



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 12.11.2024

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

- | | | |
|-----------|---|-------------------|
| 4. | 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ und 30. Änderung des FNP: Billigung nach öff. Auslegung und Beschluss zur erneuten Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplans sowie Empfehlung zur Feststellung der 30. Änderung des FNP | 3/185/2024 |
|-----------|---|-------------------|
-

1. Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 24.04.2018 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ zur Erweiterung des Geltungsbereichs um Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 1143, 1193 und 1194 der Gemarkung Penzberg und die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ von einer Waldfläche in eine gewerbliche Baufläche beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ sowie zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg wurde am 23.06.2018 im Amtsblatt der Stadt Penzberg ortsüblich bekannt gemacht.

Am 27.11.2018 hat der Stadtrat die Erweiterung des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ zur Einbeziehung der Teilfläche 12 (Grundstücke Flurnummern 1208, 1208/7, 1194/11 und 1194/43 der Gemarkung Penzberg) sowie der Teilfläche 11 (Grundstück Flurnummer 1143/14 der Gemarkung Penzberg) beschlossen.

Der Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ wurde am 21.12.2018 im Amtsblatt der Stadt Penzberg ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat hat am 29.03.2022 den Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ in der Planfassung vom 16.03.2022 sowie den Vorentwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg in der Planfassung vom 16.03.2022 gebilligt und beschlossen, die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 20.04.2022 bis 20.05.2022 in Form der öffentlichen Auslegung der Planvorentwürfe stattgefunden.
Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 12.04.2022.

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 21.04.2022 bis 23.05.2022 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss vom 07.05.2024 sowie in der Sitzung des Stadtrates vom 15.05.2024 beschlussmäßig behandelt.

Am 07.05.2024 hat der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss im Rahmen der Billigung des Vorentwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange den Beschluss gefasst, dass der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgrund der hohen Torfmächtigkeiten der Hochmoorbereiche im Westen des Gebietes und der daraus resultierenden Bedeutung als Wasser- und CO₂-Speicher reduziert wird und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der angepassten Planunterlagen sowie zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Am 15.05.2024 hat der Stadtrat im Rahmen der Billigung des Vorentwurfs der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange den Beschluss gefasst, dass der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung aufgrund der hohen Torfmächtigkeiten der Hochmoorbereiche im Westen des Gebietes und der daraus resultierenden Bedeutung als Wasser- und CO₂-Speicher reduziert wird und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der angepassten Planunterlagen sowie zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 06.09.2024 bis 07.10.2024 stattgefunden.

Hierbei wurden die in den Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung durchgeführten Änderungen oder Ergänzungen in blauer Farbe gekennzeichnet.

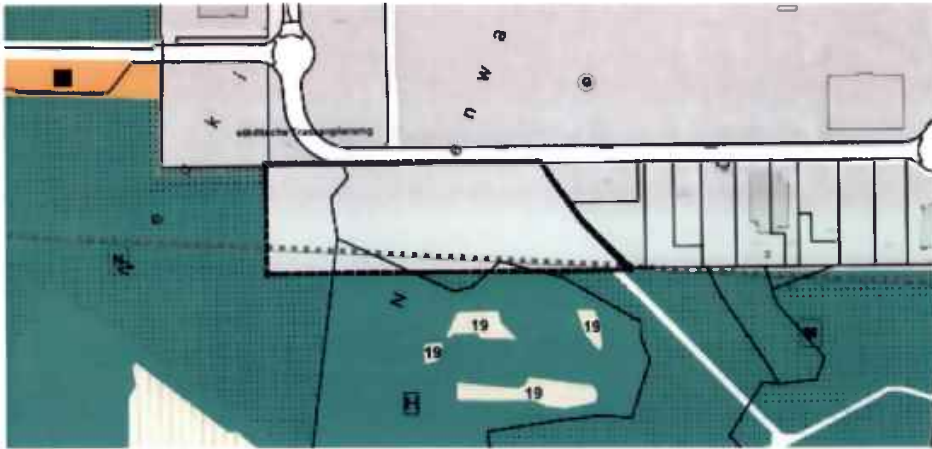
Planunterlagen:

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










- 1) Entwurf zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.08.2024
- 2) Städtebauliche Begründung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans vom 12.08.2024
- 3) Umweltbericht zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans vom 03.09.2024
- 4) Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ vom 12.08.2024
- 5) Städtebauliche Begründung zur 5. Änderung des BP „Industriepark Nonnenwald“ vom 12.08.2024
- 6) Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ vom 12.08.2024
- 7) Prüfung der schalltechnischen Belange vom 25.07.2024
- 8) Ingenieurgeologisches Gutachten vom 12.04.2024
- 9) Bewertung der bergbaulichen Verhältnisse vom 12.10.2023
- 10) Bedarfsnachweis der zusätzlichen Gewerbefläche
- 11) Billigungsbeschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 07.05.2024
- 12) Billigungsbeschluss des Stadtrates vom 15.05.2024

Nachfolgend ist der Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg in der Fassung vom 12.08.2024 dargestellt:

30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg



Legende Planzeichen:

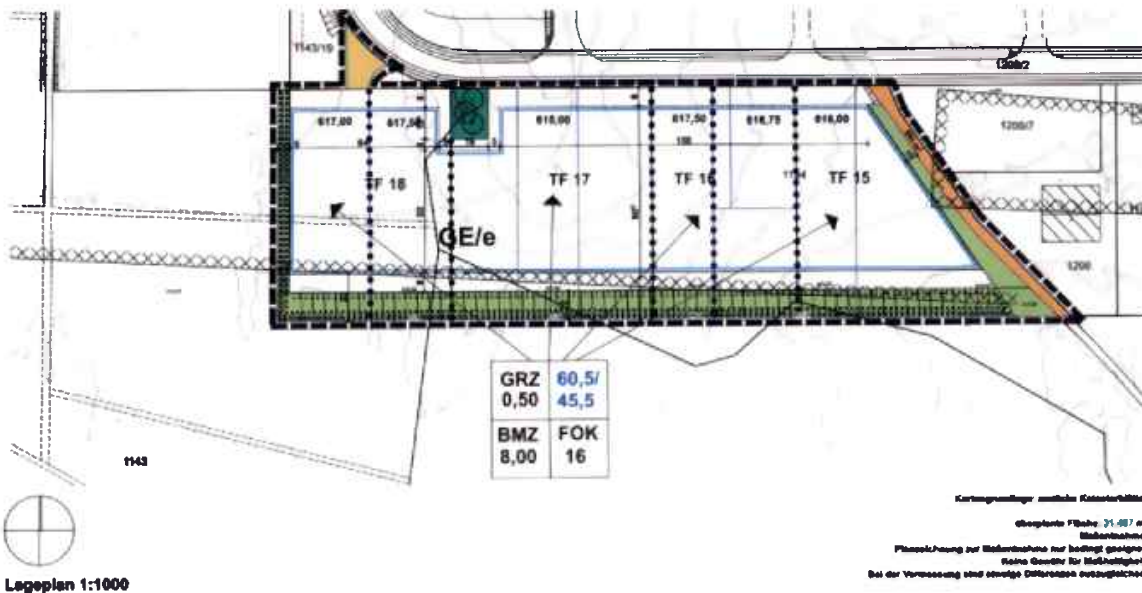
	Straße		Gewerbliche Baufläche
	öffentliche Parkfläche		Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus
	Mischwald		Gettungsereich
	Nadelwald, Fichtenforst		
	naturnaher Wald - Hochmoorwald		
	Biotop mit lokaler ökologischer Bedeutung, hier Nr. 19 Streu- und Naßwiesenreste im Nonnenwald		



