Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Stadtrates am 26.07.2022

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

9.	**Bebauungsplan "Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" und 34. Änderung des Flächennutzungsplans: Billigung des Entwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**	3/192/2022

1. Vortrag:

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.

Der Stadtrat hat am 29.03.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ in der Planfassung vom 09.03.2022 sowie den Vorentwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg in der Planfassung vom 09.03.2022 gebilligt und beschlossen, die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient zur 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 nach § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 20.04.2022 bis 20.05.2022 in Form der öffentlichen Auslegung der Planvorentwürfe stattgefunden.
Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 12.04.2022.

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 20.04.2022 bis 20.05.2022 statt.
Auf Anfrage wurde eine Fristverlängerung bis 10.06.2022 gewährt.

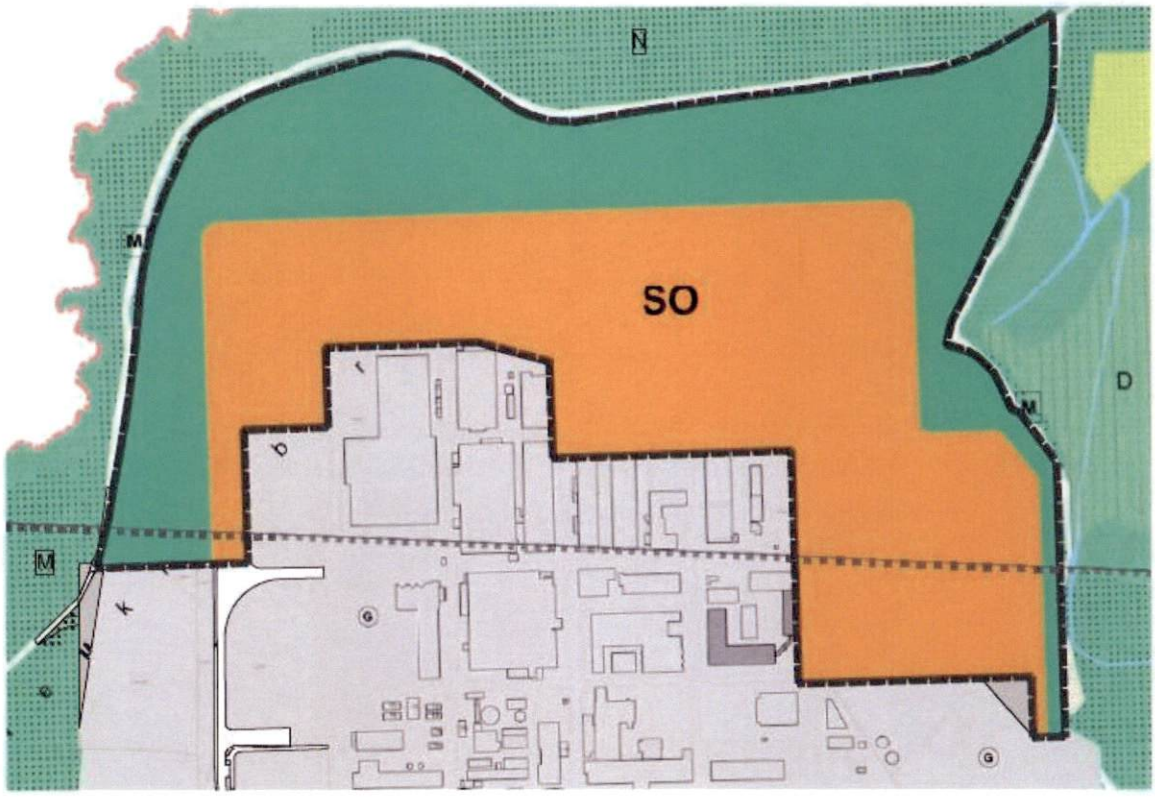
Planunterlagen:

Zur frühzeitigen Beteiligung standen folgende Planunterlagen zur Verfügung (Auslegung bei der Stadtverwaltung und Einstellung auf der Homepage der Stadt Penzberg):

- 01-Vorentwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg in der Fassung vom 09.03.2022
- 02-Städtebauliche Begründung zur Flächennutzungsplanänderung vom 10.03.2022
- 03-Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung vom 10.03.2022
- 04-Vorentwurf des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ vom 09.03.2022
- 05-Städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ vom 10.03.2022
- 06-Umweltbericht zum Bebauungsplan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ vom 10.03.2022
- 07-Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 02.02.2022
- 08-Bestandsaufnahmen Flora und Fauna 2021
- 09-Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans vom 10.03.2022
- 10-Prüfung der schalltechnischen Belange zum Bebauungsplan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ vom 09.03.2022
- 11-Prognose der Emissionen und Immissionen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ vom 10.12.2021
- 12-Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ vom Februar 2022
- 13-Anlagenband zur Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ vom Februar 2022
- 14-Aufstellungsbeschluss Stadtrat vom 16.12.2020
- 15-Billigungsbeschluss Stadtrat vom 29.03.2022
- 16-Präsentation der Planung im Stadtrat am 29.03.2022
- 17-Betriebliches Entwicklungskonzept Firma Roche

Nachfolgend ist der Vorentwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg in der Fassung vom 09.03.2022 dargestellt:

34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg



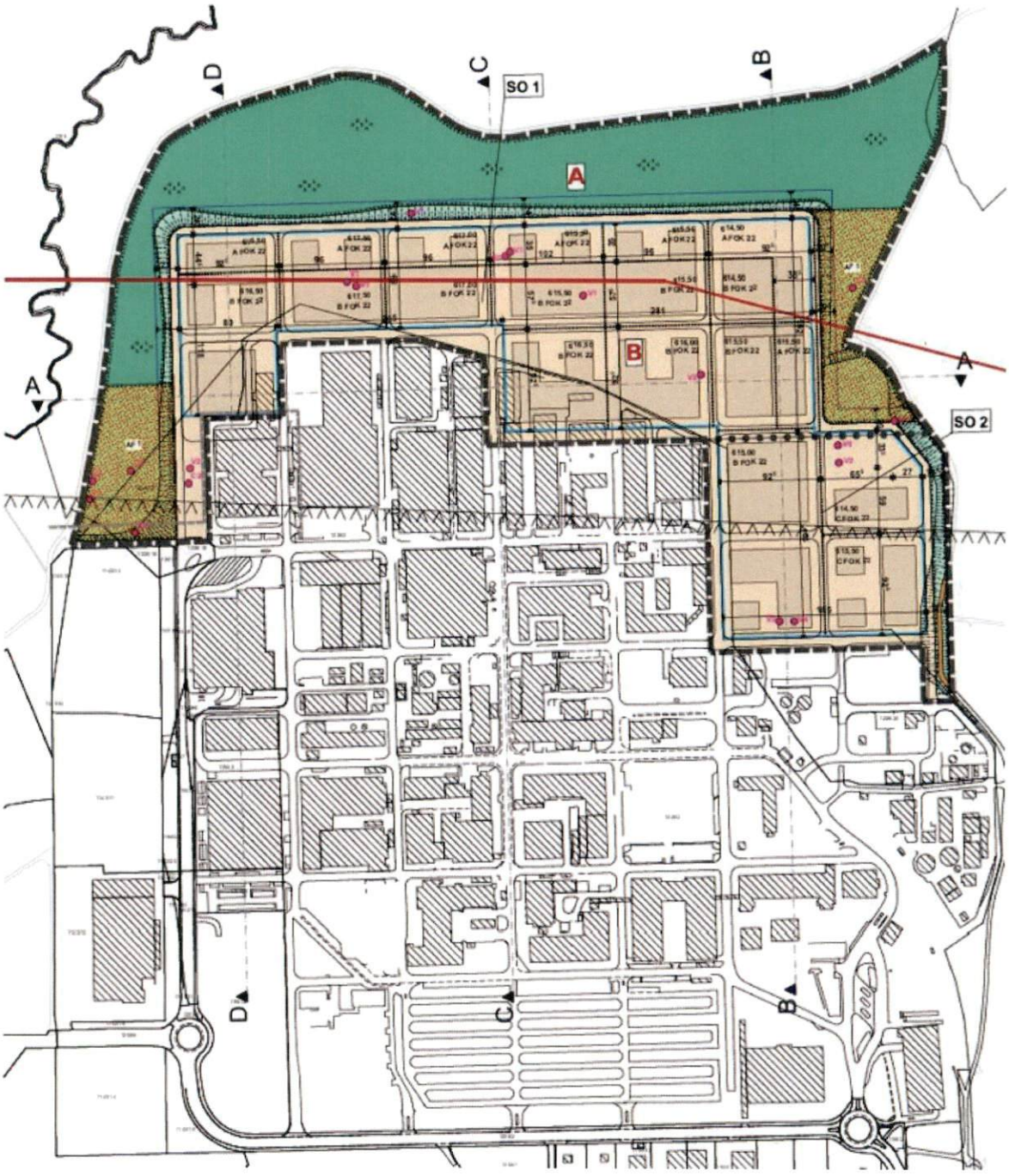
Legende Planzeichen:

- Straße
- sonstiges Sondergebiet
- Grünfläche
- Mischwald
- Nadelwald
- Gewerbliche Baufläche
- Umgrenzung Flächen ehemaliges Bergwerk
- Geltungsbereich

Lageplan 1:5000

Nachfolgend ist der Planteil des Vorentwurfs des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ in der Planfassung vom 09.03.2022 dargestellt:

Vorentwurf des Bebauungsplans
„Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ vom 09.03.2022



2. Stellungnahmen der Behörden:

2.1 Landratsamt Weilheim-Schongau
2.2 Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)
2.3 Planungsverband Region Oberland
2.4 Staatliches Bauamt
2.5 Wasserwirtschaftsamt
2.6 Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg
2.7 E.ON SE
2.8 Bergamt Südbayern
2.9 Bay. Landesamt für Denkmalpflege
2.10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)

2.11 Landratsamt Weilheim-Schongau Brandschutzdienststelle
2.12 Bund Naturschutz in Bayern e. V.
2.13 bayernets GmbH
2.14 Vodafone Deutschland GmbH
2.15 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim
2.16 Gemeinde Sindelsdorf
2.17 Gemeinde Iffeldorf

3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:

3.1 Stellungnahme eines Penzberger Bürgers vom 09.02.2021
3.2 Stellungnahme eines Penzberger Bürgers

2.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau:

2.1.1 Stellungnahmen zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat die Stellungnahmen der Sachgebiete Bauleitplanung, technischer Umweltschutz und fachlicher Naturschutz als Stellungnahmen des Landratsamtes abgegeben und im Übrigen folgende Äußerung mitgeteilt:

2.1.1.1 Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) vom 20.05.2022:
Sonstige Sondergebiete sind stets mit einer Zweckbestimmung zu versehen, die die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit formuliert. Auch wenn dies auf Ebene des Bebauungsplans hinreichend umgesetzt wird empfehlen wir dennoch, dies im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bereits im Flächennutzungsplan zu verankern. Entweder wird die Nutzungsart vom Bebauungsplan übernommen, oder es werden Überbegriffe verwendet, aus denen sich die Nutzungsart im Bebauungsplan entwickelt.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.1.1.1:
Der Anregung wird gefolgt und im Flächennutzungsplan für das SO-Gebiet die Zweckbestimmung Biotechnologie ergänzt.

2.1.1.2: Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet technischer Umweltschutz) vom 20.05.2022:
Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet technischer Umweltschutz) hat mitgeteilt, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Einwände gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.1.1.2:
Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.1.1.3: Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) vom 20.05.2022:
Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) hat folgende fachlichen Informationen und Empfehlungen geäußert und als Rechtsgrundlage § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG; §§ 2 Abs. 4, § 2 a BauGB nebst Anlage angegeben:

Die von der Stadt nun als 34. FNP-Änderung geplante Flächenausweisung zur Erweiterung des Betriebs- u. Firmengeländes der Fa. Roche Diagnostics am Standort Nonnenwald ist auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes verständlich und nachvollziehbar, führt allerdings zu einem nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und zu einem

weiteren Verlust wichtiger stadtnaher Waldflächen mit entsprechenden Schutz- und Erholungsfunktionen, die so auch nicht ohne weiteres und vor allem erst nach sehr langer Entwicklungszeit in Zukunft an anderer Stelle ersetzt werden können. Der Eingriff und die damit verbundenen substanziellen Flächenverluste tangieren auch artenschutzrechtliche Belange in nicht unerheblichem Ausmaß. Deswegen erfolgte der vorausgegangene Planungs- und Entscheidungsprozess von Anfang an in enger und kontinuierlicher Abstimmung zwischen dem Stadtbauamt, der Fa. Roche, dem Planungsbüro H2 und der UNB.
Begründung und Umweltbericht zur FNP-Änderung beinhalten die wesentlichen Ergebnisse dieses Prozesses und begründen die Standortentscheidung auf FNP-Ebene vollumfänglich und absolut nachvollziehbar. Von daher sind darüberhinausgehende fachliche Informationen, Hinweise und Empfehlungen seitens des fachlichen Naturschutzes im Rahmen der Träger-Anhörung nicht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange werden auf der Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet. Insoweit dürfen wir auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf verweisen.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.1.1.3:
Die zustimmende Stellungnahme und der Verweis auf die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren werden zur Kenntnis genommen.

2.1.2 Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“
Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat die Stellungnahmen der Sachgebiete technischer Umweltschutz und fachlicher Naturschutz sowie Umweltverwaltung als Stellungnahmen des Landratsamtes abgegeben und im Übrigen folgende Äußerung mitgeteilt:

2.1.2.1: Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) vom 20.05.2022:
2.1.2.1.1
Naturschutz:
Die von der Stadt nun als Sondergebiet für die geplante Erweiterung des Betriebs- u. Firmengeländes der Fa. Roche Diagnostics am Standort Nonnenwald vorgesehene Flächenausweisung ist auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes verständlich und nachvollziehbar, führt allerdings zu einem nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und – auch wenn etwa zur Hälfte anthropogen veränderte Standorte und ehemalige Deponieflächen betroffen sind – zu einem weiteren Verlust wichtiger stadtnaher Waldflächen mit entsprechenden Schutz- und Erholungsfunktionen, die so auch nicht ohne weiteres und vor allem erst nach sehr langer Entwicklungszeit in Zukunft an anderer Stelle ersetzt werden können. Der Eingriff und die damit verbundenen substanziellen Flächenverluste tangieren auch artenschutzrechtliche Belange in nicht unerheblichem Ausmaß. Deswegen erfolgte der vorausgegangene Planungs- und Entscheidungsprozess von Anfang an in enger und kontinuierlicher Abstimmung zwischen dem Stadtbauamt, der Fa. Roche, dem Planungsbüro H2 und der UNB.

Begründung und Umweltbericht zum BPlan-Vorentwurf in der Fassung vom 09.03.2022 beinhalten die wesentlichen Ergebnisse dieses Abstimmungsprozesses und begründen die Baugebietsausweisung vollumfänglich und absolut nachvollziehbar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden ordnungsgemäß abgearbeitet und kommen zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung der Planung rund 13 ha Waldflächen und damit auch wichtige Habitate für besonders geschützte Arten wie Gelbbauchunke, Laubfrosch und Zauneidechse verloren gehen. Dadurch entsteht ein umfangreicher Kompensationsbedarf für Ersatzlebensräume, insb. für Ersatz-Waldflächen, der aber nach dem vorgelegten Planungskonzept für notwendige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wie auch auf externen Flächen insgesamt wohl gedeckt werden kann.

Für den außerhalb des Geltungsbereichs noch zu erbringenden Ausgleich in der Größenordnung von 328.337 Wertpunkten, ebenso wie für den notwendigen waldrechtlichen Ausgleich, gab es im Vorfeld Abstimmungsgespräche zwischen der Forstverwaltung am AELF

Weilheim, der UNB und dem Landschaftsarchitekten J. Wurm aus Weilheim, bei denen man sich grundsätzlich einvernehmlich darauf verständigt hat, auf inzwischen bereits genehmigte Aufforstungsflächen im seeshaupter Ortsteil Kronleiten (Privatwaldflächen) zurückzugreifen. Ein entsprechendes Flächen- und Aufforstungskonzept liegt inzwischen dafür vor. Der Abstimmungsprozess insgesamt ist aber noch nicht ganz abgeschlossen, und insbesondere die dazugehörigen privat- und öffentlich-rechtlichen Absicherungen stehen unserer Information noch aus.
Spätestens bis zum Satzungsbeschluss müssen die Verantwortlichkeiten bezüglich der konkreten Umsetzung der Maßnahmen sowie die Flächenverfügbarkeit (Erwerb durch die Stadt bzw. die Fa. Roche Diagnostics, dingliche Sicherung, Städtebaulicher Vertrag) geklärt werden. Dabei sollte auch geregelt werden, dass für den Fall der Nichterfüllung von Auflagen bezogen auf notwendige Eingrünungs- u. Ausgleichsmaßnahmen die Stadt Penzberg berechtigt ist, auf den dienenden Grundstücken alle Maßnahmen – insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen – durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahmen und Ersatz-Lebensräume entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck die dienenden Grundstücke durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.1.2.1.1
Die Flächen für Ersatzaufforstungen in Kronleiten (Gemeinde Seeshaupt) sind zwischenzeitlich vertraglich abgesichert. Auf diesen Flächen wird zusätzlich zu dem größten Teil der Ersatzaufforstungen auch etwa ein Drittel der erforderlichen Biotopwertpunkte für den naturschutzrechtlichen Ausgleich erbracht. Zur Einarbeitung in den B-Plan: s. folgender Punkt.
Die Maßnahmen auf den Flächen in Kornleiten wurden bereits in Abstimmung mit den Fachbehörden vorzeitig durchgeführt und sind abgeschlossen. Auch erfolgte hierzu bereits eine Abnahme durch die UNB sowie das AELF. Die Fa. Roche hat mit dem Eigentümer der Flächen eine vertragliche Vereinbarung getroffen, in der sich der Eigentümer verpflichtet hat, die Flächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dafür wurden Dienstbarkeiten und Reallasten bestellt und eingetragen zugunsten von Roche. Im städtebaulichen Vertrag, der zwischen Roche und der Stadt Penzberg abgeschlossen wird, wird vereinbart, dass die Stadt Penzberg sowie der Freistaat Bayern- vertreten durch das hiesige LRA UNB- ebenfalls Dienstbarkeiten und Reallasten erhalten für diese Flächen. Das ist bereits im Vertrag zwischen Roche und dem Eigentümer so vereinbart.
Die Waldsaumflächen werden analog gesichert. Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen des Waldumbaus sind durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Zudem wird Roche im Vorfeld mit dem Eigentümer (Bayerische Staatsforsten) eine Vereinbarung treffen, wonach der Eigentümer die Maßnahmen durchführt und dauerhaft pflegt. Diese Verpflichtung wird er auch zugunsten der Stadt Penzberg und dem Freistaat Bayern- vertreten durch das hiesige LRA UNB- übernehmen. Auch dies wird im städtebaulichen Vertrag zwischen Roche und der Stadt Penzberg geregelt. Alle dinglichen Sicherungen werden vor Satzungsbeschluss im Grundbuch eingetragen. Die Beschreibung der Maßnahmen außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans erfolgt zusätzlich in der Begründung/ dem Umweltbericht zum Bebauungsplan. Zusätzlich erfolgt eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 a BauGB. Die Flächen des Waldumbaus sind im Geltungsbereich enthalten und in den Festsetzungen geregelt.

2.1.2.1.2
Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens in der Endfassung des BPlans als Festsetzung in den B-Plan – zumindest in der Begründung – aufgenommen sein und dabei durch einen entsprechenden Lageplanausschnitt und eine Beschreibung der Maßnahmen im Einzelnen hinreichend bestimmt sein. Die Darstellung erfolgt gegebenenfalls außerhalb des Geltungsbereichs in einem separaten „Ausgleichsbebauungsplan". Falls die Ausgleichsmaßnahmen weder im Eingriffs- noch in einem gesonderten Ausgleichsbebauungsplan behandelt werden, muss die Stadt vor Satzungsbeschluss die Verfügungsgewalt über die Flächen haben und gegenüber dem Landratsamt nachweisen.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.1.2.1.2
Weitere Flächen für Waldersatz und naturschutzrechtlichen Ausgleich werden derzeit abgestimmt. Sie werden spätestens zur Endfassung in den B-Plan aufgenommen.
Zur rechtlichen Sicherung vgl. Ausführungen unter 2.1.2.1.1. Eine Festsetzung in einem separaten Ausgleichsbebauungsplan ist rechtlich nicht zwingend (vgl. § 1 a BauGB). Die Stadt wählt hier das Mittel der vertraglichen Sicherung flankiert durch Grundbuchsicherungen in Gestalt von Dienstbarkeiten und Reallasten.

