.07.2022 Entwurf

Entwurf des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ in der Planfassung vom 26.07.2022

Penzberg, 09.08.2022
STADT PENZBERG
In Vertretung
Markus Bocksberger
Zweiter Bürgermeister

ausgehängt am 10.08.2022
abgenommen am 24.08.2022