
Stadt Penzberg



30. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Begründung

Änderungen gegenüber der Fassung vom 16.03.2022 sind blau gekennzeichnet

Entwurf

In der Fassung vom 12.08.2024

Verfahrensstand Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



B3
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

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

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



Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	S. 3
2.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	S. 4
3.	VERFAHRENSABLAUF	S. 4
4.	BEDARF – ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	S. 5
4.1	Flächenverfügbarkeit – planungsrechtliche Betrachtung von Flächenpotentialen	S. 6
4.1.1	Fläche Industriepark Nonnenwald	S. 6
4.1.2	Fläche Zibetholzweg	S. 7
4.1.3	Fläche an der Dr. Gotthilf-Näher-Straße	S. 8
5.	BESTAND	S. 9
5.1	Nutzung	S. 9
5.2	Städtebauliche Situation	S. 11
6.	RAHMENBEDINGUNGEN – übergeordnete Planungen	S. 12
7.	INHALT DER ÄNDERUNG	S. 13
7.1	Änderungsbereich	S. 13
7.2	Derzeit wirksame Darstellung	S. 13
7.3	Künftige Darstellung	S. 14
7.4	Flächenbilanz	S. 14
8.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	S. 14
8.1	Immissionsschutz	S. 14
8.2	Zusammenfassung des Umweltberichts	S. 15

UMWELTBERICHT *gesondertes Dokument*

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Alternatives Flächenpotenzial 1	S. 6
Abbildung 2	Alternatives Flächenpotenzial 2	S. 7
Abbildung 3	Alternatives Flächenpotenzial 3	S. 8
Abbildung 4	Waldfunktionskarte	S. 9
Abbildung 5	Untersuchungsbereich Alternativenprüfung, Ausschnitt FNP der Stadt Penzberg, Bekanntmachung 25.04.2002	S. 11
Abbildung 6	Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Penzberg	S. 13
Abbildung 4	Plandarstellung 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg	S. 14



1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Penzberg beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet südlich des Werksgeländes der Roche Diagnostics GmbH in westliche Richtung zu erweitern, um für ortsansässige Betriebe Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des Geländes südlich der Nonnenwaldstraße beschloss der Stadtrat der Stadt Penzberg am 24.04.2018 gem. § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“.

Da der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Penzberg, bekanntgemacht am 25.04.2002, die Flächen des Geltungsbereiches als Wald darstellt, sind für diese Bebauungsplanänderung die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht gegeben. Damit wird auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg erforderlich, die Erweiterungsfläche soll als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann diese Änderung im Parallelverfahren erfolgen.

2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Grundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Penzberg sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt [durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze v. 20.12.2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 394\) geändert](#) worden ist und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch [Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften v. 03.07.2023 \(BGBl. I Nr. 176\) geändert](#) worden ist.
- Parallel zur städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch [Art. 3 Erstes G zur Änd. Des Elektro- und ElektronikgeräteG, der Entsorgungsfachbetriebe VO und des BundesnaturschutzG v. 08.12.2022 \(BGBl. I S. 2240\) geändert](#) worden ist, des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch [§ 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 \(GVBl. S. 98\) geändert](#) worden ist, und des Bayerischen



Waldgesetzes (BayWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch [§ 1 Abs. 79 der Verordnung vom 4 Juni 2024 \(GVBl. S. 98\)](#) geändert worden ist, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP mit einbezogen.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

3. VERFAHRENSABLAUF

- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**
Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 24.04.2018 beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.
- **Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
[Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 34. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 16.03.2022 hat in der Zeit vom 20.04.2022 bis 20.05.2022 stattgefunden.](#)
- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
- **Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
[Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 34. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 16.03.2022 hat in der Zeit vom 21.04.2022 bis 23.05.2022 stattgefunden.](#)
- **Feststellungsbeschlusses**
- **Genehmigung gem. § 6 Abs. 1 BauGB**



4. BEDARF – ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

An die Stadt Penzberg werden von vielen Penzberger Betrieben Anfragen nach Gewerbeflächen gestellt.

Sowohl bei bereits im Nonnenwald ansässigen als auch anderen Handwerks- und Gewerbebetrieben besteht Flächenbedarf für Betriebserweiterungen.