2.1.2.1.3
Wir empfehlen in diesem Zusammenhang der Stadt außerdem, das Entwicklungskonzept zu präzisieren und einen möglichst exakten Handlungsrahmen bzw. ein Prüfschema festzulegen, wonach die Kommune (zusammen mit der UNB) die notwendigen Erfolgskontrollen (Entwicklungs-, Funktions-, u. Ziel-Erreichungskontrollen) durchführen will.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.1.2.1.3
Die Empfehlung zur Präzisierung des Entwicklungskonzeptes wird zur Kenntnis genommen und dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

2.1.2.1.4
Die für Kompensationsmaßnahmen festgesetzten Flächen sind im Kompensationsverzeichnis als Teil des Ökoflächenkatasters zu erfassen (§ 17 Abs. 6 BNatSchG i. V. m. Art. 9 BayNatSchG). Nach Art. 9 Satz 4 BayNatSchG muss die Kommune unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die erforderlichen Angaben zur Erfassung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im landesweiten Ökoflächenkataster am Landesamt für Umwelt (LfU) melden. Die Verpflichtung besteht, sobald Ausgleichsmaßnahmen oder –flächen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB in einem gesonderten BPlan (Ausgleichsbebauungsplan) festgesetzt werden oder wenn diese auf von der Gemeinde ggf. auch vertraglich - bereitgestellten Flächen durchgeführt werden sollen.
Für die Meldung wurde vom LfU dafür eigens ein elektronischer Meldebogen entwickelt (Https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/ausgleich_ersatz/index.htm). Die Meldung hat unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans unter Verwendung des ausgefüllten Formblatts zusammen mit einem Lageplan M 1:5.000 elektronisch zu erfolgen.

Unabhängig von der gesetzlichen Meldepflicht ist eine Meldung zum ÖFK den Gemeinden grundsätzlich zu empfehlen, da nur so ein umfassender Überblick über die Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet gewährleistet werden kann. Ein solcher Überblick kann einen wesentlichen Beitrag für eine effiziente Flächennutzung leisten.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.1.2.1.4
Die Meldung von Flächen in das Kompensationsverzeichnis als Teil des landesweiten Ökoflächenkatasters erfolgt durch die Stadt Penzberg entsprechend den verpflichtenden Vorgaben.

2.1.2.1.5
Um einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot) ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass keine signifikante Risikoerhöhung für Vogelschlag aufgrund von großen Glasflächen, stark spiegelnden Glasflächen, Eckfenstern (transparente Gebäudeecken) und der Nähe zu Vogellebensräumen besteht. Die Glasflächen sind so zu gestalten, dass der Vogelschlag minimiert wird. Die Maßnahmen gegen Vogelschlag (z.B. halbtransparente Materialien, flächige Markierungen, Außen-Jalousien) sind entspr. vorauszuplanen. LfU, BMU und LBV halten diesbezüglich wertvolle Informationen und Vorschläge bereit. Greifvogel-Silhouetten und UV-Licht reflektierendes Glas bieten keinen Schutz vor Vogelschlag.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.1.2.1.5
Der Empfehlung wird gefolgt und folgende Festsetzung als Vermeidungsmaßnahme V13 in den Bebauungsplan aufgenommen:
Zur Minderung des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasfassaden und Glasbauteilen sind diese ab einer Glasfläche von 4 m² an den vom Werksgelände nach außen gerichteten Gebäudeseiten vogelschonend auszubilden, z.B. durch

- **eine kleinteiligere Gliederung der Glasflächen,**
- **die Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen (z.B. Rankgitterbegrünungen, feststehender Sonnenschutz),),**
- **die Verwendung von Vogelschutzglas mit hochwirksamen flächigen Markierungen oder die Wahl transluzenter, mattierter oder eingefärbter Materialien (z.B. Milchglas, Glasbausteine, Ornamentglas).**

Hinweis: Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme zur Vorbeugung von Vogelschlagrisiko.
Darüber hinaus werden Scheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad empfohlen (maximal 15 %). Über-Eck-Verglasungen von insgesamt über 4 m² Glasfläche sind nicht zulässig.
Im Nahbereich von großflächigen Glasfassaden und Glasbauteilen ist auf eine Pflanzung von Beeren und Früchte tragenden Bäumen und Büschen zu verzichten. Für den Fall, dass solche Pflanzungen dennoch erfolgen sollen, gelten die o.g. Minimierungsmaßnahmen auch innerhalb des Werksgeländes und nicht nur nach außen zum Wald hin.

2.1.2.1.6
Grünordnung:
Dachbegrünung und Fassadenbegrünung wurde festgesetzt. Zur Einfriedung gibt es ebenfalls eine Festsetzung. Die GRZ liegt bei 0,8, und somit verbleiben weitere Flächen für die Grüngestaltung. Wir empfehlen, die Beleuchtung soweit wie möglich zu reduzieren und insektenfreundlich zu gestalten.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.1.2.1.6
Im Bereich der weiteren Flächen, die innerhalb der geplanten Werkserweiterung für eine Grüngestaltung verbleiben kommt das Gestaltungskonzept (*s. Pkt. 4.6 der Begründung)* zum Tragen.

Der Empfehlung wird gefolgt und folgende Festsetzung als Vermeidungsmaßnahme V16 in den Bebauungsplan aufgenommen:
Die Außenbeleuchtung der Erweiterungsfläche ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten und ihrer höheren Konsumenten in ihrem Umfang und in ihrer Betriebsdauer auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Es sind geschlossene Leuchtentypen mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung zu verwenden; ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung, wie z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen; auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Großflächige Reklametafeln und Werbeflächen mit Lichtemissionen sind nicht zulässig. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich vom Werksgelände nach außen (z.B. durch Abschalten der nächtlichen Beleuchtung ab 22.30 Uhr).

2.1.2.2: Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet technischer Umweltschutz) vom 20.05.2022:
Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Ausweisung des Sondergebietes.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.1.2.2:
Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.1.2.3: Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Umweltschutzverwaltung) vom 20.05.2022:
Zu oben genannten Bauleitplanverfahren wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:
Die Gemeinde Penzberg plant die 34. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" dessen Umgriff die Flurnummer (TF) 1226/12 der Gemarkung Penzberg umfasst.
Dieses Grundstück ist derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 26.04.2022, eingetragen. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf der vorgenannten Flurnummer Altlasten befinden.
Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen" im o.g. Bebauungsplan aufzunehmen: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.1.2.3:
Der Anregung wird gefolgt und der genannte Hinweis in die Planfassung unter **Altlasten und schädliche Bodenveränderungen** aufgenommen:
„Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen."

2.2 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) vom 07.06.2022

Die Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Planung
Die Stadt Penzberg beabsichtigt mit der o.g. Planung, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Werksgeländes der Roche Diagnostics GmbH in Richtung Norden zu schaffen.
Unternehmerisches Ziel sei es, am Biotechnologiestandort im Nonnenwald neue Produkte und Projekte zu entwickeln und ihn so im internationalen Wettbewerb innerhalb und außerhalb des Konzerns zu stärken. Dazu bestünden kurz-, mittel- und langfristig ein erheblicher Erweiterungsbedarf gegenüber dem aktuellen Gebäudebestand.
Der Erweiterungsbereich umfasst rund 25 ha, wovon 13 ha als sonstige Sondergebietsfläche und 12 ha als Grünfläche festgesetzt werden sollen. Dabei sei planerische Intension der Stadt Penzberg, dass die notwendige Rodung der Waldflächen nur für eine Sicherung und Erweiterung des Roche-Standorts und nicht für beliebige industrielle Nutzungen in Frage kommt.
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 25.04.2002 ist das Plangebiet als Mischwald dargestellt.

Berührte Belange
2.2.1
Siedlungsentwicklung /Flächensparen
Durch den Status als Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2.1.2 Z i. V. m. Anhang 1 qualifiziert sich die Stadt grundsätzlich für eine umfangreichere

Gewerbeentwicklung. Durch o.g. Bauleitplanung leistet die Stadt zudem einen Beitrag zur Erhaltung und Sicherung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft (vgl. LEP 5.1 G). Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll jedoch auch die Flächeninanspruchnahme in Bayern reduziert werden. Demzufolge sind Neuausweisungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen verstärkt kritisch zu prüfen. Um den Festlegungen einer nachhaltigen Raumentwicklung sowie den Festlegungen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1, 3.1 G; vgl. Auslegungshilfe zu den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen). Obwohl es sich bei vorliegender Planung um eine reine Angebotsplanung handelt, wird der kurz-, mittel- und langfristige Bedarf einer Betriebserweiterung Roche Diagnostics GmbH um ca. 13 ha nachvollziehbar dargelegt.
Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen nach LEP 3.1 G flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden. Vor dem Hintergrund der begrenzten gewerblichen Entwicklungspotentiale der Stadt empfehlen wir, im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine möglichst effiziente Nutzung der gewerblichen Bauflächen sicherzustellen. Mögliche Ansatzpunkte sind eine mehrgeschossige Bauweise, wie sie der vorliegende Bebauungsplanentwurf bereits vorsieht, sowie eine flächensparende Ausgestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr (siehe auch nachfolgender Punkt).

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.2.1:
Die Empfehlung zur flächensparenden Bauweise wird zur Kenntnis genommen. Die getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erfüllen das Ziel der effizienten Nutzung der gewerblichen Baufläche. Durch die Festsetzung entsprechender Gebäudehöhen wird ermöglicht, die Betriebserweiterung vorrangig in die Höhe wie in die Fläche zu lenken, wie die Reg. v. Oberbayern zutreffend anmerkt. Die vorhandene Bebauung belegt, dass Roche den Vorgaben an flächensparendes Bauen bereits gefolgt ist und weiterhin folgen wird. Der Flächenbedarf wurde in der Begründung dargestellt. Er ergibt sich aus dringend benötigten Erweiterungsflächen für den Betrieb. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen, *vgl. Pkt. 4 Begründung zum Bebauungsplan*. Eine Entwicklung an einem anderen Standort im Gemeindegebiet scheidet dabei aus, wie ebenfalls in der Begründung dargelegt wird, *vgl. Pkt. 5 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans.*

2.2.2
Siedlungsentwicklung / Innenentwicklung
Zudem erfordert LEP-Ziel 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, dass vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden (vgl. auch Regionalplan der Region Oberland (RP 17) B II 1.1 G). Als Potenzialflächen kommen grundsätzlich im Flächennutzungsplan dargestellte oder im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbe- und Industrieflächen bzw. -gebiete sowie freie, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, in Betracht. Soweit die beabsichtigte Entwicklung der Stadt nicht oder nicht in vollem Umfang auf den innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete noch nicht ausgeschöpften Flächenreserven stattfinden soll, ist dies nachvollziehbar zu begründen. Aus den Verfahrensunterlagen (insb. Begründung zur FNP-Änderung 5.10 „Planvariante West", S. 33ff.) ist noch nicht vollumfänglich nachvollziehbar, warum 13 ha neue Sondergebietsfläche im Norden des Werksgeländes ausgewiesen werden muss, obwohl im westlichen Bereich noch freie Bauflächen vorhanden sind (Flur-Nrn 1143/14, 1143/17, 1143/28, 1143/33, 1143/35, 1143/37, 1194/39). Es sollte somit geprüft werden, ob das Betriebsgelände hier zumindest teilweise erweitert oder die Fläche für weitere Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden kann. Andernfalls könnte bspw. über eine Rücknahme jener Bauflächen nachgedacht werden. Ferner sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriepark Nonnenberg" im Bereich des bestehenden Mitarbeiterparkplatzes auf einer Fläche von ca. 6 ha Baufenster festgesetzt. Hierzu hat die Stadt auf Nachfrage ergänzende Unterlagen eingereicht. Darin ist ersichtlich,

dass für diesen Bereich ein konkretes Nutzungskonzept besteht. Ein Teil der Fläche wird derzeit bereits mit einem mehrstöckigem Büro- und Laborgebäude bebaut. Um die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke zu reduzieren bzw. die Flächen effizienter zu nutzen, regen wir für die verbleibende Parkplatzfläche an, Alternativen zu ebenerdigen Stellplätze (Parkhaus, Tiefgarage oder Parkdeck) oder eine multifunktionale Nutzung dieses Bereiches in die Überlegungen einzubeziehen.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.2.2:
Die Anregung zur detaillierten Prüfung ob das Betriebsgelände auf den noch freien Bauflächen im Westen des Werksgeländes ganz oder teilweise erweitert werden kann, wird aufgenommen und im Folgenden ausgeführt bzw. in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung unter Pkt. 5.7 Flächenverfügbarkeit – planungsrechtliche Betrachtung von Flächenpotenzialen und Pkt. 5.11 Planvariante West entsprechend aufgenommen.

Die angegebenen Flurnummern im Westen des Werksgeländes befinden sich bis auf die Flurnummer 1143/28 innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald" der Stadt Penzberg. Die Flurnummer 1143/28 (teilweise bestehender Forstweg) bildet die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" und weist eine Fläche von lediglich 659 m² auf. Damit steht dieses Flurstück als Baufläche nicht zur Verfügung.

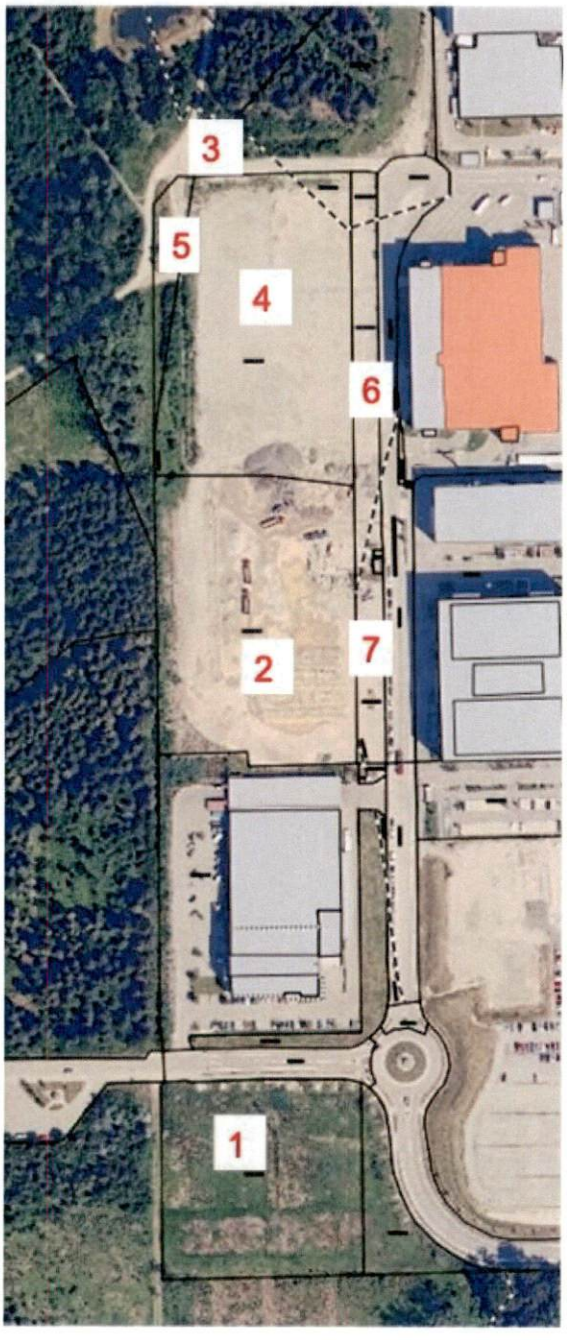
Die Grundstücke Flurnummern 1143/37 und 1143/39 weisen eine Breite von lediglich 14 m auf und sind im Bebauungsplan „Industriepark Nonnenwald" als öffentliche Grünfläche mit Baumbepflanzung festgesetzt. Diese Grundstücke stehen ebenfalls als Baufläche nicht zur Verfügung.

Das Grundstück Flurnummer 1134/35 ist im Bebauungsplan als Böschung zur Überwindung der Höhendifferenz des östlich angrenzenden Baugrundstücks Flurnummer 1134/33 zum westlich angrenzenden Forstwald mit Forstweg festgesetzt und stellt somit keine Baufläche dar.

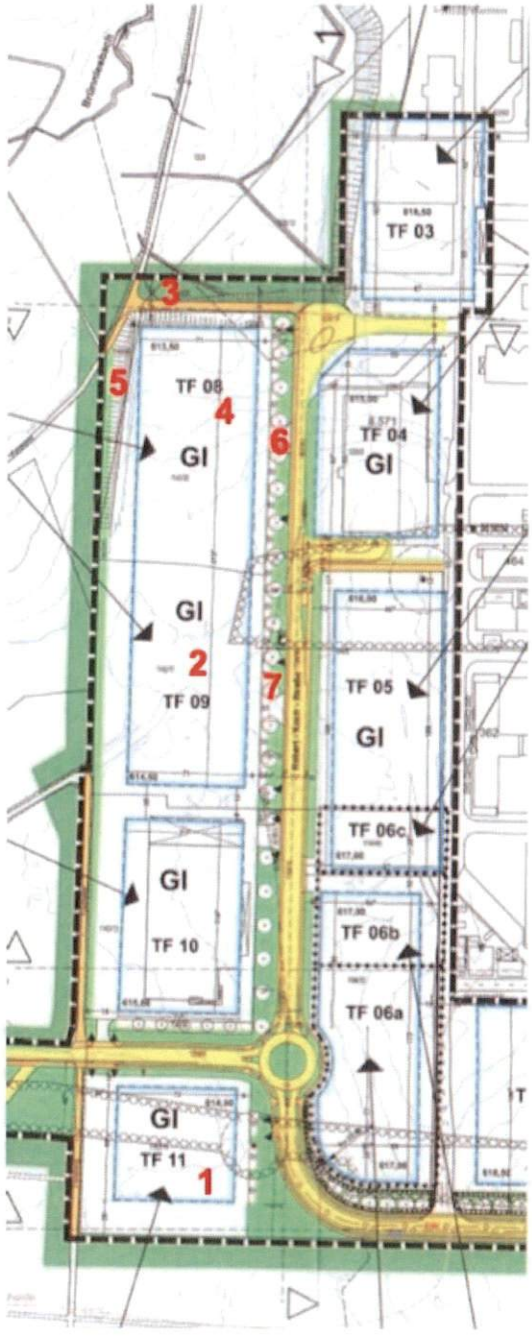
Lediglich die drei Grundstücke mit den Flurnummern 1143/14, 1143/17 und 1143/33 sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald" der Stadt Penzberg mit Festsetzung als Industriegebiet bebaubar. Die Grundstücke weisen Grundstücksflächen von ca. 10.000 m² bis 14.000 m² auf. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung beträgt bei der Grundflächenzahl maximal 0,5, was nicht den Anforderungen des Unternehmens an eine Werkserweiterung entspricht.
Außerdem werden diese Grundstücke derzeit nach einem Auswahlvergabeverfahren durch den Stadtrat zur Vermarktung mit anschließender Bebauung vorbereitet und stehen für eine Betriebserweiterung der Firma Roche damit nicht zur Verfügung.
Die Stadt Penzberg verfolgt dabei das Ziel, auch anderen Unternehmen die Ansiedlung im Gemeindegebiet zu ermöglichen, um damit eine breitere Basis zur Schaffung von Arbeitsplätzen unterschiedlicher Bereiche zu eröffnen *(zum Bedarf vgl. nachstehend)*. Das beugt der Entstehung von „Monokulturen" und damit negativen Auswirkungen im Falle von negativen Betriebsentwicklungen solcher Monopolbetriebe vor, von denen im ungünstigsten Fall das gesamte Gemeindegebiet oder gar die Region betroffen sein könnten. Die Stadt will somit durch die westlichen Flächen den Bedarf an entsprechenden Grundstücken für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben anderer Sparten erfüllen, der auch nachhaltig besteht. Das belegen die aktuellen Anfragen solcher Betriebe bei der Stadt Penzberg.
Hinzu kommt, dass die Flächen alleine nicht ausreichen würden, um die Erweiterungsbedürfnisse von Roche zu erfüllen. Die Folge wäre eine Aufteilung der Erweiterungsflächen auf 2 Bereiche. Damit sind Störungen der innerbetrieblichen Abläufe verbunden, wie sie für diese Variantenbetrachtung bereits in der Begründung dargestellt wurden. Um dem zu begegnen, müsste die Erweiterung im Westen über den Geltungsbereich des bereits bestehenden Baurechts hinaus erweitert werden. Die dagegensprechenden Belange wurden ebenfalls bereits in der Begründung dargestellt. Die Stadt hatte sich unter Würdigung der für und gegen die jeweiligen potentiellen Erweiterungsbereiche sprechenden Gründe bislang für die Norderweiterung entschieden und sieht derzeit diese Entscheidung nicht in Frage gestellt, bzw. hält unter Verweis auf die vorbeschriebenen Argumente daran fest.

