



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB  
Krumpferstraße 18 - 20, 82362 Weilheim i.OB

Stadt Penzberg  
Karlstraße 25  
82377 Penzberg

Name  
Michael Ferstl  
Telefon  
0881 994-1234  
Telefax  
0881 994-1111  
E-Mail  
Michael.Ferstl@aelf-wm.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
E-Mail vom 18.12.2020

Bitte bei Antwort angeben  
Geschäftszeichen  
AELF-WM-L2.2-4612-58-20-3

Weilheim i.OB  
22.01.2021

**Bebauungsplan  
Beteiligung an der Bauleitplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ge-  
werbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ sowie der 33. Änderung des  
Flächennutzungsplans**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Durch die Änderungen sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Insofern be-  
stehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.

Aus dem Bereich Forsten:

Beschreibung des Vorhabens:

Es ist eine Erweiterung der Gewerbefläche auf den beiden Flurnummer 1143/49 und  
1143/50 im Gesamtumfang von 3.864 m<sup>2</sup> geplant.

Sachverhalt:

Von der Planung ist Wald unmittelbar betroffen. Die Fl.Nrn. 1143/49 und 1143/50 sind  
mit Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) bewachsen, der  
sich aus etwa 40 % Birke, 30 % Eiche, 20 % Fichte und 10 % Kiefer mit einer Oberhö-  
he von rund 20m zusammensetzt und somit einem naturnahen, standortgerechten Be-  
stand entspricht. Einzelne bis truppweise beigemischt sind Weiden, Bergahorn, Vogel-  
kirsche, Linde, Pappel, Buche und Esche auf ehemaligen Hochmoorstandorten. Am  
südlichen Waldrand auf Fl.Nr. 1143/50 befinden sich starke Alteichen. Auf Teilflächen  
beider Flurstücke sind in der Unterschicht der Birken- bzw. Birken-Fichten-Bestände

Seite 1 von 3

flächig Rhododendron-Büsche zu finden. Diese Teilflächen werden im Grünordnungsplan als Flächen der „Wertekategorie II unten“ bezeichnet. Auch bei diesen Flächen handelt es sich um Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG.

Der Bestand ist auch in der Höhe strukturiert und weist teilweise mehrschichtige Strukturen auf; die Durchmesserbreitungen sind ebenfalls groß (0-60cm). Bei einem Beschirmungsgrad von ca. 70% finden sich Bereiche, die als kleinere Lichtungen zu sehen und als solche nach Art.2 Satz 2 Nr. 1 BayWaldG dem Wald gleichgestellt sind.

Im Osten grenzt ein Spazierweg an, von dem ein Strauchmantel (Hasel, Holunder, Hartriegel und Weißdorn) zum Waldbestand überleitet.

Die ca.100 m<sup>2</sup> große Bunker-Fläche im südöstlichen Bereich der Fl.Nr. 1143/50 ist kein Wald i.S.d. BayWaldG, auch wenn Waldbäume im unmittelbaren Umgriff stehen. Der Fahrweg, der vom Straßennetz zum Bunker führt dient auch der Erschließung des Waldes und ist daher dem Wald gleichgestellt.

Von der Gesamt-Eingriffsfläche von 3.864 m<sup>2</sup> in Abzug zu bringen sind somit die Bunker-Fläche (105 m<sup>2</sup>) der Garagenbestand auf Fl.Nr. 1143/49 außerhalb des gültigen Bebauungsplans vom 10.11.2017 mit einer Fläche von 326 m<sup>2</sup> sowie die extensiv genutzte Grünlandfläche im Nordwesten der Fl.Nr. 1143/49 (126 m<sup>2</sup>). Insgesamt geht somit 3.307 m<sup>2</sup> naturnaher, standortgerechter Wald bei dem Eingriff verloren.

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.

Die zur Rodung vorgesehenen Waldflächen liegen in einem wassersensiblen Bereich und haben gemäß dem Waldfunktionsplan WFP (Art. 6 BayWaldG) überwiegend besondere Bedeutung für den lokalen Klima-, Immissions- und Lärmschutz. Das bestehende Gewerbegebiet wirkt als Warmluftbildner, durch Baukörper und Asphaltflächen erhöht sich die Wärmekapazität. Die Waldflächen und Wiesen puffern den Tagesgang der Temperaturen. Darüber hinaus hat der Wald nach WFP besondere Bedeutung als Lebensraum und für das Landschaftsbild. Mit der Rodung der Waldflächen gehen diese Funktionen verloren.

Die Rodung soll nach Art. 9 Abs. 5 Nr. 1 BayWaldG versagt werden, wenn sie dem Waldfunktionsplan widerspricht oder dessen Ziele gefährdet. Die staatlichen Behörden und kommunalen Gebietskörperschaften sind angehalten, den Wald nach Fläche, räumlicher Verteilung, Zusammensetzung und Struktur so zu erhalten, zu mehren und zu gestalten, dass er seine jeweiligen Funktionen und seine Bedeutung für die biologische Vielfalt bestmöglich und nachhaltig erfüllen kann (Art. 7 Satz 1 i.V.m. Art. 5 BayWaldG).

Fazit:

- Es wird anerkannt, dass die Erweiterung des Gewerbegebietes notwendig ist, um die vorhandene Nachfrage nach stadtnahen Gewerbeflächen zu befriedigen und für die beiden Anlieger zukunftsorientierte Entwicklungsräume zu schaffen.
- Gleichzeitig sind gerade die Wälder in der Nähe der bestehenden Gewerbeflächen und Industrieansiedlungen von besonderer Bedeutung für Klima-, Immissions- und Lärmschutz. Mit dem Eingriff gehen rd. 3.300 m<sup>2</sup> an Waldflächen mit diesen und weiteren Funktionen (Lebensraum, Landschaftsbild) verloren.
- Der Planung kann zugestimmt werden, wenn für die verlorengelassene Waldfläche ein Ausgleich in Form einer standortgerechten Wald- und/oder Waldrand-

neubegründung in unmittelbarer Umgebung erfolgt. Bei entsprechender Ausgestaltung hinsichtlich der Funktionenerfüllung, halten wir einen Ausgleich im Umfang von 1.500 m<sup>2</sup> für ausreichend.

- Bezüglich der Ausgestaltung der walddrechtlichen Ausgleichsflächen steht Ihnen das AELF Weilheim i. OB gerne beratend zur Verfügung.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Michael Ferstl  
Landwirtschaftsoberinspektor

—

—

—