Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz) vom 04.05.2022 zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans (Seite 2)

2. Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz) vom 11.05.2022 zum Bebauungsplan Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord (Seiten 3 bis 4)

3. Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) vom 07.06.2022 (Seiten 5 bis 7)

4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim vom 09.06.2022 (Seiten 8 bis 12)

5. Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 23.05.2022 und ergänzend vom 14.06.2022 (Seiten 13 bis 22)

6. Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg vom 20.05.2022 (Seite 23)

7. Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) vom 14.06.2022 (Seite 24)

8. E.ON SE Mining Management vom 06.05.2022 (Seite 24)

9. Bund Naturschutz vom 22.05.2022 (Seiten 25 bis 31)

10. Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 16.05.2022 (Seite 32)

11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 11.05.2022 (Seite 33)

Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz) vom 04.05.2022 zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Die von der Stadt nun als 34. FNP-Änderung geplante Flächenausweisung zur Erweiterung des Betriebs- u. Firmengeländes der Fa. Roch 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 darüber hinaus gehende 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 BPlan-Entwurf verweisen.

Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz) vom 11.05.2022 zum Bebauungsplan Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

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 9.03.2022 beinhalten die wesentlichen Ergebnisse dieses Abstimmungsprozesses und begründen die Baugebietsausweisung vollumfänglich und absolut nachvollziehbar. Die natur-schutzrechtliche 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 Weil-heim, bei denen man sich grundsätzlich einvernehmlich darauf verständigt hat, auf in-zwischen bereits genehmigte Aufforstungsflächen im Seeshaupter Ortsteil Kronleiten (Privatwaldflächen) zurückzugreifen. Ein entsprechendes Flächen- und Aufforstungs-Konzept 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.

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.

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

Die für Kompensationsmaßnahmen festgesetzten Flächen sind im Kompensationsverzeichnis als Teil des Ökoflächenkatasters zu erfassen (§ 17 Abs. 6 BNatSchG i. V. m. Art. 9 Bay-NatSchG). 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 (Augleichsbebauungsplan) 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/in-dex.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.

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 Glas-flächen 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.

<u>Grünordnung:</u>
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.

Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) vom 07.06.2022

die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung folgende Stellungnahme ab:

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
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 Gewerbe-entwicklung. 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 flächen-sparende 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).

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.

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.

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 Naturschutzehörde 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 räumlichen 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.

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

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

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.

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.

Hinweise
Die Begründung B-Plan S. 2, 27 und 30 zitiert die Festlegungen des Regionalplans „Region Oberbayern“; richtig wäre: „Region Oberland“.
Das Bergamt Südbayern sowie das Landratsamt Weilheim-Schongau erhalten eine Kopie dieses Schreibens.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim vom 09.06.2022

Zu o.g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:
Durch die Planungen sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.

Aus dem Bereich Forsten:

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 Waldfunktions-plan 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

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
(G) 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, multi-funktionale 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 Erholungs-funktionen 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.

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 Warmluft-bildner, 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.

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 A-ELF 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.

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 Wert-punkte 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.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Stellungnahme vom 23.05.2022

zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.
Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.

Stellungnahme:

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 Berg-bautätigkeit (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.

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 Baugrund-untersuchungen 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 Nonnen-wald 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.“

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 Altlastenuntersuchung 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 Bodenaus-tausch 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 durchwurzel-bare 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 Bau-begleitung 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.“

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.

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 soweit 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 (Überflutungsnach-weis 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.

<u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u>

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

<u>Die Festsetzung unter Punkt 5.3 sollen wie folgt geändert werden:</u>

„[...] Alle Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzel-bare 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 Niederschlags-wasser 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 Drän-anlagen, 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."

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 Was-server- 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

Wasserwirtschaftsamt Weilheim, ergänzende Stellungnahme vom 14.06.2022

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 CO2- 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.

Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg vom 20.05.2022

untenstehend unsere Stellungnahme bezüglich Trinkwasserversorgung, 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.

Regierung von Oberbayern (Bergamt 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.

E.ON SE Mining Management 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.

Bund Naturschutz 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:

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 nordwestlicher 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.

Zur Änderung des FNP: Umweltbericht zum Vorentwurf

3 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.

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

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.

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.

Es fehlen Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtemissionen.
Siehe dazu die Ausführungen in der saP.

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.

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

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.

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 (?).

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.

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.

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.

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.

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 zur 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.

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.

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.

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.

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.

Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 16.05.2022

mit E-Mail vom 20.04.2022 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).
Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:
Nach der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren besteht in einem kleinen Randbereich des Projektgebiets (Ostrand des Standorts Nord bzw. Nordrand des Standorts Ost) im Extremfall eine mögliche Gefährdung durch Hanganbrüche (kleinräumige flachgründige Rutschungen, oftmals mit hohem Wassergehalt und Ausfließen der Rutschmasse, auch Hangmuren genannt), wie sie nur anlässlich von Starkregenereignissen auftreten. Die Eintretenswahrscheinlichkeit ist dabei üblicherweise eher gering, so dass die Gefährdung allgemein nur als Restrisiko einzustufen ist. Sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für eine Bebauung. Bei baulichen Maßnahmen kann dieses Restrisiko allerdings berücksichtigt und vermindert werden. Geländemodellierungen oder der Verzicht auf ebenerdige bergseitige Fenster und Türen können beispielsweise solche Maßnahmen sein. Die Bauherren bzw. die Planer sollten wegen der Möglichkeiten zur Anpassung der Bauweise auf die mögliche Gefährdung hingewiesen werden.
Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Angewandte Geologie > Standortauskunft > Geogefahren.
Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Stefan Glaser (Tel. 0821/9071-1390, Referat 102).
Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).
Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 11.05.2022

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).