Die Grundstücke, der Bebauungsplanauszug sowie die Kennzahlen und das Prüfungsergebnis sind in nachfolgendem Plan dargestellt:

Flurkarte mit Luftbild



Auszug aus dem Bebauungsplan
Industriepark Nonnenwald



Nr. im Plan	Flur-nummer	Fläche in m²	Nutzung	Bemerkung
1	1143/14	9.861	Industriefläche	Grundstück wird derzeit nach einem Auswahlvergabeverfahren durch den Stadtrat der Stadt Penzberg zur Vermarktung mit anschließender Bebauung vorbereitet und steht somit für eine Betriebserweiterung der Firma Roche nicht zur Verfügung.
2	1143/17	13.937	Industriefläche	Grundstück wird derzeit nach einem Auswahlvergabeverfahren durch den Stadtrat der Stadt Penzberg zur Vermarktung mit anschließender Bebauung vorbereitet und steht somit für eine Betriebserweiterung der Firma Roche nicht zur Verfügung.
4	1143/33	13.152	Industriefläche	Grundstück wird derzeit nach einem Auswahlvergabeverfahren durch den Stadtrat der Stadt Penzberg zur Vermarktung mit anschließender Bebauung vorbereitet und steht somit für eine Betriebserweiterung der Firma Roche nicht zur Verfügung.
3	1143/28	659	Forswirtschaftliche Fläche / Bestandteil des Bebauungsplans "Biotechnologie-zentrum Nonnenwald Nord" (*vgl. Pkt. 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan)*	Forstweg, an dem die Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplans "Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" verläuft. Im Bereich der nördlichen Waldfläche wird die Ausgleichsmaßnahme AF1 „Artenschutz CEF-Maßnahme Amphibien" festgesetzt. 1143 / 28 steht somit einer Bebauung nicht zur Verfügung.
5	1143/35	1.206	Böschung	Zum Ausgleich der Höhendifferenz erforderlich, steht als Baufläche nicht zur Verfügung
6	1143/37	2.083	öffentliche Grünfläche mit Bäumen	Straßenbegleitgrün mit Bäumen als Bestandteil der Eingriffsminimierung erforderlich des rechtswirksamen Bebauungsplans "Industriepark Nonnenwald"
7	1143/39	1.525	öffentliche Grünfläche mit Bäumen	Straßenbegleitgrün mit Bäumen als Bestandteil der Eingriffsminimierung erforderlich des rechtswirksamen Bebauungsplans "Industriepark Nonnenwald"

2.2.3
Forstwirtschaft

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.4.2 sollen u.a. große zusammenhängende Waldgebiete vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.

Zudem sollen die Waldfunktionen gesichert und verbessert werden. Von der Planung ist Wald betroffen, der im Waldfunktionsplan für die Region Oberland als Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima klassifiziert ist. Gemäß LEP sind Wälder aufgrund ihrer natürlichen Speicherfunktion für Kohlendioxid und andere Treibhausgase zu erhalten (LEP 1.3.1 G). Die Wälder im Alpenvorland sollen nach dem Regionalplan der Region Oberland in ihrem Flächenbestand erhalten werden, dass sie ihre Funktionen langfristig erfüllen können (RP 17 B III 3.1.1 Z). Die genannten Belange sind in der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen. Ob die bisher geplanten Ersatzmaßnahmen ausreichen, um den Belangen der Forstwirtschaft ausreichend Rechnung zu tragen, bitten wir mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abzustimmen.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.2.3:
Die Empfehlung zu den Abstimmungen wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Abstimmungsprozess mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Weilheim ist bereits seit mehreren Monaten im Gange. Er umfasst die Notwendigkeit zu Ersatzaufforstungen, deren Umfang und Ausgestaltung. Die Stadt ist sich der Bedeutung der Belange der Forstwirtschaft im vorliegenden Bereich bewusst und steht in enger Abstimmung mit den benannten Fachbehörden. Hier zeigt sich derzeit auf, dass die Eingriffe in den Wald durch entsprechende geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden können. Dazu trägt auch der Umbau der bestehenden Waldflächen im Geltungsbereich sowie die Schaffung von Waldsäumen im Geltungsbereich und auf weiteren Flächenbei.

2.2.4
Natur und Landschaft
Aufgrund der Ortsrandlage der Planung ist auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (LEP 7.1.1 G, RP 17 B II 1.4 Z, B II 1.6 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz-und Ausgleichsmaßnahmen sind zudem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.
Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 bzw. § 200 a Satz 2 BauGB müssen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich liegen, mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein. Zur Prüfung, ob dies der Fall ist, benötigen wir die Kenntnis der Lage der externen Ausgleichsfläche und bitten daher, diese im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.2.4:
Eine schonende Einbindung der geplanten Neubauten wird durch die geplante Fassadenbegrünung (*s. Pkt. 10. der Begründung),* das Gestaltungskonzept *(s. Pkt. 4.6 der Begründung)* und die festgesetzte Begrünung von Böschungsflächen berücksichtigt. Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt in Weilheim zu den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches sowie zur damit in Zusammenhang stehenden Eingrünung finden seit Längerem statt. Die bereits bekannten Kompensationsflächen umfassen die folgenden, mit der UNB bereits abgestimmten Maßnahmen: ökologischer Waldumbau im Geltungsbereich, Entwickeln von Waldmantel auf Flächen für die Geländeangleichung und Ersatzaufforstungen bei Kronleiten in der Gemeinde Seeshaupt, für die auch Wertpunkte zum naturschutzrechtlichen Ausgleich anerkannt werden. Weitere Wertpunkte für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sind innerhalb des bereits durch die UNB anerkannten Ökofonds Kronleiten (OFK e.K) gesichert.

Zu den weiteren Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereichs geplant sind, erfolgen derzeit in Abstimmungen mit Eigentümern und Bewirtschaftern. Ein Abgleich dieser Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung wird im Zuge dieses Abstimmungsprozesses durchgeführt.

Die Maßnahmen werden insgesamt im kommenden Verfahrensschritt konkretisiert und in den Planunterlagen detailliert dargestellt, sowie verbindlich gesichert werden.

Die geplanten Ersatzaufforstungen und der ökologische Waldumbau im Geltungsbereich sind mit den Zielen der Raumordnung (LEP und RP, s. Kap. 7.1, 7.2 der Begründung) vereinbar: sie betreffen keine geschützten Flächen oder Gebiete, die von Aufforstungen freizuhalten sind.

2.2.5
Immissionsschutz
Gemäß RP 17 B XII 3.1 Z sowie 3.3 Z sollen Lärmemissionen möglichst geringgehalten werden und die Bevölkerung vor schädlichen Lärmeinwirklungen geschützt werden. Ob die Belange des Lärmschutzes durch das bereits erstellte Gutachten hinlänglich berücksichtigt sind, bitten wir mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLPlG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 9).

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.2.5:
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde hat bereits stattgefunden. Auf die Stellungnahme unter 2.1.2.2, dass Fachgutachten der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH Bebauungsplan "Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" - Prüfung der schalltechnischen Belange - Kontingentierung nach der DIN 45691 mit der Bezeichnung LA05-035-G73-T02-E04-01 vom 24.06.2022 sowie die Festsetzungen zu Lärmimmissionen unter Pkt. 9 des B-Plan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ in der Fassung des Entwurfs vom 26.07.2022 wird verwiesen.

2.2.6
Energieversorgung
Die verbindlichen Festsetzungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie werden begrüßt (vgl. LEP 6.2.1 Z, RP 17 B X 3.1 G).

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.2.6:
Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.2.7
Sonstiges
Beim geplanten Areal handelt es sich um ein ehemaliges Bergwerksgelände. Laut den Planunterlagen befinden sich unter der gesamten nördlichen Erweiterungsfläche keine oberflächennahen Flöze oder Schächte. Zur Bewertung dieser Einschätzung verweisen wir auf die fachbehördliche Stellungnahme des Bergamtes Südbayern.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.2.7:
Der Verweis auf die Fachbehörde Bergamt Südbayern wird zur Kenntnis genommen und auf die Stellungnahme unter 2.8 hingewiesen.

2.2.8
Ergebnis
Nur unter der Voraussetzung, dass die Planung in Einklang mit LEP-Ziel 3.2 gebracht wird, sowie unter Berücksichtigung der Belange der Forstwirtschaft, von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes stehen Erfordernisse der Raumordnung der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.2.8:
Es wird auf die Abwägung unter 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4 und 2.2.5 verwiesen.

2.2.9
Hinweise
Die Begründung B-Plan S. 2, 27 und 30 zitiert die Festlegungen des Regionalplans „Region Oberbayern"; richtig wäre: „Region Oberland".

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.2.9:
Der Anregung wird gefolgt und die Formulierung entsprechend korrigiert.

2.3 Stellungnahme des Planungsverbands Region Oberland vom 09.06.2022

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde vom 07.06.2022 an.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.3:
Der Verweis auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen, vgl. Stellungnahme 2.2.

2.4 Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Weilheim vom 25.04.2022

Keine Äußerung

2.5 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weilheim vom 23.05. und ergänzend vom 14.06.2022

2.5.1.1
Allgemeines + Geländesituation
Im Zusammenhang mit der Standortwahl im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden in jeder Himmelsrichtung Alternativstandorte als Entwicklungsmöglichkeiten für das Sondergebiet mit einer Gesamtgröße von 25 ha überprüft (davon 13 ha befestigte Erweiterungsfläche). Die Erweiterung fiel aufgrund der geringsten Eingriffe und anderen Erweiterungsprojekte auf die nördliche Variante, wofür überwiegend Waldflächen gerodet werden müssten. Die nördliche Erweiterungsfläche an das bestehende Werksgelände liegt, ebenso wie das Bestandsgelände der Roche Diagnostics GmbH, im Bereich ehemaliger intensiver Bergbautätigkeit (Berghalde) mit Aufschüttungen (Auffüllungen von Haldenmaterial des ehemaligen Bergbaubetriebs).
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.
Es werden keine Wasserschutzgebiete oder wasserwirtschaftlichen
Vorrang- und Vorbehaltsgebiete von der Planung direkt betroffen.

2.5.1.2
Grundwasser
Dem WWA Weilheim liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu ist ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen. Innerhalb der Begründung wurden auf Fachgutachten der ***„GHB Consult (2021a-c) – Anlage 2" verwiesen,***

welche den Unterlagen der Flächennutzungsplanung bzw. Bauleitplanung jedoch nicht beiliegen.

Laut beiliegendem Umweltbericht liegt der tertiäre Grundwasserstand anhand der Baugrunduntersuchungen von GHB Consult (2021a-c) aktuell bei etwa 590 mNN, was ca. 30 m unterhalb der Geländeoberkante und ca. 25 m unterhalb der künftigen Geländehöhe entspricht. Im Bereich der Halde wurde in unterschiedlichen Tiefen Grund- und Schichtenwasser angetroffen (lt. GHB Consult). Lt. städtebaulicher Begründung ist seitens GHB Cosult (Gutachten von April/Mai 2021) im „Bereich der Nonnenwald Mulde 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 Grundwasserspeicher durch natürliche Grundwasserneubildung über Niederschlag sowie durch Infiltration aus der Loisach wieder auf. Inzwischen dürfte der ursprüngliche Grundwasserstand wohl weitgehend 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."

Seitens WWA wurden durch Bohrprofile direkt südlich und mittig des geplanten Erschließungsbereichs ein angebohrter Grundwasserstand von ca. 8,8 m unter GOK (ca. 620 müNN) angetroffen (Datenstand ca. 1985). Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Belastbarere Grundwasserstandsdaten liegen dem WWA Weilheim somit letztlich nicht vor.

Für eine abschließende Stellungnahme seitens des WWA Weilheims innerhalb des Flächennutzungsplans bzw. der Bauleitplanung, bitten wir um Übermittlung des/der hydrogeologischen Fachgutachten (mitsamt Analytik).

Nach Informationen des WWA Weilheims sind zudem wassersensible Gebiete im Nordwesten des Plangebiets auf ca. 603 müNN zu erwarten (hohe Grundwasserstände). Es wird somit zeitweise oberflächennahes Grundwasser angenommen.

In den Unterlagen zum Bebauungsplan ist die Grundwassersituation zu beschreiben und durch eigene Fachgutachten für das konkrete Planungsgebiet zu ermitteln.

Vorschlag für Festsetzungen:

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

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand von m ü. NN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen." *(Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich)*

Vorschlag für die Änderung des Plans:

Sollten Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur späteren Geländeoberkante (GOK) auftreten, so sind diese innerhalb des Bebauungsplans darzustellen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Im Planungsgebiet beträgt der Grundwasserstand nach Fachgutachten des Büros vom Datum m ü NN." *(Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich)*

„Unabhängig von den vorstehenden Angaben können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Diese sind durch einen geeigneten Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen"

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss."

„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen."
„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen."

„Es ist fragwürdig, ob die Grundwasser- / Untergrundsituation eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich zulassen. Der bemessungsrelevante kf-Wert ist innerhalb des Fachgutachtens zu ermitteln und festzusetzen. Abhängig davon ist sodann das Niederschlagswasserentsorgungskonzept zu entwerfen."
„Die geplante Bebauung könnte besonders im nordwestlichen Teil der Planung (ohne Aufschüttungen) in einem Gebiet mit vermuteten hohen Grundwasserständen von weniger als 3 m unter Gelände (603 mNN) liegen. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn."
„In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast."

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.5.1.2:
Die Vorschläge und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Das dem WWA nachgereichte Gutachten der GHB Consult GmbH (s. ergänzende Stellungnahme des WWA vom 14.06.2022) schließt eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nahezu aus. Die Grundwasser- und Schichtwassersituation kann im gesamten Plangebiet als sehr inhomogen bezeichnet werden, da sie stark durch die ehemalige oberflächige Wassersituation (Sumpfgebiet) geprägt ist.
Grund- und Schichtwasser tritt in unterschiedlichen Tiefen auf. Eine pauschale gutachterliche Angabe zum Grundwasserstand von XXX m ü. NN ist daher nicht möglich.
Entsprechende Hinweise zur Bauausführung werden in den Bebauungsplan aufgenommen *(vgl. Stellungnahme 2.5.2 und 2.5.3)*

2.5.1.3
Altlasten und Bodenschutz
1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Da das Areal ehemals dem Bergbau diente, wurden u.A. Auffüllungen aus Haldenmaterial verkippt. Im Westen und Norden schließen sich daran vermutlich Deponien an. Erfahrungsgemäß muss besonders für den Parameter Sulfat mit Erhöhungen gerechnet werden. Die Sulfaterhöhung ist geogener Art und lt. Umweltbericht typisch für den Abraum.
Sofern Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen im Planungsbereich vorliegen oder noch entdeckt werden, stehen diese unter Umständen in Konflikt mit der geplanten Bebauung. Um das bestehende Gefährdungspotential der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser abschätzen zu können, ist eine orientierende Untersuchung gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchV durch ein qualifiziertes Fachbüro von der Gemeinde zu veranlassen.
Laut beiliegendem Umweltbericht wurde bereits eine orientierende Baugrund- und Altlasten-untersuchung durch die Fa. GHB Consult (2021a-c) im Grundwasser durgeführt, wobei, abgesehen von der geogenen Sulfatbelastung, keine relevanten Grenzwertüberschreitungen

festgestellt werden. Es liegen somit lt. Bericht keine entsorgungsrelevanten Schadstoffbelastungen vor.
Für eine abschließende Stellungnahme seitens des WWA Weilheims bezüglich Boden, bitten wir abermals die Baugrunduntersuchung mitsamt orientierender Untersuchung/Analytik zu übermitteln.
Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.
Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich verwiesen.
Vorschlag zur Änderung des Plans:
Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)."
„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich möglicher schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden oder anderweitig beseitigt werden (erforderliches Niederschlagswasserbeseitigungskonzept). Bei Vorfinden von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist alternativ ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen."

1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz
Zentrales Ziel des BBodSchG ist es, Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Eingriffsregelung des BNatSchG ist nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach §1a, Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das BNatSchG fordert zudem, dass Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe auszugleichen sind.
Wir empfehlen in diesem Zusammenhang möglichst hohe Gebäude zuzulassen, das Festsetzen von Mindesthöhen für Gebäude, geringere Grundflächenzahlen und dadurch das ermöglichen von größeren innerstädtischen Grünflächen für die multifunktionale und durchdachte Nutzung (Web-Link: „Wassersensible Siedlungsentwicklung") bei gleichbleibender oder höherer Geschoßflächenzahl.
Das Festsetzen von Dachbegrünungen und PV-Nutzungen dient der Teilkompensation bzw. dem sparsamen Umgang mit Boden und wird daher ausdrücklich begrüßt. Das ermöglichen von Dachterrassen und das Festsetzen von Fassadenbegrünungen wären ebenfalls sinnvolle Möglichkeiten in dieser Richtung.
Die Festsetzung unter Punkt 5.3 sollen wie folgt geändert werden:
„[...] Alle Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von mindestens 15 cm (einschließlich exklusive Dränschicht) vorzusehen. [...]"
Vorschläge für Hinweise zum Plan:
„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen"
„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen."

„Dem Wasserwirtschaftsamt liegen Anhaltspunkte für organische Böden (Moore), Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindliche Böden im Planungsbereich vor. Es sind daher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich."
„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen."
„Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen."
„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten."