Lageplan 1:5000

Nachfolgend ist der Planteil des Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ in der Planfassung vom 12.08.2024 dargestellt:

5. Änderung Bebauungsplan "Industriepark Nonnenwald" der Stadt Penzberg



2. Stellungnahmen der Behörden:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben während der Auslegung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ und 30.

Änderung des Flächennutzungsplans vom 06.09.2024 bis 07.10.2024 Stellungnahmen abgegeben:

- 2.1 Landratsamt Weilheim-Schongau
 - 2.1.1 Fachbereich Technischer Umweltschutz vom 11.09.2024
 - 2.1.2 Fachbereich Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 30.09.2024
- 2.2 Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) vom 02.10.2024
- 2.3 Planungsverband Region Oberland vom 08.10.2024
- 2.4 Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 02.10.2024
- 2.5 Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg vom 02.10.2024
- 2.6 E.ON SE vom 11.09.2024
- 2.7 Bergamt Südbayern vom 07.10.2024
- 2.8 Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (AELF) vom 16.09.2024
- 2.9 Industrie- und Handelskammer (IHK) für München und Oberbayern vom 04.10.2024
- 2.10 Bayernwerk Netz GmbH vom 23.09.2024
- 2.11 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 13.09.2024
- 2.12 bayernets GmbH vom 06.09.2024
- 2.13 Gemeinde Bichl vom 17.09.2024
- 2.14 Gemeinde Iffeldorf vom 23.09.2024
- 2.15 Gemeinde Sindelsdorf vom 24.09.2024
- 2.16 Vodafone Deutschland GmbH vom 24.09.2024
- 2.17 Deutsche Telekom vom 08.10.2024
- 2.18 BUND Naturschutz in Bayern e.V. vom 09.10.2024
- 2.19 Gemeinde Obersöchering vertreten durch Hr. RA Dr. Tobias Loscher vom 07.10.2024

2.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau

2.1.1 Stellungnahme Sachbereich Technischer Umweltschutz vom 11.09.2024

2.1.1.1 Zur 5. Änderung des B-Plans „Industriepark Nonnenwald“:

Es ergeben sich durch die geänderte Planung keine grundsätzlichen immissionsschutzfachlichen Einwendungen.

Allerdings wurden bei den Festsetzungen unter Nr. 9 „Lärmemissionen“ die maximal zulässigen Emissionskontingente tags und nachts um jeweils 2,5 dB angehoben. Da bei einem Gewerbegebiet – bei typisierender Betrachtung die anzusetzenden Emissionskontingente bei tags 60 dB und nachts 45 dB liegen, handelt es sich bei dem Bereich der 5. Änderung nicht (mehr) um ein eingeschränktes Gewerbegebiet, sondern um ein „normales“ Gewerbegebiet. Eine entsprechende Änderung unter Nr. 2. „Art der baulichen Nutzung“ der Festsetzungen sowie im Planteil sind erforderlich.

Auf Seite 32 der Begründung ist unter dem Abschnitt „Bewertung der Lärmimmissionen“ der Satzteil „bzw. um 3 dB(A)“ fälschlicherweise (aus der Fassung vom 16.03.2022) übernommen worden. Der Satzteil ist daher zu streichen.

2.1.1.1 Fachliche Würdigung:

Der Anregung wird gefolgt.

2.1.1.1. Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau SB Technischer Umweltschutz wird zur Kenntnis genommen.

Die fachliche Würdigung wird übernommen und in der Festsetzung 2. zur Art der Nutzung sowie in der Planfassung die Formulierung „eingeschränktes“ Gewerbegebiet weggelassen.

Ebenso wird in der Begründung S. 32 der fälschlicherweise übernommene Satzteil „bzw. um 3 dB(A)“ gestrichen.

2.1.1.2 Zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans:

aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist keine erneute Stellungnahme erforderlich.

2.1.1.2 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau SB Technischer Umweltschutz wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.1.2 Stellungnahme Sachbereiches Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 30.09.2024

2.1.2.1 Zur 5. Änderung des B-Plans „Industriepark Nonnenwald“:

keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. GRZ:

Es wird bezweifelt, ob die künftige Bebauung die festgesetzte GRZ von 0,5 einhalten wird, da gem. Luftbild die festgesetzte GRZ von 0,5 bzw. 0,55 für den bestehenden Industriepark möglicherweise so nicht umgesetzt wurde.

Würdigung der Stellungnahme:

Das eine GRZ von 0,55 eingehalten werden kann zeigt z.B. Roche Raster 23: 4423 m² Hauptgebäude auf 10000 m² → GRZ 0,44.

Die Grundfläche darf lt. BauNVO §19 durch Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden, maximal jedoch zu einer GRZ von 0,8. D.h. bei GRZ I 0,55 liegt die GRZ II bei 0,8. Damit müssten 2000 m² unversiegelte Fläche verbleiben. Es sind real 2167 m² Rasen /Pflanzflächen /Rieselflächen.

Sofern einzelne Gewerbebetriebe die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht einhalten, obliegt dem Landratsamt Weilheim-Schongau als untere Bauaufsichtsbehörde gemäß Art. 53 Abs. 1 BayBO der Vollzug der Vorschriften des Bebauungsplans.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung der Festsetzung des Bebauungsplanes ist nicht veranlasst.