Da im Stadtgebiet Penzberg ~~keine~~ nur noch sehr kleine Flächenpotentiale ~~mehr~~ für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen, kann die Weiterentwicklung der bereits erschlossenen Fläche südlich der Nonnenwaldstraße diesen Bedarf decken.

Es ist Ziel der Stadt Penzberg, im Gewerbe- und Industriegebiet Nonnenwald nicht nur den Biotechnologiestandort der Fa. Roche Diagnostics GmbH zu sichern, sondern auch für kleinere und mittelständische Gewerbetreibende Entwicklungspotentiale zu schaffen.

Der Stadt Penzberg liegt eine "Bedarfsliste" von 12 meist bereits in Penzberg ansässigen Gewerbe – und Handwerksbetrieben mit einem Flächenbedarf von jeweils ca. 1.200 qm bis ca. 4.200 qm vor. Teilweise kooperieren diese Betriebe miteinander, was nicht nur zu Synergie-Effekten führt, sondern auch eine flächensparende Erschließung ermöglicht. An dieser Stelle wird auf die Ausführungen in Kap. 3 Bedarf der Planung und 6.3 Auseinandersetzung mit den Grundsatz- und Zielvorgaben der übergeordneten Raumordnung sowie Planungsleitlinien des BauGB der Begründung zur 5. Änderung des B-Plans „Industriepark Nonnenwald“ verwiesen.

Mit der Schaffung neuer und Sicherung bestehender Arbeitsplätze einer breiten Branchenauswahl erfüllt das Mittelzentrum Penzberg seine Aufgabe als Schwerpunkt der Wirtschaftsentwicklung.

Die Stadt Penzberg will die notwendigen planungsrechtlichen und räumlichen Voraussetzungen schaffen, um den Betrieben Standort- und Investitionssicherheit für die Zukunft zu geben. Das breitgefächerte Angebot an Arbeitsplätzen soll gesichert und erweitert werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. c) BauGB).