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.5.1.3:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung zur Dachbegrünung ist im Bebauungsplan bereits unter A 5.2 enthalten.
Folgender Hinweis wird unter „**Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**" in den Bebauungsplan aufgenommen: **Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.**
vgl. Stellungnahme 2.1.2.3

2.5.1.4
Wasserversorgung
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Insofern beseht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

2.5.1.5
Abwasserentsorgung
1.5.1 Häusliches und industrielles Schmutzwasser
Die Fa. Roche (Standort Penzberg) ist vom satzungsrechtlichen Anschluss- und Benutzungszwang befreit und verfügt über eine eigenständige Abwasserreinigungsanlage (ARA), in der die anfallenden häuslichen, hausabwasserähnlichen und industriellen Schmutzwässer behandelt werden. Eine gültige wasserrechtliche Erlaubnis für die Direkteinleitung von gereinigtem Abwasser liegt vor. Aktuell wird der Wasserrechtsantrag zur Neuerteilung der gehobenen Erlaubnis mit den zuständigen Behörden abgestimmt.
Die bestehende ARA weist eine Ausbaugröße von 165.000 EW (entspricht 19.800 kg CSB pro Tag) auf. Derzeit und in absehbarer Zukunft sind noch Kapazitätsreserven vorhanden. Aufgrund der längerfristigen Erweiterungspläne muss allerdings mittel- bis langfristig davon ausgegangen werden, dass die bestehende ARA an ihre Belastungsgrenze gerät. In den vorgelegten Planunterlagen wird bereits auf die Notwendigkeit von zukünftigen Kapazitätserweiterungen der ARA hingewiesen.
Sobald der wasserrechtlich zugelassene (und klärtechnisch nachgewiesene) Benutzungsumfang der ARA erreicht bzw. in absehbarer Zeit überschritten wird, sind Anpassungsmaßnahmen zu planen und umzusetzen. Bei wesentlichen Änderungen der ARA ist ein neuer Wasserrechtsantrag zu stellen. Eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Behörden wird empfohlen.
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Die Sammelkanalisation außerhalb von Gebäuden ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.
Bei neu anfallenden industriellen Abwässern ist zu prüfen, ob diese Teilströme durch die jeweils gültige wasserrechtliche Erlaubnis abgedeckt werden. Falls erforderlich, ist rechtzeitig ein entsprechender Antrag bei der Kreisverwaltungsbehörde zu stellen. Auch hier wird die frühzeitige Beteiligung der zuständigen Behörden empfohlen.
1.5.2 Niederschlagswasser
Innerhalb der Flächennutzungsplanung bzw. Bauleitplanung wurde auf die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers bisher nicht detailliert, sondern nur grundlegend, eingegangen. Lt. städtebaulicher Begründung vom 10.03.2022 sollen die anfallenden Regenwässer „von Dächern und versiegelten Flächen [...] in einem separaten Regenwasserkanalnetz gesammelt und zu einer zentralen Analysenstation geleitet [werden]. Dort können schädliche Verunreinigungen erkannt und die Ableitung in die naturnahen Regenrückhaltebecken östlich des Werkgeländes unterbunden werden. Das für die Erweiterungsflächen erforderliche Retentionsvolumen im Regenwasserkanalnetz wird über ausreichend dimensionierte Stauraumsysteme innerhalb des Werkgeländes so weit gepuffert und zurückgehalten, dass die genehmigten Einleitmengen 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.“ Zudem werden die angedachten begrünten Flachdächer und geplanten Fassadenbegrünungen zur Abflussverringerung und Verbesserung des Mikroklimas ausdrücklich begrüßt.
Die zu vermutenden Mehreinleitungen über die bereits genehmigten Einleitstellen sind innerhalb eines ***Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes im weiteren Verfahren darzulegen****. Dabei muss eine (Teil-)Versickerung primär untersucht werden:*
Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser möglichst ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen (z.B. innerhalb eins hydrogeologischen Boden-Fachgutachtens). ***Eine fundierte Baugrunduntersuchung ist für das weitere Verfahren und für abschließende fachliche Beurteilung zwingend erforderlich.***
Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Stadt ein ***Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung*** *der öffentlichen und privaten Flächen unter Beachtung der hydraulischen Belastung der Vorfluter durch ein erfahrenes Planungsfachbüro aufzustellen.*
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-M 153 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.
Schützende Deckschichten des Grundwassers dürfen bei der Niederschlagswasserbeseitigung nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung, Rückhaltung und Nutzung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer, Zisternen, Bewässerung) genutzt werden. Die angedachten begrünten Flachdächer und geplanten Fassadenbegrünungen zur Abflussverringerung und Verbesserung des Mikroklimas sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich zu begrüßen.
Der Bauleitplanung bzw. der Flächennutzungsplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. ***Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100).*** *Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen derzeit (noch) nicht ersichtlich.* ***Es ist ein Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung für das weitere Verfahrenen notwendig und daher (ggf. in Verbindung mit einem Generalentwässerungsplan) aufzuzeigen.***

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.
Der notwendige Flächenbedarf zur Niederschlagswasserbeseitigung ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. *Auch auf Privatgrundstücken müssen die notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen vorgesehen werden.*

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).
Die Festsetzung unter Punkt 5.3 sollen wie folgt geändert werden:
„[...] Alle Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von mindestens 15 cm (einschließlich exklusive Dränschicht) vorzusehen. [...]"
Vorschlag für Festsetzungen:
„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke."
„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist Retentionsflächen zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen (Misch- oder) Regenwasserkanal einzuleiten."
„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, sofern die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit gegeben ist. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän-und Sickerwasser jeder Art."
„Die gekennzeichneten Grünflächen sollten möglichst multifunktional als Geländemulden mit durchdachter Freizeit-Nutzung, für die Sammlung und Rückhaltung sowie natürliche Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser geplant werden. Wir verweisen auf die multifunktionale und durchdachte Nutzung von größeren innerstädtischen Grünflächen bei gleichbleibender oder höherer Geschoßflächenzahl: vgl. Web-Link: „Wassersensible Siedlungsentwicklung"."
„In Bereichen der Niederschlagswasserbeseitigung sind –sofern Metalleindeckungen auf Dachflächen zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder besser noch andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig."
Rückstausicherung:
„Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden."
Vorschlag für Hinweise zum Plan:
„Fassaden sind zur Abflussverringerung und Verbesserung des Mikroklimas zu begrünen."
„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, verstopfende Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu-und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die ggf. mögliche Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig."

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind."
„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen."
„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen."

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.5.1.5:
Die Empfehlung zu einer multifunktionalen Nutzung der Grünflächen wird zur Kenntnis genommen. Die außerhalb der städtischen Bebauung gelegene Grünfläche ist vorgesehen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und für den Ersatz von Waldrodungen. Sie wird nicht versiegelt, sondern der Wald ökologisch aufgewertet. Natürliche Versickerung und Verdunstung bleiben somit weiterhin uneingeschränkt möglich bzw. werden durch besser an die Standortverhältnisse angepasste Waldbestände gefördert. Stadtnahe Erholung / Freizeitnutzung in der freien Landschaft werden im Anschluss an die Grünfläche weiterhin möglich sein.

Die Vorschläge und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Das dem WWA nachgereichte Gutachten der GHB Consult GmbH (s. ergänzende Stellungnahme des WWA vom 14.06.2022) schließt eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nahezu aus. Darüber hinaus sieht das Erschließungskonzept der Fa. Roche für die Behandlung des Niederschlagswassers von Dächern und versiegelten Flächen ein separates Kanalnetzt, eine Analyse auf Verunreinigungen vor Einleitung ins Regenrückhaltebecken sowie ausreichende Retentionsvolumen für die Pufferung vor (vgl. Pkt. 4.6 und 4.7 der Begründung zum Bebauungsplan).
Eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung ist Bebauungsplan unter A 5.3 bereits enthalten.
Folgende Festsetzung zur Oberflächengestaltung wird in den Bebauungsplan übernommen:
„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke."

2.5.2
Zusammenfassung
Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden. Die Ermittlung der Umweltauswirkungen („Umweltbericht zum Vorentwurf" vom 10.03.2022) kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Landschaft zu erwarten sind.
Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes (u.A. im späteren Bauleitverfahren) sind folgende Unterlagen zu ergänzen:

- ***Erschließungskonzeption** mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung*

Nachfolgende Untersuchungen und Gutachten sind dem WWA Weilheim nachzureichen. Diese sind erforderlich und deren Ergebnisse sind in den Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan einzuarbeiten:

- ***hydrogeologisches Gutachten,** d.h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand)*
- ***Bodengutachten (inkl. Schadstoffanalytik)**, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit*

2.5.3

Ergänzende Stellungnahme per Mail am 14.06.2022

Vielen Dank für die nachträgliche Übersendung der Baugrunduntersuchungen zur geplanten Erweiterung des Firmengeländes der Roche AG im Nonnenwald Nord.
Im Grunde nach halten wir unsere Stellungnahme vom 23.05.2022 nach aufrecht. Die Stellungnahme wird infolge der Zusendung der Bodengutachten um folgende Punkte ergänzt:

- *Bezüglich anfallenden Bodenaushubs im Zuge von Baumaßnahmen im Plangebiet wird auf die Entsorgungshinweise innerhalb des Bodengutachten der GHB Consult verwiesen, mit Bitte um Beachtung und Einhaltung. Entsorgungsnachweise sind dem Landratsamt Weilheim-Schongau vorzulegen.*
- *Da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse ungünstig erscheint bzw. nahezu ausgeschlossen ist, muss ein Gesamt-Konzept zur schadlosen Ableitung von (ggf. gereinigtem) Niederschlagswasser erarbeitet werden. Es wird nochmals auf die Möglichkeit der dezentralen Rückhaltung und Abflussreduktion mittels Grün(dach)Flächen sowie der Regenwassernutzung verwiesen (vgl. weiterführende Informationen zur „wassersensible Stadtentwicklung/Siedlungsentwicklung").*

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer (§9 WHG) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §8 WHG bzw. Art. 15 BayWG.

- *Die Entnahme/Entsorgung von Torfböden sollte auf ein Minimum begrenzt bzw. wenn möglich komplett vermieden werden. Diese Böden dienen als wichtige CO_2- und Wasserspeicher und sind daher in ihrer Funktion zu erhalten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird insbesondere der großflächige Aushub dieser wertvollen Böden sehr kritisch gesehen. Sofern Torfböden zwingend ausgehoben werden müssen, sind diese möglichst hochwertig (z.B. als Pflanzsubstrat) und ortsnah wieder zu verwerten; eine Entsorgung der organischen Böden z.B. in Gruben oder gar eine Beseitigung in Deponien sollte auch in Hinblick der monetären Kosten, vermieden werden. Bei einer Verwertung des Torfbodens ist das LfU-Merkblatt „Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial – Vermeidung – Verwertung – Beseitigung" zwingend zu beachten. Grundsätzlich gelten bei überschüssigem Aushubmaterial die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).*
- *Der Neubau von Dränagen ist aufgrund der Vorgabe zur Beibehaltung des möglichst natürlichen Wasserhaushalts nicht erlaubt.*
- *Bei Unterkellerung sind die Gebäude druckwasserdicht zu errichten (vgl. Hinweise im Baugrundgutachten). Wir empfehlen Keller grundsätzlich fensterlos, mit einem Belüftungssystem planen. So können kritische Dichtheitsrisiken bezüglich Gase und Wasser sowie Kosten minimiert werden.*
- *Die Sicherheit gegen schadlose Überflutung des Grundstücks muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100).*
- *Die innerhalb der Baugrunderkundung angetroffenen Grund- und Schichtwasserstände sind zu beachten.*

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.5.2 und 2.5.3:

Alle Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Detaillierte Ausführungsplanungen und Konzepte zur Ver- und Entsorgung werden im Zuge der Bauausführung erarbeitet. Wie das WWA selbst ausführt, ist die betriebseigene Anlage derzeit sowie auch für die geplante Erweiterung noch ausreichend leistungsfähig. Künftiger Bedarf ist zu gegebener Zeit zu bewerten und zu lösen
Bezugnehmend auf die Ergebnisse des Ingenieurgeologischen Gutachtens der GHB Consult GmbH von April-Mai 2021 werden folgende daraus resultierende Hinweise unter **Geologie / Hydrologie** in den Bebauungsplan aufgenommen:
nach Angaben GHB Consult GmbH vom 21. und 29.06.2022

Bodenaushub Abfalltechnische Untersuchung:
Die Analysenergebnisse zeigen entsorgungsrelevante Schadstoffbelastungen im Abraum des Bergbaus (Z 2 bis > Z 2) besonders für den Parameter Sulfat. Die Sulfaterhöhung ist geogener Art und typisch für den Abraum. Dabei können lokal hohe organische Gehalte zu erhöhtem Entsorgungsaufwand führen. Von auffälligen Chargen (z.B. stark kohlehaltig) sollten Haufwerke gebildet werden. Die fachtechnische Begleitung der Aushubmaßnahmen wird empfohlen. Der Analyseumfang und die Deklaration sollten nach dem in Bayern gültigen Leitfaden zu den Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen (LVGBT) und DOC und TOC vorgenommen werden. Werden Schadstoffgehalte festgestellt, welche die Z 2-Zuordnungswerte nach LVGBT überschreiten, ist eine Nachanalytik der Mischproben nach Deponieverordnung (DepV) notwendig. Die Entsorgungsnachweise müssen der zuständigen Stelle im Landratsamt vorgelegt werden.
Ansonsten sollte der Aushub ortsnah wieder eingebaut werden, zumal er dort auch durch die Bergbautätigkeit verkippt wurde und geogener Natur ist.

Torfböden:
Wenn Gebäude tiefer als der anstehende Torf gründen, muss dieser entsorgt werden. Bei einer Pfahlgründung kann der Torf im Untergrund verbleiben.
Für Torf sind je nach Verwendungszweck die Vorsorgewerte für Böden nach Bundesbodenschutzverordnung (z.B. bei der Rekultivierung von Kiesgruben), 70% der Vorsorgewerte für Böden (bei landwirtschaftlicher Folgenutzung) nach Bundesbodenschutzverordnung oder die Grenzwerte der Düngemittelverordnung maßgeblich. Die untersuchten Torfböden hielten die Grenzwerte der Düngemittelverordnung ein. Der Torf könnte auch für spätere Grünanlagen zur Beimengung von Oberboden zwischengelagert werden. Torf muss aber unbedingt feucht gehalten werden. Torf sollte nicht höher als 1,5 m geschüttet werden, um die Mikroorganismen nicht zu schädigen.

Untergeschosse:
Alle Bauteile unterhalb des Bemessungswasserstands sollten druckwasserdicht z.B. in WU-Beton-Bauweise (System weiße Wanne) oder mittels Beschichtung gegen drückendes und aufstauendes Grund- und Sickerwasser entsprechend DIN 18533 Teil abgedichtet werden. Diese Bauweise in Kombination eines Kiespolsters unter der Bodenplatte und einer Arbeitsraumverfüllung aus Kies minimiert die vorhandene Radoneinwirkung. Eine dauerhafte Drainage zur Absenkung des Bemessungswasserstands ist nicht erlaubt. Die Auftriebssicherheit ist bis auf Kote des Bemessungswasserstands nachzuweisen. Das heißt im Bauendzustand können gewaltige Kräfte auf das Untergeschoß bzw. das Bauwerk wirken, denen mit Zugpfählen entgegengewirkt werden muss.

Zum **Wirkpfad Boden-Mensch** trifft der Gutachter folgende Aussage:
Nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind für Industrie- und Gewerbegrundstücke nur die oberen 10 cm (Kontaktbereich für orale und dermale Schadstoffaufnahme) für die Betrachtung des Wirkungspfades Boden – Mensch ausschlaggebend. Sulfat ist außerdem in dem nach BBodSchV aufgeführten Parameterumfang nicht enthalten.
D.h. wenn die oberen 10 cm versiegelt sind (z.B. durch Verkehrsflächen, Gebäude, etc.) oder durch „sauberes" Liefermaterial (z.B. Kies, Oberboden etc.) abgedeckt sind, besteht für den Wirkungspfad Boden – Mensch nach BBodSchV kein Handlungsbedarf.

Auch wenn schadstoffhaltiges Material an der Oberfläche liegen sollte: die Prüfwerte nach BBodSchV, Boden – Mensch Industrie- und Gewerbegrundstücke, sind sehr hoch. Eine Überschreitung der Prüfwerte – und damit eine Gefährdung des Menschens – wird nach aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen.

2.6 Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg vom 20.05.2022

Abwasserentsorgung und Fernwärmeversorgung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald Nord" und der Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 1226 TF der Gemarkung Penzberg:
Der Name des Bebauungsplans ist bis dato nicht ganz eindeutig, dies sollte klar definiert werden („Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" oder „Industriepark Nonnenwald Nord").
Abwasser:
Die Niederschlagswasser- und Schmutzwasserbeseitigung im Aufstellungsbereich hat über eigene Anlagen und nicht über
Anlagen der Stadtwerke Penzberg zu erfolgen.
Das westlich des Aufstellungsbereich liegende RRB Brünnlesbach der Stadtwerke Penzberg darf durch die nun vorgesehene Änderung bzw. Aufstellung nicht beeinträchtigt werden bzw. es dürfen sich für das RRB keine nachteiligen Auswirkungen ergeben. Dies gilt auch für die Zufahrt zum RRB sowie insbesondere für die Zu- und Abflüsse des RRB sowie dessen Einzugsgebiet bzw. die angeschlossenen Flächen. Dies betrifft neben den Ab- bzw. Durchflüssen auch die Frachten bzw. die Belastung der angeschlossenen Flächen. Die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem RRB über den Brünnlesbach darf nicht beeinträchtigt werden.
Trinkwasser:
Es gilt die WAS der Stadtwerke Penzberg. Die Trinkwasserversorgung des Aufstellungsbereichs wird über vorhandene Anschlusspunkte an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Stadtwerke Penzberg erfolgen. Aktuell wird geprüft, welche Jahresabgabemengen und Spitzendurchflüssen wann gewährleistet werden können bzw. welche Maßnahmen auch seitens der Stadtwerke Penzberg erforderlich sind, um die seitens der Firma Roche prognostizierten Mengen bzw. Durchflüsse perspektivisch zur Verfügung stellen zu können. Die Stadtwerke Penzberg stehen hierzu bereits im Austausch mit der Firma Roche.
Fernwärme:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auch perspektivisch außerhalb des Versorgungsgebiets.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.6:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Erschließungskonzept der Fa. Roche Diagnostics GmbH schließt eine Beeinträchtigung des Regenwasserrückhaltebeckens der Stadtwerke Penzberg aus. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt über ausreichend dimensionierte Stauraumsysteme. *Vgl. Pkt 4.6 der Begründung zum Bebauungsplan*

2.7 Stellungnahme der E. ON SE vom 06.05.2022

Wir haben den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes bzw. der o.a. Flächennutzungsplanänderung den Planunterlagen entnommen.

Wir stellen fest, dass unsere Gesellschaft an den o.a. Planverfahren bis heute noch nicht beteiligt wurde.
Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes / der Änderung des Flächennutzungsplanes lautet wie folgt:
Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.
Im südlichen Teil des Planbereichs entnehmen wir den Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.

Wir stellen fest, dass die bergbaulichen Einwirkungsbereiche („Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB))" bereits in den Planunterlagen eingezeichnet sind.
Die v. g. Einwirkungsbereiche lassen sich nach den tatsächlich vorgefundenen bzw. erkundeten geologischen Verhältnissen ggf. reduzieren. Hierbei sind Untersuchungsmaßnahmen erforderlich, die nur durch geeignete Fachingenieurbüros, die über markscheiderische Kenntnisse verfügen, durchzuführen sind.
Das amtliche Grubenbild befindet sich bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München. Wir empfehlen dort eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen. Weitere Informationen finden Sie unter dem folgenden Link:
https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber_uns/zentralezustaendigkeiten/bergamt_suedbayern/index.html

Wir weisen außerdem darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten im kompletten Planbereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann. Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit nichts aus.

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.7:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Beteiligung des Bergamts Südbayern hat stattgefunden. Die Anregung, ein amtliches Grubenbild beim Bergamt Südbayern zu beantragen, wird aufgenommen. *Vgl. Stellungname 2.8.*

2.8 Stellungnahme des Bergamts Südbayern vom 14.06.2022

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 20.04.2022 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamtes Südbayern Einwendungen gegen die im Betreff genannten Planungen der Stadt Penzberg bestehen. Im Geltungsbereich auf dem Grundstück F1.-Nr. 1226, Gemarkung Penzberg befindet sich Altbergbau.
Aus unseren Unterlagen geht hervor, dass im südlichen Bereich des Grundstück Fl.-Nr. 1226 Kohle abgebaut wurde. Es handelt sich um oberflächennahen (< 100 m) Uraltbergbau.
In jedem Fall empfehlen wir die Einsichtnahme ins Grundbuch und die Hinzunahme eines Fachingenieurbüros für Altbergbaufragen. Es wird empfohlen, vor Aufstellung der Änderung eines Bebauungsplanes, die Bebaubarkeit des Grundstücks durch einen Gutachter (Fachingenieurbüro für Altbergbau) prüfen bzw. die uneingeschränkten Bauflächen ausweisen zu lassen. Die für eine Bewertung benötigten Unterlagen können am Bergamt eingesehen werden. Darüber hinaus verfügt auch die E.ON SE in Essen über Unterlagen zur Grube Penzberg.
Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.8:
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des ingenieurgeologischen Gutachtens Boden-, Baugrund- und Altlastenuntersuchung zur Roche Diagnostics GmbH Werkserweiterung Nord von April / Mai 2021 hat die GHB Consult GmbH bereits im Februar 2021 eine Auskunft des Bergamts Südbayern erhalten, wonach Tageschächte im Bereich der Erweiterung nicht bekannt sind, Bergbau in einer Tiefe von >500m stattgefunden hat und an der Tagesoberfläche nicht zu erwarten sind. Zusätzlich wird die Anregung von E.ON SE, ein amtliches Grubenbild zu beantragen, aufgenommen.
Vgl. Stellungnahme 2.7

2.9 Stellungnahme des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege vom 11.05.2022

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:
Bodendenkmalpflegerische Belange:
Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.
Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.9:
Der Hinweis wird wie folgt unter **Bodendenkmäler** in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der
Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.
Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de)“.

2.10 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 09.06.2022

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Durch die Planungen sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.