2. Eingriffsbilanzierung:

Die Eingriffsbilanzierung ist nachvollziehbar ableitbar. Nicht nachvollzogen werden kann die Berechnung der Größe der Ausgleichsfläche. Wenn es auf einer Ausgleichsfläche zu einer geringeren Aufwertung kommt, ist ein Anrechnungsfaktor kleiner als 1,0 zu berücksichtigen. Es wurde der Faktor 0,66 gewählt. Entweder ist der Kompensationsbedarf in Wertpunkten zu bilanzieren (seit 2021 üblich) oder die vergleichsweise geringe Aufwertung wird ausreichend berücksichtigt. Eine Wiedervernässung der staats-eigenen Moorflächen wäre zudem wohl durch die BaySF bis 2030 auch ohne die Kommune durchgeführt worden (vorbildliche naturnahe Bewirtschaftung im Staatswald gem. Art 18 BayWaldG).

Würdigung der Stellungnahme:

Es fanden zwischenzeitlich eigens zwei Abstimmungsgespräche mit der UNB und dem AELF statt mit dem Ziel, das Verfahren zu beschleunigen. Laut freigegebener Aktennotiz zum Gespräch am 25.01.2023 kam man folgendermaßen überein: „Die Ausgleichsfläche für

Maßnahmen des Waldumbaus kann lt. Herrn Hett zu 100% angerechnet werden. ... Im Nachgang zum Abstimmungsgespräch wurde noch telefonisch geklärt, dass kartierte Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung bereits einen höheren Ausgangswert haben und damit nicht zu 100% anrechenbar sind (denkbar z.B. 50 bis 70%).“ Die Ausgleichsflächen liegen jedoch in keinem amtlich kartierten Biotop, Biotop 1082 „Hochmoorrest südlich Neukirnberg“ liegt weiter südlich.

Durch die aktuelle Reduzierung des Geltungsbereiches und Rückzug aus potenziellen Hochmoorstandorten wurde auch für die UNB nachvollziehbar der Ausgleichsbedarf um 1/3 verringert. Im Vorabzug des Umweltberichts vom 19.07.2023 wurden 27.071 m² Ausgleichsfläche im Neukirnbergmoor noch der ursprünglichen Eingriffsfläche zugeordnet. Es ist für uns nachvollziehbar, dass aufgrund des geringen ökologischen Aufwertungspotentials ein Abschlag vorzunehmen ist. Nun stehen die gleichen 27.071 m² nicht mehr einem Ausgleichsbedarf von 32.742 m² (Vorabzug) gegenüber, sondern nur mehr 22.237 m². Dies erscheint u.E. gerechtfertigt.

Durch die Wiedervernässung werden wieder Voraussetzungen zur Torfmoos-Besiedlung geschaffen (momentan nur 1% der Fläche F2) und die Torfmineralisierung wird unterbunden. Es findet nicht nur ein allmählicher sukzessiver Umbau der Baumartenzusammensetzung durch die Wiedervernässung statt. Durch die Fällung auf rund 1/4 der Fläche beim Bau der Torfstauere erfolgt der Waldumbau weitaus schneller, so dass mit einer permanenten Auflichtung des Bewuchses und Zurückdrängung von Fichte und Wald-Kiefer zu rechnen ist. An den Entnahmestellen der Torfstauere (ca. 4x4 m) entstehen darüber hinaus künstliche Torfmoor-Schlenken, die zu einer mosaikartigen Anreicherung mit Lebensräumen führen. Diese zusätzlichen Aspekte sollten bei der Beurteilung des Aufwertungspotentials mitberücksichtigt werden, genauso wie die Aufwertung für die Schutzgüter Boden/Klima (Moore als CO₂-Speicher), welche über die reine Arten- und Biotopschutz-Funktion (Vergabe von Wertpunkte bezogen auf Biotop- und Nutzungstypen) hinausgehen.

Zum Thema Hochmoorrenaturierung durch die BaySF: Im Naturschutzkonzept der BaySF (2023) ist das Jahr 2040 genannt, bis zu dem „Zug um Zug grundsätzlich alle Moorbodenflächen im Sinne des Klima- und Biotopschutzes bestmöglich renaturiert und erhalten werden sollen“. Die Praxis zeigt, dass Ziele nicht so schnell erreicht werden, wie von der Politik vorgegeben. So sollten als Vergleich z.B. durch die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie bis 2015 und in Ausnahmefällen bis 2027 alle größeren Gewässer eine gute ökologische Qualität erreichen. Gemäß dem LfU erreichten 2021 gerade 19% der Fließgewässer und 54% der Seen diese Ziele.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

3. Interne Ausgleichsfläche A1:

Aus fachlicher Sicht ist grundsätzlich davon abzuraten, Ausgleichsflächen auf Baugrundstücken festzulegen, da diese meist nicht ordnungsgemäß umgesetzt werden und die Kompensation damit nicht stattfindet. Gehölzpflanzungen zur Eingrünung sind im Wald nicht erforderlich. Gestaltungsmaßnahmen auf baulich nicht nutzbaren Restflächen sind nicht als Ausgleichsflächen geeignet.

Würdigung der Stellungnahme:

In enger fachlicher Abstimmung mit Herrn Hett wurde seit Beginn der Planungen übereingekommen, dass Grünflächen eine Mindestbreite von 12 m aufweisen müssen um als sinnvolle Ausgleichsfläche angerechnet werden zu können (Telefonat 09.02.2022). Nur schmälere Flächen würden lediglich der Eingriffsminimierung dienen. Deshalb handelt es sich hier NICHT um unbrauchbare Restflächen, denn die Böschung könnte technisch auch steiler bewerkstelligt werden. Die Stadt will bewusst gerade eine Gestaltung wie weiter östlich

verhindern, in der die Nutzung der Grundstücke gänzlich ausgereizt wird, die in einer abrupten Steilböschung ohne jegliche Gestaltung und Einbindung in die Landschaft enden. Gerade weil die Grundstücke des bestehenden Industrieparks oft komplett bis zum Waldrand versiegelt sind, wurde die Festsetzung von Ausgleichsflächen im Süden getroffen, um einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu schaffen (s. Punkt 1).

Der neue Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (12/2021) ermöglicht den Gemeinden ausdrücklich einen weiten Spielraum für die räumliche Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen: „Sie können sowohl auf dem Baugrundstück selbst, auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans, außerhalb des Eingriffsbebauungsplans an anderer Stelle im Gemeindegebiet oder in geeigneten Fällen auch außerhalb des Gemeindegebiets erfolgen“ (vgl. S. 22 und Zeichnung S. 27).

Es ist außerdem üblich, dass nur zu neuen Aspekten der Planung Stellung genommen wird. Dieser Grundzug der Planung hat sich aber seit Beginn nicht geändert und wurde bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung nicht bemängelt.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung der Festsetzung des Bebauungsplanes ist nicht veranlasst.