4.1 Flächenverfügbarkeit – planungsrechtliche Betrachtung von Flächenpotentialen

4.1.1 Fläche Industriepark Nonnenwald

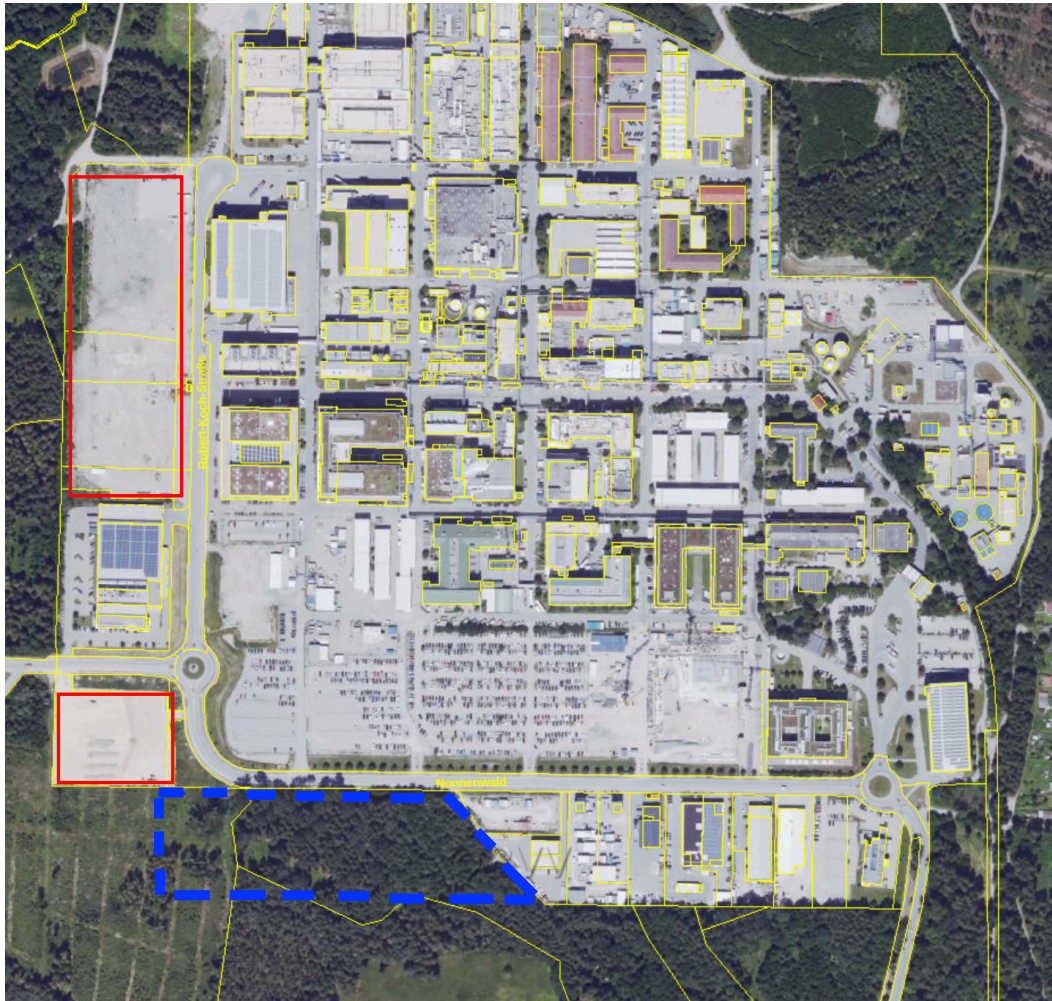


Abb.1: Alternatives Flächenpotenzial 1

Quelle: BayemAtlas Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat,
bearbeitet von B3 ARCHITEKTEN STADTPLANER

Im Umgriff des Geltungsbereiches bestehen im Norden noch unbebaute Flächen, die zwar planungsrechtlich als Gewerbe- und Industrieflächen im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg dargestellt, bzw. im rechtswirksamen Bebauungsplan „Industriepark Nonnenwald“ festgesetzt sind, jedoch für eine Bebauung nicht mehr zur Verfügung stehen.

Sowohl die direkt nördlich anschließende Fläche südl. der Dr.-Gotthilf-Näher-Straße als auch die Fläche westlich der Robert-Koch-Straße wurden in einem Auswahlvergabeverfahren durch den Stadtrat der Stadt Penzberg bereits vermarktet. Die Bebauung südlich der Dr.-Gotthilf-Näher-Straße (TF 11) wird zurzeit vorbereitet und die Fläche westlich der Robert-Koch-Straße (TF 09) ist bereits bebaut. Somit stehen diese Flächen als potentielle Gewerbeflächen nicht mehr zur Verfügung.

4.1.2 Fläche Zibetholzweg



Abb.2: Alternatives Flächenpotential 2

Quelle: BayernAtlas Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat,
bearbeitet von B3 ARCHITEKTEN STADTPLANER

Diese Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg, bekanntgemacht am 25.04.2002, zwar als gemischte Baufläche dargestellt, jedoch würde eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu einer ungünstigen Gemengelage führen.

Zutreffend ist, dass entlang der Nonnenwaldstraße bereits Gewerbe angesiedelt ist, jedoch grenzt die potentielle Fläche südlich direkt an ein reines Wohngebiet (Reihenhausbebauung) und im Norden an eine dauerhafte Unterkunft für Geflüchtete und Asylsuchende (rund 200 Plätze in 2 Gebäuden). Aus städtebaulicher Sicht erscheint es nicht sinnvoll, die Gemengelage zu verschärfen, zumal die Stadt Penzberg zurzeit in ca. 200 m Entfernung nordwestlich eine 7-gruppige Kindertagesstätte errichtet.

Darüber hinaus ist diese Fläche durch einen dichten Baumbestand geprägt und könnte den Flächenbedarf bei weitem nicht decken. Zusätzlich gibt es seitens der Stadt Penzberg Überlegungen, die Fläche für das Rettungswesen zu entwickeln. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.



4.1.3 Fläche an der Dr.-Gotthilf-Näher-Straße



Abb.3: Alternatives Flächenpotential 3

Quelle: BayernAtlas Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat,
bearbeitet von B3 ARCHITEKTEN STADTPLANER

Diese „Rest-Fläche“ im Anschluss an ein Gewerbegebiet könnte bei weitem nicht den Bedarf decken und wird demnächst durch einen Gewerbehof bebaut.