Aus dem Bereich Forsten:

2.10.1
Sachverhalt
Von der Planung ist Wald unmittelbar betroffen.
Die Fläche im nördlichen Anschluss an das bestehende Werksgelände der Fa. Roche ist mit Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) bewachsen. Mit der vorliegenden Planung ist eine Rodung von 13 ha Wald verbunden.
Die zur Rodung vorgesehenen Waldfläche hat gemäß dem Waldfunktionsplan WFP (Art. 6 BayWaldG) überwiegend besondere Bedeutung für den lokalen Klima-, Immissions- und Lärmschutz.
Das Landesentwicklungsprogramm, die Regionalplanung und die Waldfunktionsplanung beinhalten Festlegungen für die Waldflächen in der Planungsregion:
Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020):
1.3.2 Anpassung an den Klimawandel
- Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

Zu 1.3.2: Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Auch Waldgebiete haben eine große Bedeutung für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel (vgl. 5.4.2), bedürfen jedoch in manchen Regionen ihrerseits der Anpassung (Maßnahmen entsprechend dem Klimaprogramm 2020 z. B. Waldumbau, ...). Aufgrund der vergleichsweise höheren Raumnutzungsansprüche sollen insbesondere in Verdichtungsräumen und ländlichen Räumen mit Verdichtungsansätzen (vgl. 2.2) klimarelevante Freiflächen (Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen) von weiterer Bebauung freigehalten werden.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen
(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.
(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

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

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

3.2 (Z) Waldbau im Alpenvorland Im Alpenvorland, vornehmlich auf labilen Standorten, soll auf die Erhaltung bzw. Wiederbegründung stabiler naturnaher Waldbestände hingewirkt werden.

Waldfunktionen WFP (Stand 2016)
Wald mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz (3.3.4 WFP) Wälder beeinflussen das Klima in einer für den Menschen positiven Weise. Wald mit besonderer Bedeutung für den regionalen Klimaschutz verbessert in Siedlungsbereichen und Freiflächen das Klima durch großräumigen Luftaustausch. Wald mit besonderer Bedeutung für den lokalen Klimaschutz schützt besiedelte Bereiche … vor Kaltluftschäden, Temperatur und Feuchtigkeitsextremen und nachteiligen Windeinwirkungen.

Wald mit besonderer Bedeutung für den lokalen Immissionsschutz (3.3.5 WFP) Wald, der dem lokalen Immissionsschutz dient, mindert schädliche Einwirkungen und Belastungen durch Gase, Stäube oder Aerosole und verbessert dadurch die Luftqualität für die zu schützenden Bereiche wie Siedlungen, Erholungsgebiete sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen. Er liegt zwischen Emittenten und schutzbedürftigen Objekten.

Wald mit besonderer Bedeutung für den Lärmschutz (3.3.6 WFP) Wald, der dem Lärmschutz dient, schützt konkrete Objekte wie Wohn-, Arbeits- und Erholungsbereiche sowie Krankenhäuser vor Lärmbelästigung. Er dämpft den Lärm durch Absenken oder Fernhalten des Schalldruckpegels.
Ziele des Waldfunktionsplans

- ***Die Wälder der Region Oberland haben wichtige Schutz- und Erholungsfunktionen und leisten einen wichtigen Beitrag zur Rohstoffversorgung sowie zum Erhalt der biologischen Vielfalt. Daher sollen die Wälder in ihrer Flächensubstanz erhalten und nicht zerschnitten werden. Ihre Funktionen einschließlich der Nutzfunktion sollen weiterentwickelt werden.***

Die Region Oberland ist eine Wachstumsregion. Die Bevölkerung nimmt zu. Viele Gemeinden und Städte grenzen an Wald. Dadurch entsteht ein gewisser Druck, Wohn- oder Gewerbegebiete auch zu Lasten des Waldes auszudehnen. Im Zeitraum von 2010 bis 2020 wurden in der Region Oberland 102 Hektar Wald neu begründet. Dem standen Waldflächenverluste von 261 Hektar gegenüber.

Große und geschlossene Wälder haben gegenüber besiedelten und landwirtschaftlich genutzten Gebieten wichtige ökologische und soziale Ausgleichsfunktionen. Sie sind Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Sie ermöglichen die Erholung in naturnaher Umgebung. Dabei ist die Tiefe des Waldes von Bedeutung. Wälder sollen nicht zerschnitten werden, weil so wegen der Randwirkungen die Qualität von Lebensräumen stärker beeinträchtig wird, als es dem reinen Flächenverlust entspricht.

- ***Die Wälder mit Klimaschutzfunktionen sollen erhalten und sachgemäß bewirtschaftet werden.***

Das Waldklima zeichnet sich durch ausgeglichene Tages- und Jahresgänge der Temperaturen und Feuchte aus. Dadurch werden Temperaturextreme in der Umgebung von Wäldern ausgeglichen. Dies wirkt sich bei Siedlungen und Gewerbegebieten mit hohen Anteilen versiegelter Flächen, die im Hochsommer zur Überhitzung neigen, positiv auf die Lebensqualität aus. Es wird als wohltuend empfunden, dass aus den Wäldern kühle und reine Luft in die Siedlungsgebiete hineinströmt. In kalten Winternächten kühlen Wälder weniger ab als das Offenland, so dass auch Temperaturminima durch Wälder gedämpft werden.

- ***Wald mit besonderen Aufgaben für den lokalen Immissionsschutz soll erhalten und so gepflegt werden, dass er seine Aufgabe bestmöglich erfüllen kann.***

Baumkronen und dabei im besonderen Maße die immergrünen Kronen von Nadelbäumen filtern gas- und staubförmige und im Niederschlagswasser gelöste Stoffe aus der Atmosphäre. So reinigt der Wald die Luft und vermindert den Eintrag von schädlichen oder belastenden Gasen, Stäuben oder Aerosolen in nachgelagerte zu schützende Bereiche.

Maßnahmen

- *Schaffung und Erhalt stufig aufgebauter Dauerbestockungen.*
- *Gestaltung von stufigen Waldrändern.*
- *Erhalt oder Schaffung eines ausreichenden Anteils an immergrünen, standortgemäßen Nadelhölzern (Filterwirkung im Winter).*
- *Einbringung von immissionstoleranten Baumarten.*
- *Schaffung und Erhalt von Wäldern mit großer Ausdehnung (Tiefe).*

- ***Wald mit besonderen Aufgaben für den Lärmschutz soll erhalten und so gepflegt werden, dass er seine Aufgabe bestmöglich erfüllen kann.***

Maßnahmen

- *Schaffung und Erhalt stufig aufgebauter Dauerbestockungen.*
- *Gestaltung von stufigen Waldrändern.*
- *Erhalt oder Schaffung eines ausreichenden Anteils an immergrünen, standortgemäßen Nadelbäumen.*

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.10.1:

Die Planungsvorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm, dem Regionalplan und der Waldfunktionsplanung (Karte und Textteil, Stand 2016) sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.
Der Waldfunktionskarte zufolge *(Ausschnitt s. Abb. 10 der Begründung)* liegt die Bedeutung des betroffenen Waldes im lokalen Immissionsschutz. Es grenzen Wälder mit Bedeutung für den lokalen Klimaschutz, als Lebensraum und für die Erholung an, die nicht von der Planung betroffen sind.

2.10.2.
Fachliche und rechtliche Würdigung:

Die dauerhafte Umwandlung von Wald zu Gunsten einer anderen Bodennutzungsart erfüllt den Tatbestand der Rodung (Art. 9 Abs. 2 BayWaldG). Diese bedarf der Erlaubnis, die jedoch durch den Bebauungsplan ersetzt wird (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG). Die Vorgaben des BayWaldG, insbesondere der Abs. 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG, sind dabei sinngemäß zu beachten.

Mit der Rodung gehen die Funktionen der Waldflächen auf 13 ha verloren. Weitere 3,7 ha sollen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang gerodet werden (5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald"). Das entspricht rund 70 % des durchschnittlichen jährlichen Waldflächenverlustes in den vergangenen 21 Jahren in der gesamten Region Oberland.

Die bereits bestehenden Gewerbeflächen wirken bereits jetzt als Warmluftbildner, der Wald dient hier als ausgleichender Puffer mit einer hohen Bedeutung für den Wärmeausgleich. Durch die geplante zusätzliche Versiegelung und den Verlust von Waldfläche wird sich diese Situation verschärfen. Zwar ist eine besondere Bedeutung des Waldes im Plangebiet für die Frisch- oder Kaltluftversorgung von Wohnbauflächen in Penzberg oder für einen klimatischen Ausgleich im Stadtgebiet aufgrund von Lage und Topografie in Verbindung mit den Hauptwindrichtungen

nach Erkenntnis der Gutachter nicht zu erkennen. Für den Werksstandort selbst darf diese Leistung des Waldes jedoch nicht außer Beachtung bleiben.
Die Rodung soll nach Art. 9 Abs. 5 Nr. 1 BayWaldG versagt werden, wenn sie der Waldfunktionsplanung widersprechen oder deren Ziele gefährden würde.

Gemäß Art. 7 Satz 1 i.V.m. Art. 5 BayWaldG haben die staatlichen Behörden und kommunalen Gebietskörperschaften bei allen Planungen, Vorhaben und Entscheidungen, die Wald betreffen, den in Art. 1 BayWaldG genannten Gesetzeszweck, insbesondere die Funktionen des Waldes und seine Bedeutung für die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.10.2:
Die fachliche und rechtliche Würdigung wird zur Kenntnis genommen.

2.10.3.
Forstfachliche Abwägung und Bewertung
Die Planung zielt darauf ab, den Biotechnologie-Standort Penzberg zu sichern und hierfür entsprechende planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen. Das Angebot an Arbeitsplätzen eines der größten Arbeitgebers in der Region soll gesichert und erweitert werden. Die Planung steht damit unter dem Gesichtspunkt der Stärkung des Wirtschaftsstandorts Penzberg. Erhalt und Verbesserung der Erwerbsstruktur für die gesamte Region sowie Synergie-Effekte für weitere Branchen werden angestrebt. Die kurz und mittelfristig anstehenden erheblichen Investitionen für die Roche Diagnostics GmbH erfordern als stabile Basis einerseits Flexibilität andererseits aber auch Planungssicherheit für die beschriebenen Anlagen.

Der Eingriff in die Waldflächen nördlich des bestehenden Betriebsgeländes wird angesichts der hohen Bedeutung des Biotechnologiestandortes Nonnenwald daher als unvermeidbar angesehen.

Ziel ist es, den planungsbedingten Eingriff in die Funktionen des Waldes durch die im Bebauungsplan festgesetzten bzw. durch die außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Maßnahmen zu kompensieren. Ergänzend sollen die mit dem Waldflächenverlust verbundenen Verluste der Immissionsschutzwirkung durch einen ökologischen Waldumbau als integrierte Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich abgemildert werden.

Nach Abwägung aller vorgetragenen Belange kommt das AELF zu folgender Einschätzung:

Für den Verlust von 13 ha Waldflächen und den damit verbundenen Funktionen ist aus forstfachlicher Sicht ein waldrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind in einem Umkreis von bis zu maximal 12 km in den Landkreisen Weilheim-Schongau und Bad Tölz-Wolfratshausen Maßnahmen vorgesehen zum Ausgleich Naturschutz und gleichzeitig zum waldrechtlichen Ausgleich auf mehreren Grundstücken, die dem Bebauungsplan nach § 9 (1a) BauGB zugeordnet werden. Geplant ist im Umfang von 6,5 ha Wälder über Erstaufforstungen zu begründen, die den potenziell natürlichen Waldgesellschaften weitgehend entsprechen. Es sollen naturschutzfachlich hochwertige Waldbiotoptypen geschaffen, zusätzlich Waldränder durch die Entwicklung gestufter Waldmäntel- und Säume aufgewertet bzw. hochwertig gestaltet werden.

Darüber hinaus sind 6,5 ha ökologischer Waldumbau innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen.

Dieser Planung wird aus forstfachlicher Sicht zugestimmt mit folgenden Maßgaben:

- *Die Ersatzaufforstungen (waldrechtlicher Ausgleich) sind soweit als möglich in nächster Umgebung zum Eingriff vorzunehmen, um den Funktionenausgleich lokal bestmöglich zu gewährleisten.*
- *Dabei soll auch die Anlage von Waldrändern, Waldmäntel (dem Wald gleichgestellte Flächen) mit einbezogen werden (hohe Wirkung für Immissionsschutz, Lärmschutz).*
- *Der Umfang der Ersatzaufforstungen (6,5 ha) ist verbindlich festzulegen. Die zugeordneten Ersatzaufforstungen sind konkret flurnummernweise zu benennen (eindeutige Zuordnung zum Bebauungsplan). Die konkrete Planung der waldrechtlichen Ersatzmaßnahmen ist mit dem zuständigen AELF abzustimmen.*
- *Die dauerhafte dingliche Sicherung der waldrechtlichen Ausgleichsflächen im Grundbuch muss gewährleistet werden. Eine vertragliche Sicherung (auf Zeit) ist nicht ausreichend.*

Es wird nicht verkannt, dass die Verfügbarkeit von Flächen zur Erstaufforstung im unmittelbaren Umfeld des Werksstandortes äußerst beschränkt ist. Daher kann grundsätzlich auch einer Ersatzaufforstung im weiteren Umfeld zugestimmt werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.10.3:
Zu den oben genannten Maßgaben:

- Es wird angestrebt, einen möglichst hohen Anteil der erforderlichen Ersatzaufforstungen in der Nähe des Geltungsbereichs vorzunehmen.
- Es wurden verschiedene Möglichkeiten für einen ortsnahen waldrechtlichen Ausgleich auf ihre Realisierungsmöglichkeit geprüft. Derzeit wird die Neuanlage von strukturreichen Waldrändern auf einzelnen Flächen in der Nähe des Geltungsbereiches weiterverfolgt und mit Flächenbewirtschaftern abgestimmt, um einen teilweisen ortsnahen Funktionsausgleich erreichen zu können.
- Der Umfang der Ersatzaufforstungen in der Größe von 6,5 ha und die zugeordneten Flächen einschließlich der Angabe der Flurstücke werden spätestens in der Endfassung des Bebauungsplans festgesetzt.
- Die Maßnahmen des Waldersatzes werden im kommenden Verfahrensschritt konkret dargestellt und wurden im zurückliegenden Verfahren bereits im Vorfeld mit dem AELF abgestimmt. Die Sicherung erfolgt einerseits durch die Aufnahme der Flächen in den Umgriff des Bebauungsplans, andererseits durch vertragliche Vereinbarungen flankiert mit dinglichen Sicherungen zugunsten der Stadt Penzberg sowie dem Freistaat Bayern. Inhalt der Sicherung ist die Erhaltung der Aufforstung, deren Pflege und Unterhalt. Das wird zudem in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Penzberg gesichert und vor Satzungsbeschluss im Grundbuch eingetragen.

2.10.4
Ergänzende Bemerkung:

In Ziffer 4.1 (S.22/23) des Umweltberichtes wird ausgeführt:

- *Aufwertung von rund 6,7 ha Waldfläche durch ökologischen Waldumbau. Durch die Entwicklung standortgerechter und den potenziell natürlichen Waldgesellschaften weitestmöglich entsprechenden Waldtypen geht der Umbau über die forstbetrieblichen Ziele der Forsteinrichtungsplanung hinaus. Durch den Waldumbau wird eine Aufwertung um rund 336.000 Wertpunkte erreicht.*
- *In einer Größe von 6,5 ha dient dieser Waldumbau auch dem waldrechtlichen Ausgleich für die Rodung von Wald mit besonderen Funktionen.*

Bewertung:
Mit dem ökologischen Waldumbau besteht aus forstfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Die nördlich des Werksgeländes befindlichen Waldbestände weisen

Aufwertungspotenzial auf. Die geplanten Maßnahmen sollen in einer Ausführungsplanung konkretisiert werden. Eine forstfachliche Beurteilung in Bezug auf die über die Forsteinrichtungsplanung hinausgehenden, anrechenbaren Maßnahmen kann erst nach Vorliegen der konkreten Ausführungsplanung und der bestandsweisen Planung des Forstbetriebs erfolgen. Der ökologische Waldumbau als naturschutzrechtlicher Ausgleich ergänzt den waldrechtlichen Ausgleich, kann auf diesen jedoch flächenmäßig nicht angerechnet werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.10.4:
Zur Konkretisierung der geplanten Maßnahmen in einer Ausführungsplanung: Die Ziel-Biotoptypen für den Waldumbau im Geltungsbereich, die über die Ziele der Forsteinrichtungsplanung hinausgehen, wurden mit den Bayerischen Staatsforsten abgestimmt. Ergänzend dazu werden die BaySF einen Vorschlag erarbeiten, um die Maßnahmen zu konkretisieren und diesen mit dem AELF abstimmen. Die Grundlagen für die forstfachliche Beurteilung dieser Maßnahmen werden zwischen den Bayerischen Staatsforsten und dem AELF ausgetauscht und ein Abstimmungsprozess angestoßen. Die Abstimmung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (Biotopwertpunkte) durch den ökologischen Waldumbau mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte bereits. Die Abstimmung zwischen Unterer Naturschutzbehörde und dem AELF wird angestoßen.

2.11 Stellungnahme Landratsamtes Weilheim-Schongau Brandschutzdienststelle vom 11.05.2022

Die Belange der Feuerwehr werden in der bestehenden Planungsphase noch nicht berührt.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.11:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

2.12 Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e. V. vom 22.05.2022

Der Bund Naturschutz – Ortsgruppe Penzberg nimmt zum oben genannten Vorhaben folgendermaßen Stellung:

Bewertung des Eingriffs:
Aus naturschutz- und umweltfachlicher Sicht ist die geplante Erweiterung des Werksgeländes in der beantragten Dimension deutlich kritisch zu beurteilen. Im Norden der Stadt Penzberg ist eine strukturreiche, vielfältige Naturlandschaft mit gesetzlich geschützten Biotopen und gesetzlich geschützten Arten betroffen. Folge der geplanten Bebauung ist ein vollständiger Funktionsverlust der bisherigen Lebensraumfunktionen.

Die Planung einer Flächenversiegelung von rund 14 ha als mittel- bis langfristige Option erscheint nicht mehr zeitgemäß. Gemäß Eingriffsregelung hat die Vermeidung des Eingriffs oberste Priorität. Erweiterungen sollten jeweils nur bei konkretem Bedarf erfolgen und wenn alle anderen Möglichkeiten ausgeschöpft wurden. Dem sollte die Änderung des FNP und der BP Rechnung tragen.

Im Einzelnen:
2.12.1
Zur städtebaulichen Begründung der Änderung des Flächennutzungsplans:

Die Firma Roche Diagnostics GmbH hat eine Erweiterung des bestehenden Werksgeländes im Nonnenwald um 14,7 ha beantragt. Das Werksgelände würde so von 46 Hektar auf 60 Hektar vor allem in Waldflächen hineinwachsen, die der Erweiterung zum Opfer fallen würden. Bei einer Grundflächenzahl von max. 0.8 ist eine Versiegelung fast der gesamten Fläche geplant.

Als Begründung für den Antrag wird das unternehmerische Ziel genannt, neue Produkte und Projekte zu entwickeln, um im internationalen Wettbewerb inner- und außerhalb des Konzerns konkurrenzfähig zu sein. Dazu brauche es mittel- und langfristige Möglichkeiten der Erweiterung des Werksgeländes. Diese Ziele sind aus unternehmerischer Sicht nachvollziehbar.
Für die Stadt Penzberg und ihre Bürger sind - neben der Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze bei Roche - jedoch weitere Anliegen, Aspekte des Gemeinwohls und Auswirkungen auf die Bürger bedeutend wie der Erhalt und Ausbau von stadtnahen Erholungsflächen, die Bewahrung und Stärkung der Biodiversität, klimatische und gesundheitliche Auswirkungen wie Lärm, Licht, Staub, Geruchsbelastungen, Verkehr und nicht zuletzt – auch wenn dies nicht Gegenstand des Verfahrens ist - die Folgen für den Miet- und Immobilienmarkt sowie die Infrastruktur (Kitas, Schulen) bei einem Zuzug von bis zu weiteren 2000 Roche-Mitarbeitern.

Das Unternehmen Roche betont ambitionierte Nachhaltigkeitsziele hinsichtlich Energieeinsparung und -effizienz oder hinsichtlich der Reduktion des Verkehrs. Zur Nachhaltigkeit gehört jedoch auch die Schonung von Naturflächen in einer Zeit der Klimaerhitzung und des dramatischen Verlustes der Artenvielfalt, nicht nur der seltenen und besonders geschützten Arten, sondern auch der früher häufigen, im Verfahren als „kommune" Arten bezeichnet, und der Anzahl ihrer Individuen. Eine Berücksichtigung dieser berechtigten Anliegen der Bevölkerung (Klagen über den Rückgang der Vögel, über den Verlust eines Teils des stadtnahen Waldes etc.) sollte ebenfalls im Interesse des Roche-Konzerns sein, dies würde die Einbindung des Unternehmens in die Bürgerschaft in Penzberg erhöhen und Sympathien befördern.