4. Grabenverschluss und temporärer Bauzaun:

„Der im Umweltbericht auf Seite 29 beschriebene Verschluss der zwei Hauptgräben an der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie der temporäre Bauzaun zum Schutz der südlich angrenzenden Moorflächen sollte noch in die textlichen Festsetzungen übernommen werden, um bei der Bebauung des Areals nicht übersehen zu werden.“

Würdigung der Stellungnahme:

Diese Empfehlung wird als nachvollziehbar erachtet.

Beschlussvorschlag:

Die textlichen Festsetzungen werden um die Aspekte Grabenverschluss und temporärer Bauzaun ergänzt.

5. Hinweise der UNB am LRA Bad Tölz-Wolfratshausen:

„Die Bewirtschaftung der Fläche muss sich ausschließlich nach dem mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen abgestimmten Konzept für das Ökokonto „Goldberg“ richten. Dem gegebenenfalls entgegenstehende walddrechtliche Forderungen aus Stellungnahmen zum Bebauungsplan können dabei nicht berücksichtigt werden, soweit diese in Widerspruch zu den mit dem Ökokonto stehenden Zielen stehen. Die Stadt Penzberg wird außerdem darum gebeten, den rechtskräftigen Bebauungsplan der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen in digitaler Form zukommen zu lassen.“

Würdigung der Stellungnahme:

Die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahme entspricht dem Konzept für das Ökokonto „Goldberg“.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

6. Eintragung der Ausgleichsflächen ins Ökoflächenkataster:

„Die Stadt Penzberg wird gebeten, die Ausgleichs-/Ersatzflächen möglichst bald nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans ins ÖFK einzutragen (vgl. Art. 9 Satz 4 BayNatSchG) ...“

Würdigung der Stellungnahme:

Diese Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird die korrekte Meldung ans Ökoflächenkataster zeitnah tätigen.

7. Grünordnung:

„Wir weisen darauf hin, dass die zu erhaltend festgesetzten Bestandsbäume (3 Eichen) mit einem wirksamen, ortsfesten Baumschutz insbesondere gemäß DIN 18920 gegen Schäden zu sichern sind. Der Wurzelraum ist in der Regel mindestens so groß wie der von der Krone überdeckte Bereich, bisweilen jedoch weitaus größer.“

Wir empfehlen unbedingt, die ursprünglich geplanten, straßenbegleitenden privaten Grünflächen mit Baumpflanzungen entlang der Straße „Nonnenwald“ wiederaufzunehmen. Selbiges gilt für die Baumpflanzungen auf der privaten Grünfläche entlang des Radwegs – bzw. den Erhalt der dort bereits bestehenden Bäume. Die Baumpflanzungen bilden die zentrale „Grünachse“ des Gewerbegebiets und eine optische Gliederung der Straßen- und Gewerbeflächen.

Wir empfehlen darüber hinaus mitaufzunehmen:

- Bei Glasfassaden sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag einzuplanen.
- Um die Durchlässigkeit bei Einfriedungen für Kleinsäuger (z. B. Igel) zu gewährleisten, empfehlen wir einen Mindestabstand von 10 cm (noch besser 15 cm) über dem Boden einzuhalten sowie auf eine Ausführung mit Sockel zu verzichten.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse ist die Nutzung von Beleuchtungen im Freien auf ein Minimum zu reduzieren (z.B. Nachtabschaltung, keine Verwendung von Himmelsstrahlern) sowie so zu gestalten, dass Tiere möglichst nicht gestört und geschädigt werden können (z.B. Verwendung „insektenfreundlicher“ Leuchtmittel mit gelbem oder UV-freiem Licht, dichte/geschlossene, langlebige Gehäuse, in die keine Insekten gelangen können).“

Würdigung der Stellungnahme:

Die Empfehlung zu den Eichen entspricht den Ausführungen im Umweltbericht.

Der Planungsgrundsatz „Grünstreifen entlang der Straße Nonnenwald“ wäre aus gestalterischen, kleinklimatischen und ökologischen Gesichtspunkten sinnvoll, wird aber von der Stadt aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht weiterverfolgt.

Der Grünstreifen entlang des Forstweges hat eine Breite von 4 m und mehr. Hier ist, ausreichend Platz für eine Eingrünung mit Gehölzen. Da der Forstweg nicht neu errichtet wird, sondern vorhanden ist, wird es nicht nötig, den Vegetationsbestand zu entfernen.

Die Vorschläge zum Thema Vogelschlag und tierfreundlicher Beleuchtung werden aufgegriffen.

Wir sind der Auffassung, dass eine Festsetzung zum Thema Durchlässigkeit für Kleinsäuger nicht zielführend ist, da das Passieren des Gewerbegebietes mit Gefahren und Sackgassen verbunden ist. Eine Durchlässigkeit wird hier bewusst nicht angeboten. Für die Zuwanderung von Tieren geeignet ist hingegen die Ausgleichsfläche A1. Hier ist eine Einzäunung explizit ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Die Planung wird um Festsetzungen zum Thema Vogelschlag und tierfreundlicher Beleuchtung ergänzt.

2.1.2.2 Zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans

Keine Äußerung

2.2 Stellungnahme Regierung von Oberbayern (Höhere Landesplanungsbehörde) vom 02.10.2024

zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans und 5. Änderung des Bebauungsplans "Industriepark Nonnenwald" hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 07.06.2022 Stellung genommen. Auf dieses Schreiben verweisen wir.

Wir sind darin zu dem Ergebnis gekommen, dass bei ausreichender Berücksichtigung der Belange der Siedlungsentwicklung, des Immissionsschutzes sowie von Natur und Landschaft die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

Seit unserer letzten Stellungnahme wurde die Planung in folgenden Bereichen überarbeitet:

Der Planumgriff wurde um ca. 1,58 ha reduziert, unter anderem, um lokale Moorböden zu schützen. Außerdem wurden die Festsetzungen um die Vorgabe einer Mindestgebäudehöhe von 7 Metern ergänzt, was eine flächeneffiziente Bauweise fördert. Die regenerative Energiegewinnung im Gebiet soll durch die Festlegung einer Mindestnutzung von 50 % der Dachflächen für solare Energiegewinnung gestärkt werden. Zusätzlich beinhaltet der Bebauungsplan nun Vorgaben zur Fassadenbegrünung. Die im Rahmen unserer ersten Stellungnahme fehlende Begründung zum Flächenbedarf und Auseinandersetzung mit Potentialflächen wurde in der Begründung nachvollziehbar ergänzt.