Fazit:

Im Ergebnis der Gesamtschau potentieller Alternativ-Flächen ist aus Sicht der Stadt Penzberg der Fläche entlang der Straße Nonnenwald als westliche Verlängerung des bestehenden Gewerbegebiets trotz des Eingriffs in den Waldbestand bei sachgerechter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange der Vorzug zu geben. Der resultierende Eingriff ist im Bebauungsplanverfahren durch entsprechende Festsetzungen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie flankierende vertragliche Vereinbarungen zu minimieren bzw. sein Ausgleich zu sichern.



5 BESTAND

5.1. Nutzung

Gemäß den Vorgaben der Bayerischen Forstverwaltung als Waldfunktionskarte für den Landkreis Weilheim-Schongau vom 17.05.2018 und Waldfunktionsplan für die Region 17-Oberland, Stand August 2016- laufend aktualisiert, stellen sich die Waldflächen des Untersuchungsbereichs mit folgenden Funktionen dar:

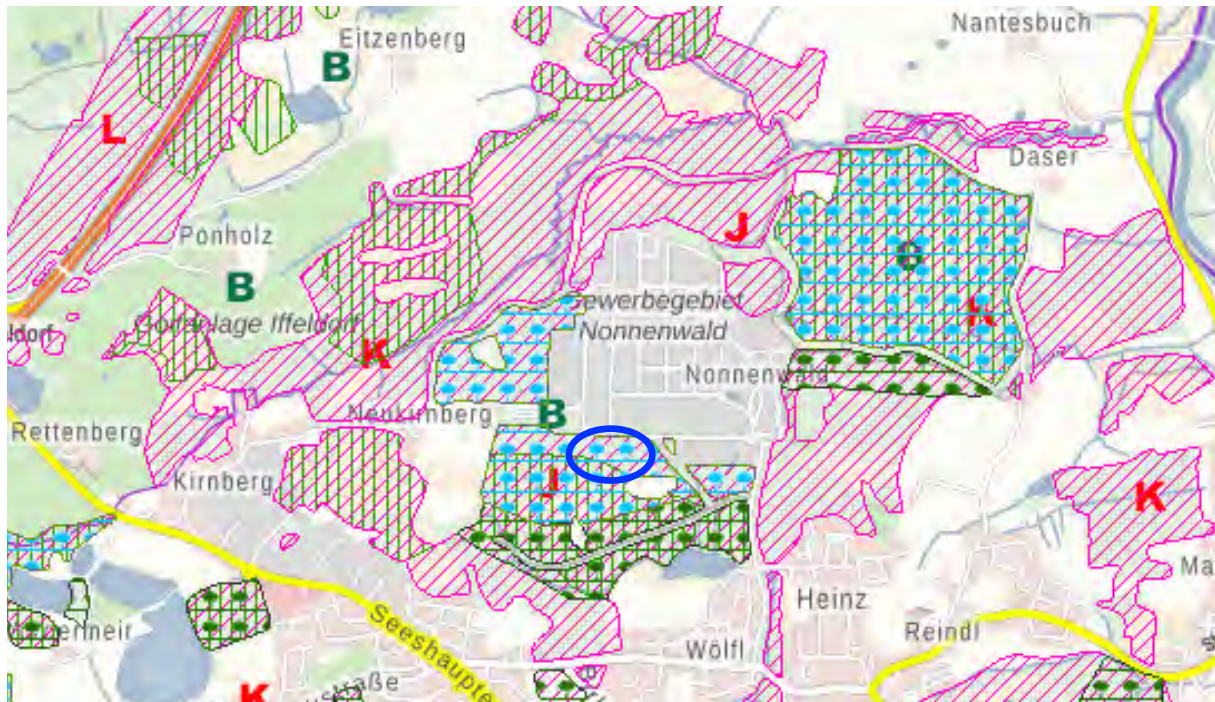

















Abb.4: Waldfunktionskarte

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Waldfunktionskartierung

Wald mit besonderer Bedeutung für

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



Durch die Erweiterung der Gewerblichen Baufläche werden Waldflächen mit folgenden Funktionen betroffen:

- als Immissionsschutzwald gegenüber zu schützenden Bereichen wie Siedlungen und Erholungsgebieten
- südlich **außerhalb** der Änderungsfläche als Schutzwald für Lebensraum (Bedeutung als Lebensraum und für die biologische Vielfalt, dient aufgrund seiner außergewöhnlichen standörtlichen Voraussetzungen oder seiner Struktur dem Erhalt schützenswerter Lebensräume und seltener Arten)
- als Erholungswald 2, d.h. er dient der Erholung und dem Naturerlebnis seiner Besucher in besonderem Maße, ist stark besucht, nicht jedoch in gleichem Maße wie bei Stufe I. Bei der Waldbewirtschaftung soll auf die Erholung Rücksicht genommen werden.



5.2. Städtebauliche Situation

Der zu untersuchende Bereich liegt im Norden des Stadtgebiets als Erweiterung des bereits vorhandenen sich auf dem ehemaligen Bergwerkwerksgelände entwickelten Gewerbe- und Industriegebiet.



Abb.5: Untersuchungsbereich Alternativenprüfung, Ausschnitt FNP der Stadt Penzberg, Bekanntmachung 25.04.2002

Quelle: Stadt Penzberg



Der Standort Nonnenwald als ehemaliger Grubenstandort und jetzige Industrie – und Biotechnologiezentrum wird aus städtebaulicher Sicht verträglich weiter ausgebaut. Somit stellt die Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Richtung Westen keine reine Flächen-Neuerschließung, sondern eine logische Fortführung der städtebaulichen Flächenstruktur dar.

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Waldfunktionen und des Landschaftsbilds werden konzentriert, so dass Eingriffe an anderer Stelle vermieden werden können. Analog wird die Flächenversiegelung gesehen. Eine intensive Bodennutzung an vorhandenem Gewerbe- und Industriestandort bedarf keiner Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet.

Ebenso verhält es sich mit der Erschließung, der Industriepark Nonnenwald ist durch das vorhanden Straßensystem vollständig erschlossen.

Diese prospektiven Auswirkungen für Wald und Landschaftsbild sind jedoch insofern zu relativieren, als dass es sich um die Erweiterung eines bereits großräumig industriell genutzten Geländes handelt.

6. RAHMENBEDINGUNGEN – übergeordnete Planungen

Laut Landesentwicklungsprogramm liegt die Stadt Penzberg im allgemeinen ländlichen Raum und erfüllt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums.

Penzberg liegt zentral in der Region Oberland (17) an der östlichen Landkreisgrenze Weilheim-Schongau in direkter Nachbarschaft zum Landkreis Bad-Tölz Wolfratshausen. Die Region Oberland soll nach den Zielen des Regionalplans als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden.

Die Planung wird damit unter dem Gesichtspunkt der Stärkung des Wirtschaftsstandorts Penzberg gesehen. Erhalt und Verbesserung der Erwerbsstruktur für die gesamte Region sowie Synergie-Effekte für weitere Branchen werden angestrebt (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a) BauGB).

Vom Industriepark Nonnenwald gehen Impulse in die ganze Region aus. Somit trägt die Erweiterung der gewerblichen Flächen zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region bei.

An dieser Stelle wird auf die ausführlichen Erläuterungen in der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ Kap. 6 Planungsrechtliche Vorgaben – Ziele übergeordneter Planungen verwiesen.



7. INHALT DER ÄNDERUNG

7.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Siedlungsbereich Penzbergs und schließt südlich und westlich direkt an das im wirksamen Flächennutzungsplan, bekanntgemacht am 25.04.2002, als Gewerbliche Baufläche dargestellte Gebiet entlang der Straße „Nonnenwald“ an

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den der sich im Parallelverfahren befindenden 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“.

7.2 Derzeit wirksame Darstellung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg, bekanntgemacht am 25.04.2002 wird die Fläche als Waldfläche (Mischwald) dargestellt.



Abb.6: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Penzberg



7.3 Künftige Darstellung

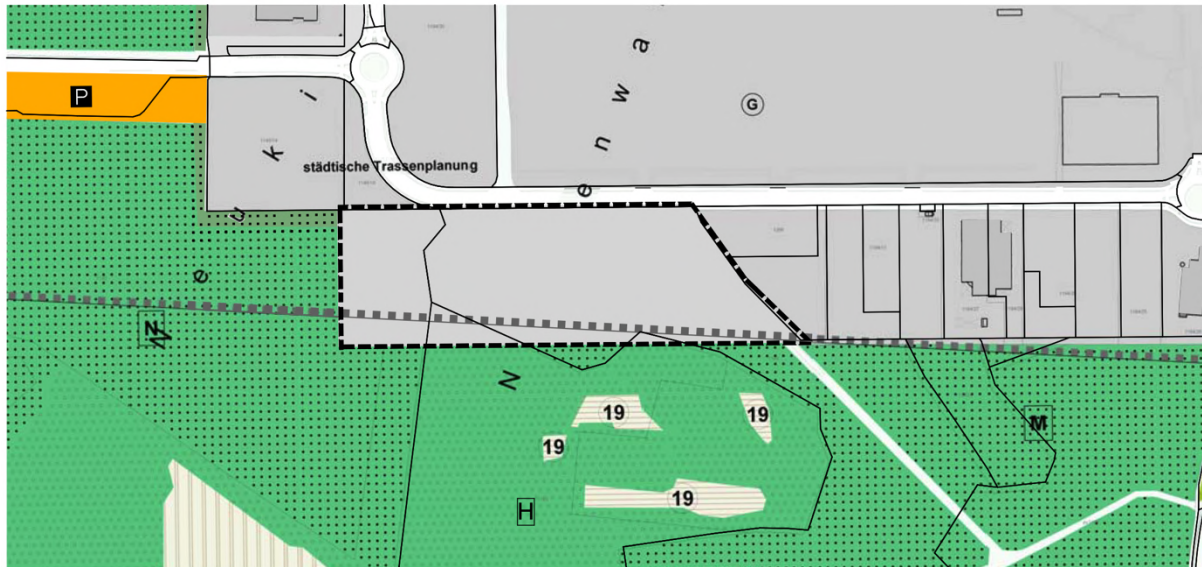


Abb.7: Plandarstellung 30. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Penzberg
Quelle: Stadt Penzberg, bearbeitet von B3 ARCHITEKTEN

7.4 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst rund **4,73,1** ha

8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Es ist zu prüfen, ob durch die Erweiterung der Gewerbeflächen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Hierzu wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH von der Stadt Penzberg beauftragt, die lärmtechnischen Belange zu ermitteln und zu bewerten.

Wie der Untersuchungsbericht mit der Bezeichnung [LA05-035-G76-E01-01](#) vom ~~01.03.2022~~ [25.07.2024](#) aufzeigt, werden die um 10 dB(A), bzw. um 3 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", eingehalten, wobei sie mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm



"Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 übereinstimmen.

Nach Punkt 2.2 der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 liegen dann, wenn die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist vor, da es sich um keinen maßgeblichen Immissionsort handelt.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbaren Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

An dieser Stelle wird auf die ausführlichen Ergebnisse des Untersuchungsberichts mit der Bezeichnung [LA05-035-G76-E01-01](#) vom ~~01.03.2022~~ [25.07.2024](#) verwiesen.

8.2 Zusammenfassung des Umweltberichts - *probst planen* vom [03.09.2024](#)

Die bestehende, im FNP dargestellte gewerbliche Baufläche „Industriepark Nonnenwald“ mit rund [67](#) ha wird um ca. ~~3,86~~ [2,8](#) ha im Südwesten erweitert. Dies ermöglicht die Bereitstellung von dringend benötigten gewerblichen Bauflächen und zugleich die effektive Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße Nonnenwald. Bei der Änderungsfläche handelt es sich bisher um Waldfläche.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden so weit als möglich vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert. Nicht vermeidbare Eingriffe werden durch die Neuanlagen von großzügigen und qualitätvollen, öffentlichen und privaten Grünflächen auf B-Plan-Ebene ausgeglichen. Die Zuordnung und Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird ebenfalls im Detail im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zur 5. förmlichen Änderung „Industriepark Nonnenwald“ geregelt.