Somit ist es auch im Interesse von Roche selbst, einen Kompromiss beim geplanten Flächenverbrauch zu finden,
1. indem das Flächenpotenzial auf dem bisherigen Betriebsgelände erneut ohne Tabus geprüft und optimal genutzt wird (durch Umstrukturierung, Verdichtung, Rückbau, Umbau, Aufstockung etc.). Dazu gib es bereits Hinweise im betrieblichen Entwicklungskonzept (S.3 u. 4).

2. indem gleichzeitig bei dieser für die nächsten 10-20 Jahre ausgelegten Erweiterungsplanung der Bebauungsplan schrittweise entwickelt und umgesetzt wird: in einen Teil der vordringlich zu realisierenden Vorhaben und einen Teil für Flächen, deren Inanspruchnahme derzeit noch nicht absehbar ist, so dass die Natur vorerst „geschont" werden kann.
Sollten Flächen auf Dauer nicht benötigt werden, müssen diese dauerhaft unversiegelt und ökologisch intakt, d. h. im Vergleich zum jetzigen Zustand nicht degradiert, erhalten bleiben.

3. indem eine deutlich reduzierte Nordvariante entwickelt wird (siehe Punkt 1. und 2. oben) oder andere Varianten nicht kategorisch ausgeschlossen werden - wie eine reduzierte Westvariante unter Einbeziehung der nördlichen, noch nicht veräußerten Industriefläche der Stadt und mit großräumiger Aussparung der Brünnlesbach-Aue und seiner naturnahen Wälder (Naturwaldflächen gem. Art. 12a Abs. 2 BayWaldG) einschl. Nasswiese und bodensaurem Magerrasen.
Hier wäre ein direkter räumlicher Zusammenhang mit den bestehenden Produktionsgebäuden der Diagnostics-Produktion im Nordwesten des Werksgeländes gegeben. Die öff. Robert-Koch-Straße könnte davor enden und der Zugang für Radfahrer und Spaziergänger in den nördlichen Nonnenwald in nord-westlicher Richtung um das neue Betriebsgelände von Roche herumführen.
Bei dieser Variante würden laut jetziger Größenordnung statt ca. 12 ha Wald (mit mehreren Waldfunktionen: besondere Bedeutung für lokalen Klima- und Immissionsschutz, Lebensraum und Erholung) ca. 9 ha gerodet werden, da Teilbereiche bereits gerodet sind.
Laut Kartierung von Büro H2 (2021) sind bei der Westvariante voraussichtlich rund 0,38 ha Biotope von Überbauung betroffen, bei der Nordvariante voraussichtlich rund 0,44 ha geschützte Biotope.
Bei beiden Varianten sind Vorkommen der gemeinschaftsrechtlich geschützten Tierarten Laubfrosch, Gelbbauchunke und Zauneidechse betroffen. Mengenmäßig sind die Habitatverluste bei der Nordvariante größer.

Fazit:
Bei der Einschätzung der geplanten Nordvariante durch die Stadt als „vorzugswürdig" folgt diese vor allem den "zwingenden"(?) betrieblichen Belangen des Unternehmens (Begründung der Änderung des FNP, S. 50). Darüber kann die vermeintlich neutrale Vergabe von +, 0 und – Punkten in der Tabelle (S. 50) nicht hinwegtäuschen. Eine „gerechte"(?) Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange müsste zunächst klären, was „gerecht" in diesem Zusammenhang bedeutet und ob die vorliegende Beurteilung nicht interessengeleitet und somit nur scheinbar „gerecht" ist.

Wenn bei der Betrachtung und Abwägung aller unterschiedlichen Belange diejenigen der Flächenschonung, des größtmöglichen Erhalts des schützenswerten Nonnenwaldes und der Lebensraumfunktionen für geschützte Tier- und Pflanzenarten einen höheren Stellenwert zugesprochen bekommen, als ihnen die Stadt bisher gegenüber den unternehmerischen Interessen der Firma Roche zugesteht, ergeben sich neue Möglichkeiten der Kompromissfindung mit dem Unternehmen.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.12.1:
Erläuterung "kommune Arten": In der saP in Kap. 5.3, "kommune Arten", sind solche Arten zusammengefasst, die nach der aktuellen (Roten) Liste der Brutvögel Bayerns "häufig" und "sehr häufig" sind und die auch langfristig keinen negativen Bestandstrend aufweisen. Die Arten befinden sich nach BayLfU in Bayern durchweg in einem guten Erhaltungszustand.

Für diese Arten ist davon auszugehen, dass die von der Umwidmung der Fläche betroffenen Individuen, soweit sie überhaupt noch aus ihren Überwinterungsgebieten bzw. zu ihren Brutstätten zurückkehren (Kurzlebigkeit, hohe Reproduktionsraten bei hoher Mortalität), in den ausgedehnten Wäldern und Forsten, die unmittelbar im Westen und Nordwesten bzw. Osten angrenzen, neue Brutmöglichkeiten finden (vgl. saP, S. 35). Unabhängig davon ist festzustellen, dass die Maßnahmen, die im Rahmen des Waldersatzes und der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung ergriffen werden, für die o. g. häufigen Arten eine entsprechende Kompensation erbringen. Dies gilt insbesondere für die beiden einzigen betroffenen "kommunen Arten" mit begrenzt negativen Kurztrends, Fitis und Grünling.

Bei den subsumierten Arten handelt es sich überwiegend um Kleinvögel der Nadelwälder und "Allerweltsvögel" (v. a. Buchfink, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Kohlmeise). Die Brutvogelgemeinschaft des relevanten Umgriffs dürfte bei der angesprochenen Gruppe und auch insgesamt in den letzten Jahren 10 bis 15 Jahren praktisch stabil gewesen sein (eig. Beob.). Tatsächlich war vermutlich auch "früher" das heutige Arteninventar relativ ähnlich, insbesondere da Hochmoore wie die Ringseefilzen natürlicherweise arm an Brutvögeln sind (i. W. Baumpieper).

Zu 1:
Flächenoptimierung im Bestand:
Die Fa. Roche hat bereits in der Vergangenheit die Nutzung der vorhandenen Flächen intensiv ausgeschöpft. Die Luftbildaufnahme des Firmengeländes belegt dies anschaulich. Grenzen sind einer Nutzung bereits heute in der Flächenausdehnung gesetzt, da die Flächen weitestgehend bebaut bzw. für eine Bebauung konkret zugeordnet sind. Verbleibende Freiflächen außerhalb der Gebäude dienen überwiegend als betriebsnotwendige Verkehrs- und Infrastrukturflächen. Somit wäre eine Nachverdichtung nur durch Aufstockungen oder dem Abriss vorhandener Anlagen und Gebäude möglich. Diese stößt in den allermeisten Fällen an die bauliche und infrastrukturelle Machbarkeit. Die vorhandenen Gebäude weisen überwiegend keine Voraussetzungen für eine solche Aufstockung auf, zudem stößt dies an betriebliche Bedürfnisse von Verfahrensabläufen und diesen unterzuordnenden Positionierungen von Betriebsanlagen- /teilen. Mit anderen Worten: eine Nachverdichtung im Bestand kann nur in sehr eingeschränktem Maß den Bedarf des Standortes decken und ist nicht geeignet, um die künftige Entwicklung des Werkes Penzberg sicherzustellen.

Zum Flächenbedarf der Erweiterung wird auf die Ausführungen dazu in der Begründung verwiesen. Auch hier zeigt sich, dass die Zielsetzung darin liegt, neu zu schaffende Bauflächen möglichst dicht zu bebauen, um mit Grund und Boden schonend und platzsparend umzugehen. Die damit

verbundenen Mehrkosten im Vergleich zu einem flächenverbrauchenden „klassischen" Gewerbebau sind aus unternehmerischer Sicht negativ, entsprechen jedoch den eigenen Zielvorgaben von Roche und den Anforderungen an den vorliegenden Standort. Dem hat sich die Stadt gestellt und deswegen auch die GRZ und Gebäudehöhe so hoch angesetzt. Damit soll weiterer unnötiger Flächenverbrauch deutlich eingespart bzw. vermieden werden.

Zu 2:
Schrittweise Entwicklung der Flächen:
Die Flächen werden sicherlich nicht sofort mit Inkrafttreten des Bebauungsplans sämtlich einer baulichen Nutzung zugeführt. Die Entwicklung ist vielmehr auf einen Zeitraum von ca. 10-15 Jahren angelegt. Bis zu einer tatsächlichen Bebauung werden die nicht von einer aktuellen Bebauung betroffenen Flächen soweit als möglich im bisherigen Zustand belassen.
Eine erweiterte „grundstücksscharfe" Untersuchung und Bewertung der Westvariante insbesondere im Hinblick auf Flächenverfügbarkeit wurde in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung unter Pkt. 5.7 Flächenverfügbarkeit – planungsrechtliche Betrachtung von Flächenpotenzialen und Pkt. 5.11 Planvariante West entsprechend aufgenommen.

Die Flächen westlich des Werksgeländes befinden sich bis auf die Flurnummer 1143/28 innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald" der Stadt Penzberg. Die Flurnummer 1143/28 (teilweise bestehender Forstweg) bildet die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" und weist eine Fläche von lediglich 659 m² auf.
Damit steht dieses Flurstück als Baufläche nicht zur Verfügung.
Zwei Grundstücke entlang der Robert-Koch-Straße weisen eine Breite von lediglich 14 m auf und sind im Bebauungsplan „Industriepark Nonnenwald" als öffentliche Grünfläche mit Baumbepflanzung festgesetzt. Diese Grundstücke stehen nicht als Baufläche zur Verfügung. Eine weitere westliche dient als Böschung.
Lediglich die drei Grundstücke mit den Flurnummern 1143/14, 1143/17 und 1143/33 sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald" der Stadt Penzberg mit Festsetzung als Industriegebiet bebaubar. Die Grundstücke weisen Grundstücksflächen von ca. 10.000 m² bis 14.000 m² auf. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung beträgt bei der Grundflächenzahl maximal 0,5, was nicht den Anforderungen des Unternehmens an eine Werkserweiterung entspricht.
Außerdem werden diese Grundstücke derzeit nach einem Auswahlvergabeverfahren durch den Stadtrat zur Vermarktung mit anschließender Bebauung vorbereitet und stehen für eine Betriebserweiterung der Firma Roche damit nicht zur Verfügung.
Die Stadt verfolgt dabei das Ziel auch anderen Unternehmen die Ansiedlung im Gemeindegebiet zu ermöglichen um damit eine breitere Basis zur Schaffung von Arbeitsplätzen unterschiedlicher Bereiche zu eröffnen (zum Bedarf vgl. nachstehend). Das beugt der Entstehung von „Monokulturen" und damit negativen Auswirkungen im Falle von negativen Betriebsentwicklungen solcher Monopolbetriebe vor, von denen im ungünstigsten Fall das gesamte Gemeindegebiet oder gar die Region betroffen sein könnten. Die Stadt will somit durch die westlichen Flächen den Bedarf an entsprechenden Grundstücken für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben anderer Sparten erfüllen, der auch nachhaltig besteht. Das belegen die aktuellen Anfragen solcher Betriebe bei der Stadt Penzberg.
Hinzu kommt, dass die Flächen alleine nicht ausreichen würden, um die Erweiterungsbedürfnisse von Roche zu erfüllen. Die Folge wäre eine Aufteilung der Erweiterungsflächen auf 2 Bereiche. Damit sind Störungen der innerbetrieblichen Abläufe verbunden, wie sie für diese Variantenbetrachtung bereits in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung *(vgl. Pkt. 5)* dargestellt wurden. Um dem zu begegnen, müsste die Erweiterung im Westen über den Geltungsbereich des bereits bestehenden Baurechts hinaus erweitert werden. Die dagegensprechenden Belange wurden ebenfalls bereits in der Begründung dargestellt. Die Stadt hatte sich unter Würdigung der für und gegen die jeweiligen potentiellen Erweiterungsbereiche sprechenden Gründe bislang für die Norderweiterung entschieden und sieht derzeit diese Entscheidung nicht in Frage gestellt, bzw. hält unter Verweis auf die vorbeschriebenen Argumente daran fest.

Vgl. im Übrigen Stellungnahme 2.2.2

Zur Änderung des FNP: Umweltbericht zum Vorentwurf

2.12.2
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
Hier heißt es, dass eine naturnahe Entwicklung von Waldflächen nicht angestoßen würde. Dies widerspricht jedoch dem Bayer. Waldgesetz. Siehe Stellungnahme unter Punkt 4.
Auch die von Sukzession bedrohte Beeinträchtigung von Lebensräumen der streng geschützten Arten des Offenlandes wie Laubfrosch, Gelbbauchunke und Zauneidechse ließen sich durch entsprechende Maßnahmen verhindern.
Unter beiden Aspekten braucht es somit nicht die Durchführung der Planung mit ihrer immensen Flächeninanspruchnahme und somit im Ergebnis erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.12.2:
Zur Erläuterung zum Bayerischen Waldgesetz und dem über die forstliche Fachplanung hinausgehenden Waldumbau wird auf Punkt 4 verwiesen.

Zur Situation der Lebensräume von Sukzessionsspezialisten im Gebiet siehe unten, bei Pos. 5 der Stellungnahme des Bund Naturschutz. Es ist im Übrigen nicht erkennbar, durch wen und mit welcher Veranlassung die vom Bund Naturschutz angesprochenen Maßnahmen ohne Umsetzung des Planvorhabens durchgeführt werden sollten.

2.12.3
***Zum Schutzgut Fläche und Boden**:*
Hier wird von erheblichen nachteiligen Auswirkungen ausgegangen. Aufgrund der Überschüttung und Versiegelung großer, bisher kaum veränderter und nicht bebauter Böden werden die natürlichen Bodenfunktionen stark beeinträchtigt.

9 Zusammenfassung
Der Umweltbericht kommt zum „Ergebnis, dass bei Durchführung der Planung erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Landschaft zu erwarten" sind. Diese seien auszugleichen.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans

5. Bauliche Gestaltung
5.2. Der Bund Naturschutz schlägt vor, dass PV-Anlagen auf wesentlich mehr als auf 25% der hierfür geeigneten Nettodachflächen installiert werden.

5.3. Fassaden

a)
Bei Fassaden und Teilfassaden aus Glas sollte gerade bei den der Waldfläche zugewandten Flächen nur spezifisches Glas verwendet werden, das von Vögeln als Hindernis erkannt wird, um Vogelkollisionen zu vermeiden.

b)
Der Bund Naturschutz schlägt vor, fensterlose Fassaden an den den Waldflächen zugewandten Außenwänden ab 10 m Länge auf mind. 50 % (statt nur auf mind. 30%) ihrer Länge mit Kletterpflanzen zu begrünen. Insgesamt, nicht nur an den Waldflächen, sollten Fassaden, wo immer möglich, begrünt werden.

c)
Es fehlen Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtemissionen.

Siehe dazu die Ausführungen in der saP.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.12.3:

Zur Festsetzung 5.2:
Die Empfehlung des Bund Naturschutz, dass PV-Anlagen auf wesentlich mehr als auf 25% der hierfür geeigneten Nettodachflächen installiert werden wird berücksichtigt, indem die Errichtung von PV-Anlagen auf mindestens 50% der hierfür geeigneten Nettodachflächen festgesetzt werden.

Zur Festsetzung 5.3:

a)
Festsetzungen zur Ausgestaltung von Glasfassaden/Glasbauteilen an den nach außen zum Wald hin gerichteten Gebäudeteilen sowie zur Außenbeleuchtung werden wie folgt ergänzt.

Zur Minderung des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasfassaden und Glasbauteilen sind diese ab einer Glasfläche von 4 m^2 an den vom Werksgelände nach außen gerichteten Gebäudeseiten vogelschonend auszubilden, z.B. durch

- eine kleinteiligere Gliederung der Glasflächen,
- die Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen (z.B. Rankgitterbegrünungen, feststehender Sonnenschutz),),
- die Verwendung von Vogelschutzglas mit hochwirksamen flächigen Markierungen oder die Wahl transluzenter, mattierter oder eingefärbter Materialien (z.B. Milchglas, Glasbausteine, Ornamentglas).

Hinweis: Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme zur Vorbeugung von Vogelschlagrisiko.
Darüber hinaus werden Scheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad empfohlen (maximal 15 %). Über-Eck-Verglasungen von insgesamt über 4 m^2 Glasfläche sind nicht zulässig.
Im Nahbereich von großflächigen Glasfassaden und Glasbauteilen ist auf eine Pflanzung von Beeren und Früchte tragenden Bäumen und Büschen zu verzichten. Für den Fall, dass solche Pflanzungen dennoch erfolgen sollen, gelten die o.g. Minimierungsmaßnahmen auch innerhalb des Werksgeländes und nicht nur nach außen zum Wald hin.

b)
Die Anregung, dass fensterlose Fassaden an den den Waldflächen zugewandten Außenwänden ab 10 m Länge auf mind. 50 % (statt nur auf mind. 30%) ihrer Länge mit Kletterpflanzen zu begrünen sind, wird berücksichtigt. Die Festsetzung Ziffer 5.3 wird diesbezüglich angepasst.

c)
Die Außenbeleuchtung der Erweiterungsfläche ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten und ihrer höheren Konsumenten in ihrem Umfang und in ihrer Betriebsdauer auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Es sind geschlossene Leuchtentypen mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung zu verwenden; ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung, wie z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen; auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Großflächige Reklametafeln und Werbeflächen mit Lichtemissionen sind nicht zulässig. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich vom Werksgelände nach außen (z.B. durch Abschalten der nächtlichen Beleuchtung ab 22.30 Uhr).
vgl. Stellungnahme 2.1.2.15

2.12.4
Zum Bebauungsplan: naturschutzfachliche Angaben zur saP

2. Naturräumliche Lage und Ausstattung des Geltungsbereichs
Die Angaben würdigen unseres Erachtens zu wenig den totholzreichen Laubholzbestand (Erlenbruchwald) im Nordwesten der Berghalde. Totholzgebundene Arten, unter denen auch Rote-Liste-Arten zu erwarten sind, wurden offenbar nicht näher untersucht.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.12.4:
Der gegenständliche totholzreiche Erlenbestand im Nordwesten wurde auf beide saP-relevante Artengruppen untersucht.
Bei den Vögeln ist nach Datenlage die bezeichnete Brutvogelgemeinschaft unauffällig und besteht i. W. aus häufigen Lichtwald- und Nadelforstarten. Typische bedeutsame Arten der Erlenbrüche des Untersuchungsgebietes [= UG] sind dagegen Kleinspecht und Waldschnepfe. Bei der ersten Art, dem Kleinspecht, wurden im UG zwei Reviere festgestellt, beide aber außerhalb der gegenständlichen Fläche *(vgl. saP Kap. 5.3, S. 39 und Karte 6 zu den Bestandsaufnahmen Fauna und Flora)*. Die zweite Art, die Waldschnepfe, war im gesamten UG nicht als Brutvogel einzustufen; die Nachweise der Art beziehen sich auf die engere Aue des Brünnlesbachs (Verweise s. o.).
Bei den Fledermäusen ist nach den verfügbaren Daten eine spezielle Jagdbiotop-Funktion nicht gegeben *(vgl. saP, S. 18 und Karten 3.a bis 3.e)*; insbesondere gelangen von der Mopsfledermaus in diesem Bereich des UG keine Nachweise (vgl. Karte 3.e). Im Osten der bezeichneten Fläche konnten zwei potenzielle Baumquartiere festgestellt werden, beides Spechtlöcher in anbrüchigen Erlen *(vgl. Karte 2)*. Zur Verhinderung von Tatbeständen sind für diese und andere potenzielle Baumfledermaus-Quartiere in der saP Maßnahmen beschrieben *(vgl. saP S. 17 ff mit Abb. 3)*.
Weitere Arten des Anhang IV der FFH-RL, die in dem gegenständlichen Erlenbestand vorkommen könnten, sind auszuschließen (z. B. Anhang IV-Totholzinsekten oder andere FFH-Wirbellose).
Der gegenständliche Waldbestand wächst auf der Abraumhalde. Gemäß der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung und der dieser zugrundeliegenden Anleitung der Biotopkartierung Bayern werden als Bruchwald *„Schwarzerlenwälder mit meist nur spärlich ausgebildeter Strauchschicht auf mehr oder weniger mächtigen, mineralstoffreichen Niedermoorböden (evtl. stellenweise eingeschwemmte Mineralböden), deren Standort durch sauerstoffarmes, basenreiches und oberflächennahes Grundwasser geprägt ist"* erfasst. Diese Vorgaben werden ebenso wenig wie die Anforderungen an die typischen Arten nicht erfüllt, so dass der Waldbestand nicht als Bruchwald anzusprechen ist.