Abstimmungen mit der zuständigen Forstverwaltung, der unteren Naturschutzbehörde sowie zum Thema Immissionsschutz haben stattgefunden. Die abschließende Bewertung der Planung obliegt den jeweiligen Fachstellen.

Ergebnis Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis:

Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

2.2. Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.3 Stellungnahme Planungsverband Region Oberland vom 08.10.2024

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 02.10.2024 an.

2.3. Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Planungsverbands wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.4 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes 02.10.2024

wir haben zu o.g. Bauleitplanung zuletzt mit Schreiben vom 27.10.2023 Stellung genommen. Unsere Belange wurden berücksichtigt. Weitere Anmerkungen sind nicht angezeigt.

2.4 Fachliche Würdigung

Das erwähnt Schreiben vom 27.10.2023 ist inhaltlich identisch mit der Stellungnahme des WWA vom 23.05.2022 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat sich mit den eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 15.05.2024 befasst. Die Beschlüsse gelten fort.

2.4 Beschlussvorschlag

Die fachliche Würdigung wird übernommen. Die Stellungnahmen des WWA werden zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.5 Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg vom 02.10.2024

bezüglich Ihrer Anfrage zur Beteiligung der Behörden zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ und zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans können wir Ihnen mitteilen, dass die im Rahmen der BMU-Sitzung (Sitzung vom 16.01.2024 sowie vom 07.05.2024) abgegebenen Stellungnahmen noch Bestand haben. Die Stellungnahme wird lediglich wie nachfolgend ergänzt bzw. angepasst:

Ergänzung zur BMU-Stellungnahme vom 16.01.2024 bzw. vom 07.05.2024

Abwasser:

Bei Errichtung einer Tiefgarage ist das Ebenenwasser (Schleppwasser) gemäß den derzeit geltenden Regeln nachzubehandeln und ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheiden sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen.

2.5 Fachliche Würdigung:

Der Hinweis zum Abwasser wird in die Planfassung unter Punkt B 12 übernommen

2.5 Beschlussvorschlag:

Die fachliche Würdigung wird übernommen. Der Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg wird gefolgt. Die Hinweise in der Planfassung der 5. Änderung des B-Plans „Industriepark Nonnenwald“ werden unter B 12 wie folgt ergänzt: Bei Errichtung einer Tiefgarage ist das Ebenenwasser (Schleppwasser) gemäß den derzeit geltenden Regeln nachzubehandeln und ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheiden sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen.

2.6 Stellungnahme der E.ON SE vom 11.09.2024

wir stellen fest, dass sich der Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplans im Vergleich zu der Planfassung vom 16.03.2022 geändert hat. Unsere Stellungnahme vom 6.5.2022 ändert sich dadurch aber nicht, sondern ist unverändert gültig und zu beachten. Wir fügen die v. g. Stellungnahme dieser Mail als Anlage bei.

2.6 Fachliche Würdigung

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 06.05.2022 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen.

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat sich mit den eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 15.05.2022 befasst. Die Beschlüsse gelten fort.

2.6 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der E.ON SE wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.7 Stellungnahme des Bergamts Südbayern vom 07.10.2024

vielen Dank für die erneute Beteiligung im o.g. Verfahren. Aus den am Bergamt Südbayern befindlichen Unterlagen ergeben sich, wie mit Schreiben vom 17.06.2022 bereits erwähnt, Hinweise auf ehemaligen, oberflächennah geführten Bergbau, der sich noch heute schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken kann. Bei Bebauung der Flächen sind u. U. besondere bautechnische Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich. Eine vorherige fachkundige Beurteilung der Flächen ist daher unerlässlich. Die Fläche ist im Plan nun als solche gekennzeichnet. Aus Sicht des Bergamtes Südbayern bestehen keine weiteren Einwendungen.

2.7 Fachliche Würdigung

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 17.06.2022 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen.

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat sich mit den eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 15.05.2022 befasst. Die Beschlüsse gelten fort.

Die Fläche des früheren Bergbaus und der Hinweis auf entsprechende besondere Vorkehrungen ist im Bebauungsplan unter Punkt B. 8 enthalten.

2.7 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bergamts Südbayern wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.8 Stellungnahme des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten vom 16.09.2024

1 Bereich Landwirtschaft:

„Diese Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigen. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass bestehende Wirtschaftswege in ausreichender Breite nutzbar und erhalten bleiben. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist.“

2 Bereich Forstwirtschaft:

„Forstfachliche Belange sind von der Planung betroffen. Bzgl. der forstfachlichen und waldrechtlichen Beurteilung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 09.06.2022. Die darin vorgelegten Maßgaben wurden in der aktuellen Planung berücksichtigt.

Anpassungsbedarf besteht jedoch noch beim neu eingefügten Gliederungspunkt „7. Waldrechtlicher Ausgleich nach dem BayWaldG“.

Die im dritten Absatz zweiter Satz zitierte Stelle des ergänzten Leitfadens zur Eingriffsregelung trifft für den vorliegenden Fall nicht zu. Diese betrifft eine mögliche Anrechnungsfähigkeit einer Ersatzaufforstung auf den naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf, nicht umgekehrt.

Unabhängig davon wurde in vorliegendem Fall der teilweisen Erbringung (50 %) des waldrechtlichen Ausgleichsbedarfs im Zuge der Renaturierungsmaßnahmen im Neukirnbergmoor zugestimmt.

Wir schlagen deshalb für den Absatz folgende Formulierung vor:

„Die restlichen 1,35 ha verlorengelassene Waldfläche (= 2,7 ha – 1,35 ha) können als Waldumbaumaßnahme erbracht werden. Die Renaturierungsmaßnahmen im Neukirnbergmoor (Punkt 6.5.2) sind geeignet diesen Ausgleich hin zu ökologisch hochwertigeren Waldbeständen zu erbringen. Weitere Waldumbaumaßnahmen sind dementsprechend nicht zu leisten.“

Würdigung der Stellungnahme:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die vorgeschlagene Formulierung zum walddrechtlichen Ausgleich wird in den Umweltbericht eingearbeitet.

2.9 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) für München und Oberbayern vom 04.10.2024

aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben i. S. d. § 8 BauNVO zusätzliche gewerbliche Bau- und Erweiterungsflächen geschaffen werden, um den Fortbestand und die Erweiterung der regionalen Gewerbebetriebe zu sichern.

Der vorliegenden Bebauungsplanänderung und der 30. Änderung des Flächennutzungsplans können wir ohne Anregungen und Bedenken zustimmen.

2.9 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der IHK wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.10 Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 23.09.2024

Wir beziehen uns unverändert, auf unsere Stellungnahme vom 12.07.2023.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

2.10 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die erwähnte Stellungnahme bezog sich jedoch seinerzeit auf die 6. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ und berührt nicht das vorliegende Bebauungsplanverfahren. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.11 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 13.09.2024

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

2.11 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.12 bayernets GmbH vom 06.09.2024

im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens sowie auf der externen Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 1143 der Gemarkung Penzberg) – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

2.12 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der bayernets GmbH wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.13 Stellungnahme der Gemeinde Bichl vom 17.09.2024

Die Gemeinde Bichl bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwaid“ und zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg.

Das Gremium nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

2.14 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Gemeinde Bichl wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.14 Stellungnahme der Gemeinde Iffeldorf vom 23.09.2024

herzlichen Dank für die Beteiligung zu o.g. Bauleitplanverfahren.

Als unmittelbare Nachbargemeinde verfolgen wir äußerst gespannt die Entwicklungen der Firma Roche und anderer Firmen im Industriepark Nonnenwald, da sie starke Auswirkungen auf unsere Gemeinde haben.

Neben der Problematik des Berufsverkehrs, mit Staubildung auf Iffeldorfer Gemeindegebiet (mit den bekannten Nachteilen), wird auch der Siedlungsdruck in unserer Gemeinde weiter steigen. Die Gemeinde Iffeldorf ist seit zum 01.08.2021 als „Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf“ eingestuft; Art. 5 BayWoBindG. Weiter steigende Wohnkosten machen es finanzschwächeren Einheimischen immer schwerer am Ort zu verbleiben.

Die Auswirkungen auf unsere Infrastruktur, von der Kinderkrippe bis zur Abwasserentsorgung, kann ebenfalls nicht außer Acht gelassen werden.

Wir möchten daher bitten, die aufgeführten Punkte in Ihre Abstimmung einfließen zu lassen und sich bei der Abwägung durchaus Gedanken über die Auswirkungen auf die Nachbargemeinden zu machen.

Konkret:

- Der, erwiesenermaßen, nicht leistungsfähige Kreisel am Penzberger Möbelhaus muss so schnell wie möglich verändert/verbessert werden, um dem enormen Verkehr (Roche-Hour) zum Industriepark Nonnenwald gerecht zu werden!
- Die Umlandgemeinden, die vom starken Einpendler Verkehr zum Industriepark betroffen sind, in erster Linie ist das Iffeldorf, müssen beim „Mobilitätskonzept Penzberg“ mit beteiligt werden; nicht nur über den Mobilitätsbeirat.
- Wir bitten die Stadt Penzberg, auch in den Bereichen Mobilität und Wohnen ihrer Verantwortung als Mittelzentrum nachzukommen. Konzepte wie Ortsbus bis Iffeldorf, digitalisierter ÖPNV (On Demand Systeme) und Ausbau der Radwege-Infrastruktur rund um Ihre prosperierende Stadt müssen gemeinsam mit den Umlandgemeinden gedacht und umgesetzt werden.

Der Problembereich Wohnen wird durch Lösungen bei der Mobilität einfacher. Welche Maßnahmen sich darüber hinaus noch eignen, „gemeinsam“ Antworten auf die Herausforderungen bei der Bedarfsdeckung von Wohnraum zu finden, wäre zu diskutieren. Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss der Stadt Penzberg, der sich am 7. Mai 2024 ausführlich mit der 5. Änd. des B-Plan „Industriepark Nonnenwald“ und der 30. Änd. des Flächennutzungsplans beschäftigt hat, wäre aus unserer Sicht das Gremium, bei dem alle Problembereiche unter einer Verantwortung stünden.

Die Gemeinde Iffeldorf ist gerne bereit, sich in Entscheidungsprozesse, die für beide Kommunen relevant sind, einzubringen.

2.14 Fachliche Würdigung:

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ verfolgt nicht das Planungsziel einer Werkserweiterung der Fa. Roche Diagnostics GmbH. Die angesprochene Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs Seeshaupter Straße / Dr. Gotthilf-Näher-Straße und die negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur und den Wohnungsmarkt der Gemeinde Iffeldorf wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Biotechnologiezentrum Nonnenwald“ durch Verkehrsuntersuchungen und -Prognosen der gevas humberg & partner Ing.gesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik ermittelt und vom Stadtrat Penzberg behandelt, an dieser Stelle wird auf die Beschlüsse des BMU-Ausschusses und des Stadtrats von Dezember 2022 verwiesen.

Die Stadt Penzberg ist sich Ihrer Verantwortung als Mittelzentrum und der Folgen für Ihre Infrastruktur bewusst. Festzuhalten bleibt, dass sich derzeit schwerlich aus der Ausweisung von Baurecht für die Erweiterung Penzberger Gewerbebetriebe ein konkreter Mehrbedarf an Wohnraum und Kinderbetreuungseinrichtungen ermitteln lässt.

2.14 Beschlussvorschlag:

Der fachlichen Würdigung wird gefolgt. Die Stellungnahme der Gemeinde Iffeldorf wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.15 Stellungnahme der Gemeinde Sindelsdorf vom 24.09.2024

Der Gemeinderat Sindelsdorf beschließt zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ und zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange keine Einwendungen oder Äußerungen vorzubringen.

2.15 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Gemeinde Sindelsdorf wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.16 Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH vom 24.09.2024

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

2.16 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.17 Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 08.10.2024

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2023322 vom 04.07.2023 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß unverändert weiter. Anlass, Ziel und Zweck der 5. Änderung haben wir dem Begründungsteil zufolge registriert und zur Kenntnis genommen.

2.17 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

*Die erwähnte Stellungnahme bezog sich jedoch seinerzeit auf die **6. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“** und berührt nicht das vorliegende Bebauungsplanverfahren. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.*

2.18 Stellungnahme des BUND Naturschutz in Bayern e. V. vom 09.10.2024

„Zum Vorhaben insgesamt:

Zweifellos stellt die Ausweisung des „Industrieparks Nonnenwald“ auf Niedermoorboden – auch nach der Herausnahme eines Großteils der Hochmoorfläche – einen schmerzlichen Eingriff in den Naturhaushalt dar: Verlust wichtiger Boden- und Klimafunktionen, Verlust von Wald, Verlust von ökologisch hochwertigem Naturraum.

Laut Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung gehen 0,6 ha Nadelwald bzw. Fichtenforst, 2,1 ha Mischwald und 0,1 ha naturnaher Wald/Hochmoorwald verloren. Nach der Waldfunktionskartierung betrifft dies Schutzwald für Immissions- und Lärmschutz, den lokalen Klimaschutz und Erholungswald (Stufe 2) sowie Schutzwald für Lebensraum und biologische Vielfalt.

In der Bestandsaufnahme des Umweltzustandes in 2.4. Pflanzen- und Tierwelt, spezieller Artenschutz heißt es, dass dem Areal nur eine durchschnittliche Bedeutung zukomme. Für Amphibien habe er „höchstens als Landlebensraum eine Bedeutung“. Landlebensräume sind aber von entscheidender Bedeutung. Da diese in den letzten Jahren in der Umgebung des Stockweihers durch Wohnbebauung größtenteils verlorengegangen sind, sind die verbliebenen Areale umso wichtiger.

Auch verkennt die Beurteilung die Bedeutung des Waldes als Jagdgebiet für Fledermäuse, Greifvögel und Kleinvögel, welches zunehmend im Stadtgebiet und im Umkreis des Industriegebietes Nonnenwald zurückgeht.

Unter 4. Prognose bei Durchführung der Planung wird unter 4.4 ein ausreichender Abstand zu den kartierten Biotopen festgestellt, „so dass keine signifikanten Auswirkungen zu erwarten“ seien. Auswirkungen können aber offenbar nicht ausgeschlossen werden.

Auch mit einer Zunahme der Belastung durch Licht und Lärm sei zu rechnen, wobei die Vorbelastung durch die benachbarten Gewerbeflächen in der Argumentation offenbar einen mildernden Faktor darstellt.

Zur 5. Änderung des Bebauungsplans – Planentwurf 12.8.2024: Umweltbericht

Hier schlägt der Bund Naturschutz folgende Ergänzungen vor:

Zur Beleuchtung sollten – ähnlich wie bei der Roche-Erweiterung – folgende Festsetzungen getroffen werden:

Die Außenbeleuchtung ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten und ihrer höheren Konsumenten in Umfang und Betriebsdauer auf das zwingend notwendige Maß zu begrenzen. Es sind geschlossene Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung zu verwenden; ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung, wie z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen; auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Reklametafeln und Werbeflächen mit Lichtemissionen sind mit Ausnahme eines beleuchteten Firmenschriftzugs nicht zulässig. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich vom Werksgelände nach außen (z. B. durch Abschalten der nächtlichen Beleuchtung ab 22:30 Uhr).

Auch sollten Vorkehrungen gegen Vogelschlag festgesetzt werden (siehe folgende Festsetzung Roche-Erweiterung):

Zur Minderung des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasfassaden und Glasbauteilen sind diese ab einer Glasfläche von 4 m² an den vom Werksgelände nach außen gerichteten Gebäudeseiten vogelschonend auszubilden, z. B. durch

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

Hinweis: Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme zur Vorbeugung von Vogelschlagrisiko.

Darüber hinaus werden Scheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad empfohlen (maximal 15 %). Über-Eck-Verglasungen von insgesamt über 4m² Glasfläche sind nicht zulässig. Für Über-Eckverglasungen unter 4m² gelten die o.g. Vorgaben zur vogelschonenden Ausbildung.

Im Nahbereich von großflächigen Glasfassaden und Glasbauteilen ist auf eine Pflanzung von Bäumen sowie Beeren und Früchte tragenden Büschen zu verzichten. Für den Fall, dass solche Pflanzungen dennoch erfolgen sollen, gelten die o. g. Minimierungsmaßnahmen auch innerhalb des Werksgeländes und nicht nur nach außen zum Wald hin.

Unter 8.2. „Freiflächengestaltung“ sollte präzisiert werden: „... je 200 m² der unversiegelten Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung ... zu pflanzen.“

Unter 8.5 „Einfriedungen“ sollte zur Durchlässigkeit für Kleintiere explizit eine Bodenfreiheit von mind. 12 cm festgesetzt werden.

Der Einsatz einer qualifizierten Umweltbaubegleitung, wie ihn auch der fachliche Naturschutz vorschlägt, besonders in der Phase der Baufeldfreiräumung und der Erschließungsarbeiten, ist dringend anzuraten.“

Würdigung der Stellungnahme:

Zu Punkt 4: Die Formulierung ist tatsächlich missverständlich. Es sind keine Auswirkungen auf kartierte Biotope zu erwarten.

Da sich die betreffenden Flächen in einem Gewerbegebiet mit mehr oder weniger Stadtklima befinden, soll die Artenauswahl bewusst nicht eingengt werden und auch die Pflanzung von Klimabäumen /Zukunftsbäumen ermöglichen. Auf den Zusatz „heimisch“ wird deshalb unter Punkt 8.1 verzichtet. Allerdings wird der Zusatz „und bei Abgang zu ersetzen“ eingefügt.

Die Vorschläge zum Thema Vogelschlag und tierfreundlicher Beleuchtung werden aufgegriffen.

Wir sind der Auffassung, dass eine Festsetzung zum Thema Durchlässigkeit für Kleinsäuger nicht zielführend ist, da das Passieren des Gewerbegebietes mit Gefahren und Sackgassen verbunden ist. Für die Zuwanderung von Tieren geeignet ist hingegen die Ausgleichsfläche A1. Hier ist eine Einzäunung explizit ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Die Planung wird um Festsetzungen zum Thema Vogelschlag und tierfreundliche Beleuchtung ergänzt. Punkt 8.1 erhält den Zusatz „bei Abgang zu ersetzen“

2.19 Stellungnahme der Gemeinde Obersöchering vertreten durch Hr. RA Dr. Tobias Loscher vom 07.10.2024

ich zeige an, dass ich die Gemeinde Obersöchering vertrete. Ich versichere meine ordnungsgemäße Bevollmächtigung.

Namens und im Auftrag meiner Mandantin nehme ich Stellung zu der 30. Änderung des Flächennutzungsplans und der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg. Ich weise darauf hin, dass das Interesse der Gemeinde Obersöchering an einer gesicherten Trinkwasserversorgung in ihrem Gemeindegebiet gem. § 1 Absatz 6 Nr. 8 e) BauGB im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Penzberg zu berücksichtigen ist. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplans und die 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“, mit denen die planungsrechtliche Grundlage für weitere Gewerbeflächen in Penzberg geschaffen werden sollen, dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der gemeindlichen Trinkwasserversorgung der Gemeinde Obersöchering führen (vgl. dazu auch die aktuelle Rechtsprechung des BayVGh, Ur. v. 16.04.2024 – 1 N 21.1885 Rn. 16).

Diese Beeinträchtigungen der gemeindlichen Trinkwasserversorgung durch den Trinkwasserbedarf der Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans sind derzeit nicht ausgeschlossen. Denn die Anzeige der Stadtwerke Penzberg für eine Probebohrung auf dem Grundstück Fl. Nr. 2740/1 der Gemarkung Obersöchering vom 09.08.2024 zeigt, dass die Stadtwerke Penzberg aktuell weitere Grundwasservorkommen auch im Gebiet der Gemeinde Obersöchering erkunden. Es ist nicht auszuschließen, dass dies auch der zukünftigen Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans dienen soll. Nach Maßgabe der veröffentlichten Bebauungsplanunterlagen wurde die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Obersöchering im Bebauungsplanverfahren aber bislang nicht berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund ist im Bebauungsplanverfahren deshalb (sachverständig) zu ermitteln, ob die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Obersöchering auch bei Aufstellung des Bebauungsplans dauerhaft sichergestellt ist.

Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

2.19 Fachliche Würdigung

Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Bezugnehmend auf das Schreiben von RA Dr. Tobias Loscher im Auftrag der Gemeinde Obersöchering vom 07.10.2024 (11636-24/13/13/TL/dc) erklären die Stadtwerke Penzberg Nachfolgendes:

Der durch die vorgesehene Gewerbeansiedlung zu erwartende zusätzliche Trinkwasserbedarf im Stadtgebiet Penzberg ist insbesondere in Bezug auf die zukünftig durch andere, bereits genehmigte Flächenausweisungen zu erwartenden Wasserbedarfe in Penzberg, als untergeordnet zu betrachten. Dies gilt insbesondere, da es sich bei den geplanten Gewerbeansiedlungen nach Auskunft der Stadt Penzberg nicht um besonders trinkwasserintensive Betriebe handelt.

Gerade um die Trinkwasserversorgung in Penzberg sowie den über Notverbände mit den Trinkwasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Penzberg verbundenen Umlandgemeinden und damit auch in Obersöchering längerfristig sicherzustellen, haben die Stadtwerke Penzberg proaktiv Maßnahmen ergriffen. Dazu zählt unter anderem auch die seit vielen Jahren laufende Untersuchung möglicher weiterer Brunnenstandorte im Bereich bestehender Trinkwassergewinnungsanlagen im Trinkwassergewinnungsgebiet Reinthal. Das Erfordernis eines zusätzlichen Brunnens ergibt sich nicht zuletzt auch aus behördlichen Forderungen sowie den einschlägigen technischen Regelwerken im Hinblick auf eine hinsichtlich der Trinkwassergewinnungsanlagen redundant ausgebildeten Trinkwasserversorgung. Das Trinkwassergewinnungsgebiet Reinthal, in dem sich neben dem Brunnen Penzberg auch der Brunnen Habach, über den mittelbar auch die Gemeinde Obersöchering versorgt wird, sowie der unidirektionale Notverbund der Stadtwerke Penzberg mit der Trinkwasserversorgung Habach (Penzberg --> Habach) befinden, liegt im Bereich äußerst ergiebiger Trinkwasservorkommen mit entsprechend großem Wasserdargebot, was sich nicht zuletzt auch im aktuellen Wasserrechtsbescheid für die Trinkwasserentnahme widerspiegelt. In einem für die Errichtung eines neuen Brunnens entsprechend erforderlichen Wasserrechtsverfahren wären die Betroffenen zudem ohnehin zu beteiligen.

In wie weit nun genau die gegenständliche Bebauungsplanänderung dazu geeignet sein soll, die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Obersöchering zu beeinträchtigen, ist gegenwärtig nicht nachvollziehbar.

Von Seiten der Stadtwerke Penzberg wurde im Rahmen des öffentlichen Beteiligungsverfahrens am 02.20.2024 bereits nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

Ergänzung zur BMU-Stellungnahme vom 16.01.2024 bzw. vom 07.05.2024 bezüglich der 5. Änderung Bebauungsplan „Industriepark Nonnenwald“ und der 30. Änderung des Flächennutzungsplans

Abwasser:

Bei Errichtung einer Tiefgarage ist das Ebenenwasser (Schleppwasser) gemäß den derzeit geltenden Regeln nachzubehandeln und ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheiden sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen.

Von Seiten der Stadtwerke Penzberg wurde im Rahmen der BMU-Sitzung am 07.05.2024 bereits nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

Hinweis: Zum Zeitpunkt der Stellungnahme lagen den Stadtwerken Penzberg noch keine Unterlagen bzw. Pläne vor. Die Stellungnahme erfolgt daher vorbehaltlich auf Basis der derzeit bekannten Informationen.

Von Seiten des KUs wurde im Rahmen der BMU-Sitzung am 16.01.2024 bereits nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Die von der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ betroffene Grundstücksfläche (Fl.-Nr.: TF1194, TF1193, TF1143) ist über die im nördlichen Bereich verlaufenden öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanal im Trennsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den

aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Bei Errichtung einer Tiefgarage oder eines Parkhauses ist das Ebenenwasser (Schleppwasser) zwingend als Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Trinkwasser:

Die von der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ betroffene Grundstücksfläche (Fl. Nr.: TF1194, TF1193, TF1143), ist über die im nördlichen Bereich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

Die oben genannte Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg haben noch Bestand.

2.19 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Gemeinde Obersöchering wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit sind weder Anregungen noch Bedenken eingegangen.

4. Beschlussantrag der Verwaltung:

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.19 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.19.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 5. Änderung des „Industriepark Nonnenwald“ entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.19 abzuändern bzw. zu ergänzen ist und nach Änderung der Planunterlagen erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen sind. Da die Änderungen / Ergänzungen nur geringfügig sind, soll bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Außerdem soll bestimmt werden, dass die Dauer der Auslegung und Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden.

b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.19 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.19 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg in der Fassung vom 12.08.2024 zusammen mit der Begründung in der Fassung vom 12.08.2024 und dem Umweltbericht in der Fassung vom 03.09.2024 festzustellen.

5. Sitzungsverlauf:

Stadtrat Herr Fügener regt Baumpflanzungen auf den Gewerbegrundstücken entlang der Erschließungsstraße „Nonnenwald“ an.
Diese sollen als Empfehlung an die Grundstückseigentümer ausgesprochen werden.

6. Beschluss:

Die Beschlussanträge a) und b) werden einschließlich der Empfehlung an die künftigen Grundstückseigentümer, auf den Gewerbegrundstücken entlang der Erschließungsstraße „Nonnenwald“ Baumpflanzungen vorzunehmen, zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 13.11.2024



Stefan Körpan
Erster Bürgermeister