2.12.5
Ergänzung zu den Tagfalterarten: Fund des Trauermantels vor wenigen Tagen im Berghalden-Bereich (Vorwarnliste, in Dt. besonders geschützt)

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.12.5:
Der gefährdete Trauermantel *Nymphalis antiopa* konnte im Rahmen der Kartierarbeiten am 27.04.2021 am Unterlauf des Brünnlesbachs knapp innerhalb des UG i. e. S. beobachtet werden. Der Fundort (Forstweg) lag etwa 50 m nordwestlich von Tagfalter-Transekt 10 (vgl. Kartierbericht Tagfalter, Kap. 4.8). Im Kontext der saP ist der Trauermantel nicht relevant (keine Schmetterlingsart des Anhang FFH-RL).

2.12.6
Zum Bebauungsplan: Umweltbericht zum Vorentwurf
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
2.1. Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit
2.1.2 Wohnen
Es wird eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Ein- und Ausfallstraßen prognostiziert. Die möglicherweise zunehmenden Lärmbelastungen sollen erst noch berechnet werden.
Erholen

Die im Nonnenwald und in seiner Umgebung befindlichen Wander- und Radwege, die für die Freizeitnutzung und als Anbindung des Radverkehrs an die Gewerbebetriebe genutzt werden, werden in der Bauphase durch Staub- und Lärmentwicklung belastet. Aber auch dauerhaft können Immissionen (Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen) - durch die sehr nahe am Sondergebiet verlaufenden Wege – „nicht vollständig ausgeschlossen werden". Der Erholungswert des Nonnenwaldes im Umgriff des geplanten Sondergebietes könnte somit Schaden nehmen.
Ein für die Freizeitnutzung „untergeordnet bedeutsamer" Weg auf der Bergbauhalde geht verloren, was einen Umweg über andere Wege erfordert.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.12.6:
Das übergeordnete und örtliche Wander- und Radwegenetz im Nonnenwald wird nicht verändert. Der Weg, der das Betriebsgelände im Norden umrundet und eine Anbindung an die Wander- / Radwege in Richtung Loisach / Nantesbuch und nach Penzberg ermöglicht bleibt erhalten.

Der genannte Weg über die Berghalde ist nicht als Freizeitweg ausgewiesen bzw. in Karten als Wander- / Radweg dargestellt.

Das Gutachten zur Lufteinhaltung kommt zu dem Ergebnis, dass „insgesamt durch die Ausweisung des Sondergebietes Nonnenwald Nord für den Themenbereich der Luftreinhaltung gemäß den prognostizierten Ergebnissen nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen (ist). 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 (s. Begründung zum B-Plan).

2.12.7
2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung ...
Zum prognostizierten Gewerbelärm und der Ausbreitung von Luftschadstoffen wird eine Formulierung gewählt, die im Umweltbericht häufig verwendet wird: „bleiben voraussichtlich ohne erhebliche nachteilige Auswirkungen". Somit bleiben Unsicherheiten.
Im Falle einer relevanten Zunahme des Verkehrslärms werden Maßnahmen in Aussicht gestellt, die erfahrungsgemäß sehr schwer durchsetzbar sind: Temp-30-Zonen, lärmarme Fahrbahnbelege und weitere Maßnahmen (?).

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.12.7:
Im Bereich der Luftreinhaltung wurde die Schadstoffbelastung für die hier relevanten Schadstoffe NOx und Staub im Sinne einer Gesamtbelastung ausgewertet, bestehend aus einer (abgeschätzten) Vorbelastung, der prognostizierten Zusatzbelastung der Industriebetriebe (Roche) und der prognostizierten Verkehrszusatzbelastung. Die prognostizierten Gesamtbelastungswerte liegen sehr deutlich unterhalb den in der TA Luft genannten Immissionsgrenzwerten. Diese Aussage gilt sowohl für die Jahresmittelwerte als auch für die Anzahl der erlaubten Überschreitungen betreffend die Tages- und Stundenmittel. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind daher mit sehr hoher Sicherheit auszuschließen. Diese Aussage schließt auch Belästigungen durch Gerüche ein.

2.12.8
2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt
2.2.2 Auswirkungen
Für die Bebauung sollen rund 13 ha Fläche neu beansprucht werden, dazu rund 2 ha für Böschungsflächen der Geländeangleichung. Betroffen sind laut Umweltbericht „Biotop- und Nutzungstypen" „geringer und mittlerer Bedeutung", aber auch „hoher Bedeutung". Außerdem werden 0,44 Röhricht- und Sumpfwald überbaut (gesetzlich geschützt nach § 30 BNatSchG/ Art. 23 BNatSchG). Auch eine Ausgleichs- und Ersatzfläche von 0,1 ha im Regenrückhaltebecken auf der Ostseite wird zerstört.

Laut saP sind Maßnahmen für die europarechtlich geschützten Arten der Gruppen Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Bachmuschel und Vögel notwendig.
Die nach BNatSchG besonders geschützten Arten (5 Tagfalterarten, Amphibien und Reptilien mit Nachweis innerhalb des Plangebietes) sollen in der Eingriffsregelung berücksichtigt werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.12.8:
Die nur national besonders geschützten Arten sind nicht Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne des § 44 BNatSchG, da nach § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG die Zugriffsverbote nicht für die nur national besonders geschützten Arten gelten. Von diesen Arten befinden sich jeweils wenige Nachweise von Bergmolch, Blindschleiche und Bergeidechse sowie von vier der fünf Tagfalterarten innerhalb der überplanten Fläche. Für die betroffenen Habitate wird im Geltungsbereich durch die Kompensationsmaßnahmen und die Maßnahmen für den Artenschutz ein Ersatz mit geschaffen.
Es werden entsprechende Hinweise im Umweltbericht ergänzt.
Maßnahmen zum Schutz gegen planbedingte Verkehrslärmzunahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert und verbindlich festgelegt.

2.12.9
2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung ...
Die in der saP beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen für den Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen, FSC-Maßnahmen) sind äußerst komplex und erfordern eine umfassende und engmaschige ökologische Baubegleitung, die im Baustellen-Alltag kaum zu gewährleisten ist.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.12.9:
Die durch das Bauvorhaben erforderlichen Maßnahmen für die relevanten Arten (Anhang IV und europäische Vogelarten) sind in der saP ausführlich und in allen Details beschrieben: saP, Kap. 6, S. 42-45, siehe dort. Soweit bei der beauftragten Ökologischen Baubegleitung dennoch Unklarheiten auftreten sollten, können diese rasch bzw. auf kurzem Wege geklärt werden. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen, die jeweils auch die baubegleitende Überwachung sowie das Monitoring vorsehen.

2.12.10
2.2.4 Ergebnis
Hier heißt es: „Weitere Auswirkungen .... können nicht vollständig vermieden werden." Siehe Flächeninanspruchnahme einschl. Überbauung gesetzlich geschützter Biotope. Hier wird auf Ausgleichsmaßnahmen verwiesen.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.12.10:
Der nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMWBV 2021) ermittelte Ausgleichsbedarf und die Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen sind in Kap. 4 des Umweltberichts dargelegt.

2.12.11
2.3. Schutzgut Fläche
Der Umweltbericht stellt fest, dass bei Realisierung der Planung „eine dauerhafte Inanspruchnahme von max. rund 14,5 ha bislang nicht bebauter/versiegelter Fläche im Außenbereich zu erwarten" ist, „die zum größten Teil bebaut bzw. versiegelt wird". Wie schon zur Änderung des FNP festgestellt, wurde mit der geplanten Erweiterung nach Norden die Variante gewählt, die sich für den Konzern als günstigste Lösung herausstellte.
Ergebnis
Es ist „von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche" auszugehen" (Umweltbericht S. 15).

2.4. Schutzgut Boden

Laut Untersuchungen von GHB Consult wurden auf den angrenzenden Flächen der Fa. Roche Auffüllungen aus Haldenmaterial des früheren Bergwerksbetriebs verkippt, die „inhomogen und unterschiedlich mächtig sind. Diese liegen über einer infolge der Aufhaldung zusammengepressten Torfschicht mit einer Mächtigkeit zwischen 0,1 und 3,1 m."
Die abfalltechnische Untersuchung zeigt „entsorgungsrelevante Schadstoffbelastungen einiger Auffüllungsschichten besonders für den Parameter Sulfat".

Auffällig ist, dass nördlich und nordöstlich der Berghalde kein Torf ansteht.

Auswirkungen:
Für die Herstellung der Bauflächen beschreibt der Umweltbericht umfangreiche Boden-/Materialbewegungen und –behandlungen und Geländemodellierungen. Für die Aufschüttungen soll „weitestgehend Material innerhalb des Geltungsbereiches ortsnah umgelagert" werden, „muss aber mit Kalkzement stabilisiert werden". Schadstoffbelastungen durch ungeeignetes Material sollen vermieden werden durch „eine empfohlene fachtechnische Begleitung der Aushubmaßnahmen, Beprobung und fachgerechte Entsorgung" (GHB Consult). Die Zwischenlagerung soll „soweit wie möglich" innerhalb der Erweiterungsflächen erfolgen.

Werden Torfschichten heraufgeholt und zwischengelagert, kommt es zudem zu einer klimarelevanten CO2-Freisetzung. Bei der Zersetzung von Moorböden werden außerdem Nährstoffe wie etwa Phosphor freigesetzt oder Huminstoffe, die in unterhalb liegende Gewässer eingetragen werden können.

Ergebnis
Im „Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung/ Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB" wird als Ziel festgehalten: „Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken."
Der vorliegende Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass „wegen der Flächengröße beanspruchter Böden, deren natürliche Bodenfunktionen noch weitgehend typisch ausgebildet sein dürften", sich „erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Boden" ergeben, „die nicht vermeidbar und auszugleichen sind".
Allerdings ist gerade beim Schutzgut „Boden" die Frage, auf welche Weise stark veränderter und versiegelter Boden überhaupt „ausgeglichen" werden kann.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.12.11:
Die Variantenprüfung erfolgte nicht nach dem Leitziel der für das Unternehmen besten Lösung. Vielmehr wurden alle Belange erfasst und entsprechend gewichtet. *Vgl. Pkt 5 der Begründung zur 34.Flächennutzungsplanänderung*
Der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs liegt der Regelfall nach dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" zugrunde, bei dem davon ausgegangen wird, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch Beeinträchtigungen der Funktionen der weiteren Schutzgüter (Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft) mit abgedeckt werden. Die Anwendung des Regelfalls ist in Kap. 4.1 des Umweltberichts begründet.
Ergänzung zu den Torfböden - Empfehlung des Gutachters GHB Consult.
Wenn Gebäude tiefer als der anstehende Torf gründen, muss dieser entsorgt werden. Bei einer Pfahlgründung kann der Torf im Untergrund verbleiben.
Für Torf sind je nach Verwendungszweck die Vorsorgewerte für Böden nach Bundesbodenschutzverordnung (z.B. bei der Rekultivierung von Kiesgruben), 70% der Vorsorgewerte für Böden (bei landwirtschaftlicher Folgenutzung) nach Bundesbodenschutzverordnung oder die Grenzwerte der Düngemittelverordnung maßgeblich. Die untersuchten Torfböden hielten die Grenzwerte der Düngemittelverordnung ein. Der Torf könnte auch für spätere Grünanlagen zur Beimengung von Oberboden zwischengelagert werden. Torf muss aber unbedingt feucht gehalten werden. Torf sollte nicht höher als 1,5 m geschüttet werden, um die Mikroorganismen nicht zu schädigen.
Eine ggf. notwendige Zwischenlagerung von entnommenem Torf erfolgt so, dass Stoffeintrag in Gewässer vermieden wird.

2.12.12

2.5 Schutzgut Wasser

Hier heißt es im Umweltbericht: „Nach Datenlage" seien unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Baudrainage, Bauwasserhaltung) „keine Einflüsse auf den Wasserhaushalt und die Gewässerqualität des Brünnlesbach absehbar".

2.6. Schutzgut Luft und Klima

Der Umweltbericht beschreibt den nördlichen Nonnenwald als „ausgleichenden Puffer", dem eine „hohe Bedeutung für den Wärmeausgleich" zukommt, da die bestehenden Gewerbeflächen „als Warmluftbildner" wirken.

Die neu versiegelte Fläche des geplanten Sondergebiets von etwa 14 ha und der gleichzeitige Verlust des Waldes als Wärmeausgleich können negative Folgen für den lokalen Klimaausgleich haben. Der Umweltbericht sieht diese Wirkung „voraussichtlich kleinräumig begrenzt".

Zur Luftreinhaltung wurden Zusatzbelastungen für Immissionen von Stickstoffdioxid und Staub errechnet. Diese seien jedoch an den betrachteten Immissionsorten "irrelevant".

2.7. Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Nonnenwald und seiner Umgebung ist bisher - trotz des bereits jetzt dominanten Gebäudekomplexes der Fa. Roche – von weiten, strukturreichen Waldflächen geprägt.

Vor allem von nördlichen Standpunkten aus, wo vor kurzem eine Solarfläche mit Hinweis auf das Landschaftsbild abgelehnt wurde, wird das geplante Sondergebiet „aufgrund seiner Größe und der möglichen Gebäudehöhen trotz des umgebenden Waldes … als neues landschaftsfremdes Element merklich in Erscheinung treten. Die Blickbeziehungen von diesen Standorten nach Süden werden zusätzlich beeinträchtigt und das Landschaftsbild im Nonnenwald durch zusätzliche, bis zu 30 m hohe (ggf. zuzüglich betriebsnotwendiger Aufbauten bis zuz max. 38 m Höhe) verändert." (Umweltbericht S. 19)

Maßnahmen wie Fassaden- und Dachbegrünung sowie die Gestaltung der Böschungsflächen durch „strukturreiche Waldrandentwicklung" sollen die Auswirkungen vermindern.

Der vorgesehene Ausgleich durch die „Entwicklung naturnaher und strukturreicher Gehölzbestände" im Landkreis W-S und Tölz-W. können die nachteiligen Auswirkungen in der Umgebung des Eingriffs allerdings nicht ausgleichen.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.12.12:

Die derzeit in Planung und Abstimmung befindlichen Kompensationsmaßnahmen umfassen auch Maßnahmen zur Gestaltung von Waldrändern, zum Teil im näheren Umkreis des geplanten Sondergebiets. Zusätzlich zu den bereits festgesetzten Maßnahmen mildern sie die nachteiligen Auswirkungen für das Landschaftsbild ab.

2.12.13

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Waldrecht

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Geplante Maßnahmen

Grünfläche mit Zweckbestimmung „ökologischer Waldumbau". Aufwertung von rund 6,7 ha Waldfläche.

Wir bitten um Klarstellung, warum mit der Aufwertung der Waldfläche eine Umbenennung in „Grünfläche" verbunden ist, d. h. aus welchen Gründen der Gesetzgeber untersagt, dass Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für Flächen getroffen werden dürfen, die auch als Waldflächen oder Landwirtschaftsflächen festgesetzt sind.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.12.13:

Auszug aus dem Kommentar (EZBK/Söfker, 143. EL August 2021, BauGB § 9 Rn. 217) zu § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, der ja ausdrücklich besagt, dass Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nicht für Flächen getroffen werden dürfen, die auch als Waldflächen oder Landwirtschaftsflächen festgesetzt sind:

Der Anwendungsbereich der Festsetzungen nach Nr. 25 ist nach dieser Vorschrift **ausdrücklich ausgeschlossen für nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 festgesetzte Flächen für die Landwirtschaft und für Wald.** Damit wird berücksichtigt, dass auch die Festsetzung nach Nr. 25 nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen **darf und daher keine Vorgaben für die Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und von Wald getroffen werden können** und dass hierfür spezialgesetzliche Vorschriften zu beachten sind. Die Vorschrift will nur verhindern, dass im Zusammenhang mit einer Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft **und für Wald die mit diesen Nutzungen verbundenen Bepflanzungen durch Festsetzungen nach Nr. 25 bestimmt werden können.** Das BVerwG Urt. v. 25.6.2014 – 4 CN 4.13, aaO vor Rn. 1, hat dies – unter Hinweis auf die Entstehungsgeschichte dieser beim BauGB (1986) eingeführten Regelung (BT-Drs. 7/2496 S. 40 und 70; BT-Drs. 7/4793 S. 28) – ausdrücklich bestätigt. Das BVerwG hat diese Sperrwirkung von Festsetzungs-möglichkeiten nach Nr. 25 auch **übertragen auf landschaftspflegerische Festsetzungen nach Nr. 20**, weil sich dies als unzulässige Umgehung der in Nr. 25 geregelten Sperrwirkung darstelle. Dies bedeutet, dass Festsetzungen von landwirtschaftlichen Flächen und von Wald nach Nr. 18a und 18b auch nicht verbunden werden können mit Festsetzungen nach Nr. 20, die das Anpflanzen von Pflanzen und Bindungen für Bepflanzungen aus landschaftpflegerischen Gründen zum Gegenstand haben. Das BVerwG (aaO) hat auch zu der Frage von Ausnahmen von dieser Sperrwirkung Stellung genommen und dies verneint. Es ist danach nicht möglich, etwa aus bestimmten städtebaulichen Gründen, mit denen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsziele für Natur und Landschaft verfolgt werden, oder Bepflanzungsvorgaben für Flächen für die Landwirtschaft und Wald festzusetzen, auch nicht als „punktuelle" Regelungen.
Die der möglicherweise entgegenstehende frühere Rechtsprechung von Obergerichten kann daher nicht mehr zu Grunde gelegt werden. Beispiele: Da die Sperrwirkung allgemein für festgesetzte Flächen für die Landwirtschaft und für Wald gilt, **kommt es auch nicht darauf an, ob im Einzelfall eine Bepflanzungsvorgabe die landwirtschaftliche Nutzung oder die Nutzung des Waldes nicht oder nicht in bestimmter Weise beeinträchtigen könnte** (so ersichtlich zB noch der Fall BayObLG Beschl. v. 7.5.2002 – 3 ObOWi 4/2002, BaxVBl 2002, 676 = BRS 65 Nr. 29), oder ob bezüglich bereits vorhandener, nach der Festsetzung zu erhaltender Bäume, die den gut sichtbaren Abschluss des Plangebiets zur freien Landschaft bilden und die die betreffende Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (schon) entzogen haben (VGH München Urt. v. 30.7.2013 – 1 N 11.821, Juris Rn. 25). Die Sperrwirkung kann, um Bepflanzungsvorgaben festsetzen zu können, nur vermieden werden, indem für die betreffende Flächen Festsetzungen nach Nr. 20 (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und in diesem Rahmen Bepflanzungsvorgaben getroffen werden. Möglich ist auch die Festsetzung von Grünflächen (Nr. 15), auf die sich Festsetzungen nach Nr. 25 beziehen (→ Rn. 156). Hierauf weist auch das BVerwG Urt. v. 25.6.2014 – 4 CN 4.13, aaO vor Rn. 1 hin. Kommen aber solche Festsetzungen nicht in Betracht, weil das Ziel der Planung die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung oder von Wald ist, scheidet die Möglichkeit, Bepflanzungsvorgaben festsetzen zu können, aus.

2.12.14

Gemäß dem Bayer. Waldgesetz Art. 1 hat der Wald „besondere Bedeutung für den Schutz von Klima, Wasser, Luft und Boden, Tieren und Pflanzen, für die Landschaft und den Naturhaushalt". Nach Art. 1 (1) 6 ist „die biologische Vielfalt des Waldes zu erhalten und erforderlichenfalls zu erhöhen". Insofern stellt sich die Frage, ob die geplanten Maßnahmen für den Ausgleich längerfristig in ähnlicher Weise nicht auch durch die Bewirtschaftung der Bayer. Staatsforsten erfüllt würden.

Die außerhalb des Geltungsbereiches in einem Umkreis von bis zu max. 12 km in den Landkreisen W-S und Bad Tölz-W. vorgesehenen Maßnahmen stehen leider in keinem direkten ökologischen Zusammenhang mit dem Nonnenwald im Sinne eines Biotopverbunds. Es handelt sich zudem um Erstaufforstungen mehrerer isolierter Flächen, die ihren ökologischen Wert erst nach mehreren Jahrzehnten erfüllen können.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.12.14:
Die Ziele für die Bewirtschaftung des Waldes durch die Bayer. Staatsforsten (BaySF) sind in der forstlichen Fachplanung vorgegeben. Die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich geplanten Zielbestände gehen hinsichtlich der Anforderungen an die Artenzusammensetzung über diese Fachplanung hinaus. Diese Zielbestände werden daher durch die derzeitige forstfachliche Planung der BaySF nicht erreicht.
Derzeit sind weitere Maßnahmen zur Gestaltung von Waldrändern im näheren Umkreis des geplanten Sondergebiets in Planung und Abstimmung. Die Anrechenbarkeit von Flächen im weiteren Umfeld erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden AELF und UNB. Waldersatzflächen ist immanent, dass sie erst nach einigen Jahren wirken werden, das gleiche gilt für nahezu jede naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme. Hier wie dort ist ein Zuwarten bis zum Erreichen des Endzustands nicht vorgegeben

2.12.15
5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Es wird angeführt, dass bei Nichtrealisierung der Planung Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung von Lebensräumen „nicht so durchgeführt werden wie im Zusammenhang mit der Erweiterung geplant" (Umweltbericht zum BP S. 28).
Dies lässt jedoch außer Acht, dass mit der Erweiterung der Verlust von 13 ha Wald mit einer Vielzahl strukturreicher Standorte mit Pioniercharakter und Kleingewässern verlorengehen.
Die Habitate gefährdeter Arten mit Pioniercharakter (Gelbbauchunke, Laubfrosch, Flussregenpfeifer), die aktuell von Sukzession bedroht sind, finden sich nach einer gewissen Zeit genau in der gleichen Situation, nur auf wesentlich begrenzterem Flächenreservoir.

Fazit:
Der Widerspruch: Mehr Arten- und Naturschutz bei Realisierung der Planung - durch Maßnahmen der Verringerung, Vermeidung und Ausgleich - auf dann kleineren Flächen bei gleichzeitigem großräumigen Flächenverbrauch ist augenfällig.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.12.15:
Die im Projekt besonders bedeutsamen Arten sind sogenannte "Sukzessionsspezialisten": Gelbbauchunke und Laubfrosch sowie Zauneidechse. Alle drei Arten, insbesondere die beiden Froschlurche, profitierten von dem artifiziellen Untergrund (Berge) des Industriegebiets und konnten sich bis heute dadurch halten, dass durch regelmäßige Bautätigkeit und speziell Befahren mit großem Gerät immer wieder Verdichtungslachen und auch terrestrische Rohbodenstandorte entstanden. Soweit diese regelmäßigen massiven "Eingriffe" ausbleiben, verlanden die Gewässer relativ rasch, später kommen auch Gehölze auf (Zauneidechse). Heute ist die Entwicklung an einem Punkt angekommen, an dem die Bautätigkeit bzw. die Standortdynamik zurückgeht. Tatsächlich ist ohne weitere "Eingriffe" absehbar, dass die Sukzession auf den verbleibenden Standorten ungehindert fortschreiten wird und die Habitatfunktionen für die genannten Arten in Frage stehen. Die CEF-Maßnahmen verhindern diesen Prozess, da eine Langzeitpflege garantiert wird. (siehe dazu auch oben, bei Pos. 3 der Stellungnahme des Bund Naturschutz).

2.12.16
8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
Die Forderungen und Empfehlungen machen deutlich, wie engmaschig die Überwachung und Begleitung der Baumaßnahmen über den gesamten Zeitraum sein müssen, um nachteilige Umweltauswirkungen völlig auszuschließen. Denn mehrere „kleinere" nachteilige Auswirkungen können sich zu erheblichen negativen Auswirkungen summieren.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.12.16:
Zur Überwachung der Maßnahme wird auf die Ausführungen unter 2.12.9 verwiesen

2.13 Stellungnahme der bayernets GmbH vom 21.04.2022

im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens– wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Aufgrund noch nicht festgesetzter externer Ausgleichsflächen bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren. Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.13:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnisgenommen, die bayernets GmbH wird auch in den weiteren Verfahrensschritten beteiligt.

2.14 Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH vom 18.05.2022

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.14:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnisgenommen.

2.15 Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim vom 02.05.2022
die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigten Planungen nicht berührt.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.15:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnisgenommen

2.16 Stellungnahme der Gemeinde Sindelsdorf vom 19.05.2022

Der Gemeinderat Sindelsdorf beschließt zur Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg sowie des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Einwendungen oder Äußerungen vorzubringen.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.16:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnisgenommen.

2.17 Stellungnahme der Gemeinde Iffeldorf vom 20.05.2022

Als unmittelbare Nachbargemeinde verfolgen wir äußerst interessiert die Entwicklungen der Firma Roche, deren weitere Expansion sich auch auf unsere Gemeinde auswirkt. Neben dem befürchteten Mehraufkommen an Verkehr erfordert eine stark steigende Zahl an Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen relativ zeitnahen Ausbau auch unserer Infrastruktur (Krippe, Kindergarten, Schule, Hort). Zudem befürchten wir eine weitere Anspannung des

Wohnungsmarktes, der bereits jetzt an seine Grenzen stößt und Wohnen für einen finanzschwächeren Teil der einheimischen Bevölkerung fast unmöglich macht.
Wir schlagen deshalb eine enge Abstimmung beider Gemeinden vor, um eventuelle Synergien im Ausbau der Infrastruktur sowie mögliche negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt zu erörtern. Die oben angeführten Punkte bitten wir in Ihre Abstimmung einfließen zu lassen.
Die Gemeinde Iffeldorf ist gern bereit, sich in Entscheidungsprozessen, die für beide Kommunen relevant sind, einzubringen.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.17:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Gespräche mit der Gemeinde Iffeldorf sind auf Bürgermeister- und Verwaltungsebene bereits vereinbart.

2.18 Stellungnahme der Abteilung 6 Klima und Umwelt der Stadtverwaltung Penzberg

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die geplante Erweiterung des Biotechnologiezentrums Nonnenwald Nord kritisch zu hinterfragen. Der Erweiterungsbereich des Werksgeländes weist eine strukturreiche, vielfältige Kulturlandschaft auf, mit schützenwerten Biotopstrukturen sowie gesetzlich geschützten Arten, welche innerhalb der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kartiert wurden. In Folge der geplanten Bebauung muss mit einem vollständigen Funktionsverlust der bisherigen Lebensraumfunktionen gerechnet werden.

Die Flächeninanspruchnahme von rund 14,7 ha erscheint sehr hoch. Die Dimension der Erweiterung begreift man, wenn man sich einer greifbaren Umrechnung bedient. So liegt die zukünftig zu versiegelnde Fläche bei einer Größenordnung von ca. 20 Fußballfeldern. Es sollte dringend geprüft werden, im Zusammenhang mit dem „Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung/ Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB", wie die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß beschränkt werden kann.

So lautet es im Umweltbericht, dass „wegen der Flächengröße beanspruchter Böden, deren natürliche Bodenfunktionen noch weitgehend typisch ausgebildet sein dürften", sich jedoch „erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Boden" ergeben, „die nicht vermeidbar und auszugleichen sind".

Der innerhalb der Waldfunktionskarte festgesetzte Immissionsschutzwald geht für den Standort Penzberg verloren, da der waldrechtliche Ausgleich und Ersatz nicht im Stadtgebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld zum Werksgelände durchgeführt werden kann. Somit kann erwartet werden, dass die direkte ökologische Funktionalität im Nonnenwald massiv beeinträchtigt wird und eine dauerhafte Störung des Biotopverbundes zu erwarten ist.

Gemäß dem Bayer. Waldgesetz Art. 1 hat der Wald „besondere Bedeutung für den Schutz von Klima, Wasser, Luft und Boden, Tieren und Pflanzen, für die Landschaft und den Naturhaushalt". Diese Bedeutung kann aber erst nach Jahrzehnten der Wiederaufforstung erfüllt werden.

Laut Umweltbericht sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten. Dem möchte die Abteilung 6 wiedersprechen, da es durch den Stadtratsbeschluss vom 02. Februar 2022 zum Klimaschutz-Aktionsplan eine klare Zielsetzung zum Thema „Klimaschutz" gibt. Das städtische Ziel die Klimaneutralität bis 2030 zu erreichen, ist ein klares Bekenntnis zur globalen Verantwortung des vom Menschen verursachten Klimawandels. Die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz möchten daher darauf aufmerksam machen, dass auch im Hinblick auf den Klimaschutz eine Werkserweiterung durchaus negative Folgen für den Standort Penzberg haben kann.

Der Umweltbericht kommt zum „Ergebnis, dass bei Durchführung der Planung **erhebliche nachteilige** Auswirkungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Fläche,

Boden und Landschaft zu erwarten“ sind. Dies sollte alarmierend zur Kenntnis genommen werden.

Die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz schließt sich der Stellungnahme des fachlichen Naturschutzes des Landratsamtes Weilheim-Schongau sowie der Stellungnahme der Regierung Oberbayern (Unterpunkt Natur und Landschaft) an und verweist auf die fachlichen Stellungnahmen.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.18:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

3.1 Stellungnahme eines Penzberger Bürgers vom 09.02.2021

hiermit erhebe ich fristgerecht Einspruch gegen den am 11.01.2021 veröffentlichten o.g. Bebauungsplan der Stadt Penzberg.
Hierbei mache ich nachstehende Gründe geltend.

1) Minder- oder Nichtbeachtung bereits im Eigentum der Fa. Roche bestehender Flächen zur Bebauung.

Der bestehende Bebauungsplan sieht einen Flächenverbrauch von 135.000 qm mit einhergehender Vernichtung von wertvoller Fauna vor. Im Süden des bestehenden Werksgeländes der Fa. Roche befindet sich eine Fläche von ca. 60.000 qm, die seit jeher ausschließlich als Firmenparkplatz ausgewiesen ist. Neben diesen Freiluftparkplätzen sind noch zwei Parkhäuser in Betrieb, von denen das östliche im Durchschnitt jeweils nur zu max. 50%, sowie das westliche im Durchschnitt jeweils nur zu 80% belegt sind (Beweis sind jahrelange annähernd tägliche persönliche Beobachtungen).
Mit dem Bau eines zusätzlichen Parkhauses mit den entsprechenden Kapazitäten, sowie der vollständigen Auslastung der beiden bestehenden Parkhäuser, können die Freiluftparkplätze aufgelassen und einer anderen Verwendung (Gebäudebau) zugeführt werden.
Mit dieser Maßnahme können mindestens 50.000 qm von den im Bebauungsplan beantragten 135.000 qm in diesem Bereich kompensiert werden. Die Ausweisung der restlichen Fläche im Norden des Betriebsgeländes beläuft sich damit „nur" noch auf 85.000 qm und stellt damit einen deutlich geringeren Eingriff dar.
Dies entspricht auch den Vorgaben des BMU, indem das Ministerium im Zusammenhang mit dem zu minimierenden Flächenverbrauch u.a. vorgibt, dass anstatt des Neubaus auf der „grünen Wiese" die Kommunen auf verträgliche Art und Weise angehalten sind, alle Möglichkeiten zur Innenentwicklung (z.B. Brachflächen, Baulücken, Leerstände) auszuschöpfen.

2) Vorratsplanung

Vertreter der Fa. Roche haben u.a. in der Stadtratssitzung den gesamten Umfang von 135.000 qm des beantragten Geländes mit der Planungssicherheit für zukünftige Ausbauten begründet. Diese Darstellung lässt eindeutig darauf schließen, dass in absehbarer Zukunft nur ein Teil des gesamten Areals beplant und bebaut werden soll. Die erfolgte Beantragung und Beplanung der gesamten Fläche zum jetzigen Zeitpunkt stellt somit eine nicht genehmigungsfähige Vorratsplanung dar und ist abzulehnen.
Neben den vorgenannten Einwänden bitte ich bei Bekanntwerden zu einem späteren Zeitpunkt um schriftliche Mitteilung, wo, in welcher Größe und in welcher Ausführung (Bepflanzung) die Ausgleichsfläche(n) für die dann genehmigte Erweiterungsfläche des Betriebsgeländes der Fa. Roche erfolgt ist.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 3.1:

Zu Punkt 1)
Für die Flächen im Süden des Werksgeländes, noch als Parkplatz genutzte Brachfläche, gibt es bereits ein konkretes Nutzungs- und Bebauungskonzept. Auf dem östlichen Raster befindet sich sogar seit dem Frühjahr 2022 ein Laborgebäude-Komplex im Bau.
Für die westlich anschließenden Raster sind weitere Produktions- und Verwaltungsgebäude geplant. (vgl. Pkt. 4.5 der Begründung zum B-Plan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" und Pkt. 5.7 der Begründung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans). Somit steht die Fläche für die weitere Werkserweiterung, wie sie Gegenstand des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" ist, nicht zur Verfügung.

Zu Punkt 2)
Die Einschätzung, dass in ansehbarer Zukunft nur ein Teil des gesamten Areals beplant und bebaut werden soll, wird nicht geteilt.
Die Roche Diagnostics GmbH hat 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. Der Flächenbedarf beträgt rund 13 ha und beinhaltet Flächen für infrastrukturelle Anlagen, Anlagen zur Forschung und Entwicklung, Produktion sowie Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerflächen und sonstige Infrastrukturanlagen.
Es ist planerischer Wille der Stadt Penzberg, den Flächenbedarf im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans mit dem vorliegenden Verfahren zu decken, da die kurz- und mittelfristig anstehenden erheblichen Investitionen des Unternehmens einerseits Flexibilität andererseits aber auch Planungssicherheit für die beschriebenen Anlagen erfordern.
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 zu sichern und hierfür entsprechende planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen.

Maßnahmen zur Überwachung sind im Umweltbericht (Kap. 8) beschrieben. Zur Überwachung der Maßnahmen vgl. obige Ausführungen zu 2.12.8.

3.2 Stellungnahme eines Penzberger Bürgers

Bezugnehmend auf einen Leserbrief vom 30.4.22, der die Arithmetik für den naturschutzfachlichen Ausgleich für die Roche-Erweiterungsflächen absurd findet schließe ich mich an, zumindest verstehe ich diese Flächenverrechnungen nicht. Vielleicht ist der ursprüngliche Artikel im Gelben Blatt vom 20.4.22 auch fehlerhaft.

Auch wenn ich als ex-Rocheler der Sache erst mal wohlwollend gegenüberstehe, würde ich doch gerne verstehen, ob und wie hier alles seine Richtigkeit hat.
Für eine Aufklärung wäre ich Ihnen deshalb dankbar.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 3.2:

Für die geplanten Flächen ist sowohl ein Ausgleich nach Naturschutzrecht als auch Ersatz für den zu rodenden Wald zu leisten.
Der Ausgleichsbedarf Naturschutz wird auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMWBV 2021) mittels Biotopwertpunkten errechnet. Eine Kompensation dieser Biotopwertpunkte wird auf mehreren Flächen erbracht. Sie umfassen den ökologischen Waldumbau im Geltungsbereich, die Maßnahmen für den Artenschutz, die Entwicklung von strukturreichen Waldrändern im Geltungsbereich sowie im Anschluss an den Nonnenwald und die Abbuchung von Biotopwertpunkten in einem anerkannten Ökokonto. Diese Maßnahmen wurden im bisherigen Projektverlauf mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
Im Zusammenhang mit dem Waldersatz erfolgten Abstimmungen mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und mit den Bayerischen Staatsforsten. Es wurde

vereinbart, dass als Ersatz für die Rodungen die Hälfte der gerodeten Fläche neu aufzuforsten ist und im selben Umfang Wald ökologisch so umgebaut wird, dass die Zielbestände im Hinblick auf die Artenzusammensetzung hochwertiger sind, als es die in der forstlichen Planung vorgesehenen Bestände wären.
Die Ausgleichsflächen werden multifunktional gestaltet, um den Bedarf für Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs zu verringern und entsprechend § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB und § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Formaler Hinweis des Stadtbauamtes:

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Penzberg und der Fa. Roche Diagnostics GmbH ist dieser Vorlage ausschließlich für die Beratung des Gremiums angefügt.

Die sich aus den Anlagen Nr.3, Nr.5 und Nr.12 ergebenden Kosten für:

- Ausgleichsmaßnahmen / Waldersatzmaßnamen, artenschutzrechtliche Maßnahmen
- Lärmschutzmaßnahmen
- Verkehrliche Umbaumaßnahmen

sind im Weitern zu ermitteln.

Das Vertragsdokument wird gesetztes konform nicht Teil der öffentlichen Auslegung.

4. Beschlussantrag der Verwaltung zur Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 12.07.2022:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.18 und 3.1 bis 3.2 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Vorentwurf des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ sowie den Vorentwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.18 und 3.1 bis 3.2 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ sowie den Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.18 zu ergänzen bzw. abzuändern ist.

Die Änderungen und Ergänzungen sind bereits in den Planentwürfen vom 26.07.2022 berücksichtigt.
Die Festsetzung Ziffer 5.3 ist noch entsprechend dem Beschlussvorschlag Ziffer 2.12.3 bezüglich des Anteils von 50% Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen bei fensterlosen Fassaden an den Außenwänden, die den Waldflächen zugewandt sind, abzuändern.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ in der Planfassung vom 26.07.2022 sowie den Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg in der Planfassung vom 26.07.2022 nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie gemäß $ 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

5. Sitzungsverlauf:

Herr Janner (PM) regt an, die Gebäudehöhen der künftig an den Waldrand angrenzenden Gebäude mittels Lattengerüst darzustellen. Da dies aufgrund des vorhandenen Waldbestandes nicht möglich ist, sollte alternativ die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Grenze der Bebauung durch Bodenmarkierungen dargestellt werden.

Außerdem soll der Flächenbedarf durch eine Rasternutzung dargestellt werden.

6. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 12.07.2022:

Der Beschlussantrag wird einschließlich dem Ergebnis des Sitzungsverlaufs mehrheitlich zum Beschluss erhoben.

7. Weiterer Vortrag:

Die Darstellung des Flächenbedarfs durch eine Rasternutzung ist der Vorlage als oberste Anlage angefügt.

8. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Stadtrat hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.18 und 3.1 bis 3.2 erörtert und abgewogen.

Der Stadtrat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ sowie den Vorentwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.18 und 3.1 bis 3.2.

Der Stadtrat beschließt, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ sowie der Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.18 zu ergänzen bzw. abzuändern ist.
Die Änderungen und Ergänzungen sind bereits in den Planentwürfen vom 26.07.2022 berücksichtigt. Die Festsetzung Ziffer 5.3 ist noch entsprechend dem Beschlussvorschlag Ziffer 2.12.3 bezüglich des Anteils von 50% Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen bei fensterlosen Fassaden an den Außenwänden, die den Waldflächen zugewandt sind, abzuändern.

Der Stadtrat fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ in der Planfassung vom 26.07.2022 sowie der Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg in der Planfassung vom 26.07.2022 nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie gemäß $ 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

9. Beschluss:

Der Stadtrat hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.18 und 3.1 bis 3.2 erörtert und abgewogen.

Der Stadtrat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ sowie den Vorentwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.18 und 3.1 bis 3.2.

Der Stadtrat beschließt, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ sowie der Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.18 zu ergänzen bzw. abzuändern ist.
Die Änderungen und Ergänzungen sind bereits in den Planentwürfen vom 26.07.2022 berücksichtigt. Die Festsetzung Ziffer 5.3 ist noch entsprechend dem Beschlussvorschlag Ziffer 2.12.3 bezüglich des Anteils von 50% Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen bei fensterlosen Fassaden an den Außenwänden, die den Waldflächen zugewandt sind, abzuändern.

Der Stadtrat fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ in der Planfassung vom 26.07.2022 sowie der Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg in der Planfassung vom 26.07.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie gemäß $ 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

Mehrheitlich beschlossen Ja 14 Nein 9 (StRe Dr. Engel, von Platen, Fügener, Eilert, Bocksberger, Frohwein-Sendl, Dr. Völker-Rasor, Janner, Disl)

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 27.07.2022

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister