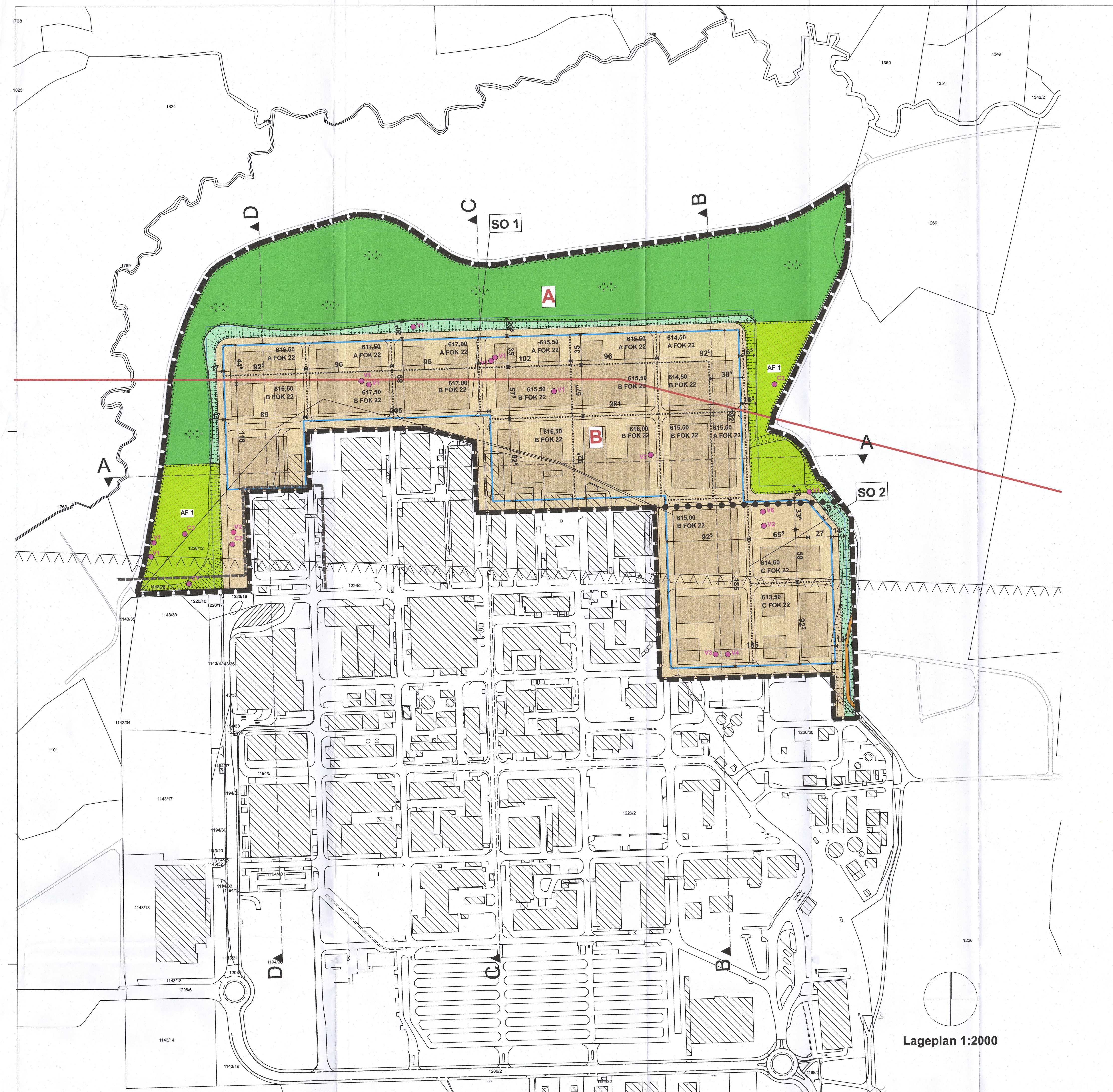
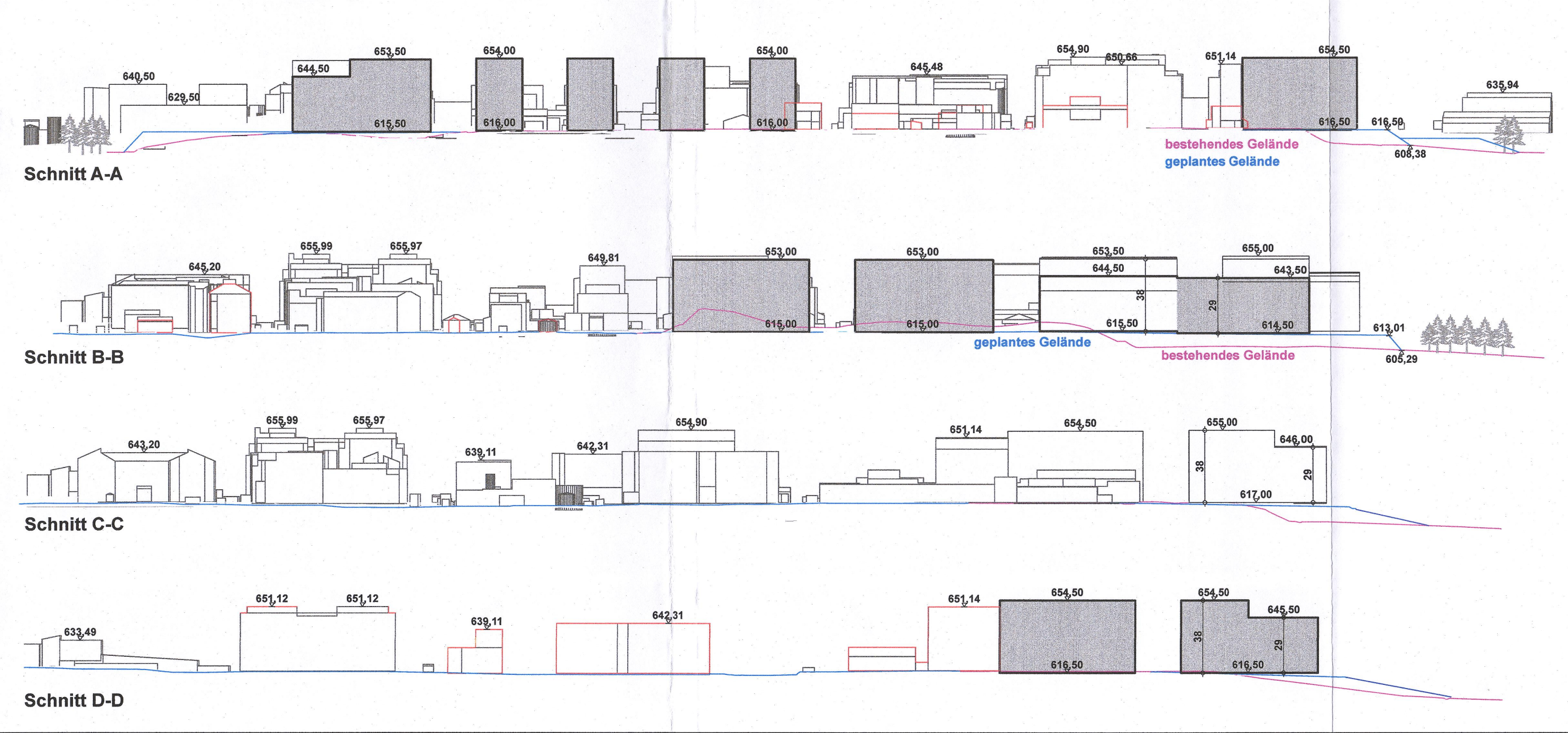


Lageplan 1:2000

Kartengrundlage: amtliche Katasterblätter

überplante Fläche: 248.546 m²
Maßentnahme:
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Darstellung der Höhenentwicklung



# Bebauungsplan "Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" der Stadt Penzberg

## Präambel

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden Bebauungsplan als Satzung:

## A Festsetzungen

### 1. Grenzen

▬ ▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

●—●—●—● Abgrenzung Art der baulichen Nutzung

∘∘∘∘∘∘∘∘∘∘ Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen und Höhenbezugspunkte

### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1
Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird für die Art der Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von Anlagen zur industriellen Herstellung und Erforschung von pharmazeutischen Produkten.

▨ sonstiges Sondergebiet "Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord"

2.2
Innerhalb des **SO 1** des Sonstigen Sondergebietes „„Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" sind allgemein zulässig:

a. Anlagen zur Herstellung und Erforschung von pharmazeutischen Produkten, jeweils einschließlich der erforderlichen Lagerflächen, baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen.

b. Weiterhin sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhallen, Stellplätze sowie Anlagen zur Verpflegung und sonstige der Zweckbestimmung dienende Nebengebäude zulässig.

2.3
Innerhalb des **SO 2** des Sonstigen Sondergebietes „„Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord"" sind allgemein zulässig:

a. Anlagen zur Herstellung und Erforschung von pharmazeutischen Produkten, jeweils einschließlich der erforderlichen Lagerflächen, baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen.

b. Weiterhin sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhallen, Stellplätze sowie Anlagen zur Energiegewinnung und sonstige der Zweckbestimmung dienende Nebengebäude und technische Anlagen zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen

3.1 Grundflächenzahl

**GRZ 0,80** z.B. GRZ = 0,80 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

3.2 Baumassenzahl

**BMZ 14,00** z.B. BMZ = 14,00 Baumassenzahl als Höchstgrenze

3.3 Gebäudehöhe, Höhenbezugspunkt

**A FOK 22** z.B. FOK 22 m: Das Höchstmaß bis Fußbodenoberkante des obersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen nach Art 45 BayBO, gemessen ab OK Fertigfußboden des Erdgeschosses, innerhalb der Baugrenze wird mit 22 m festgesetzt.
Die absolute Gebäudehöhe gemessen von OK Fertigfußboden des Erdgeschosses wird mit 29 m festgesetzt. Diese darf durch Gebäudeteile, technische Anlagen oder sonstige Sonderbauteile nicht überschritten werden.

**B FOK 22** z.B. FOK 22 m: Das Höchstmaß bis Fußbodenoberkante des obersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen nach Art 45 BayBO, gemessen ab OK Fertigfußboden des Erdgeschosses, innerhalb der Baugrenze wird mit 22 m festgesetzt.
Die absolute Gebäudehöhe gemessen von OK Fertigfußboden des Erdgeschosses wird mit 38 m festgesetzt. Diese darf auch durch Gebäudeteile, technische Anlagen oder sonstige Sonderbauteile nicht überschritten werden.

**C FOK 22** z.B. FOK 22 m: Das Höchstmaß bis Fußbodenoberkante des obersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen nach Art 45 BayBO, gemessen ab OK Fertigfußboden des Erdgeschosses, innerhalb der Baugrenze wird mit 22 m festgesetzt.
Die absolute Gebäudehöhe gemessen von OK Fertigfußboden des Erdgeschosses wird mit 29 m festgesetzt. Diese darf durch Kamine und sonstige Sonderbauteile, die für den Betrieb notwendig sind, bis zu einer maximalen Höhe von 38 m überschritten werden.

Höhenlage der Gebäude, unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen:

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses, gemessen in der Gebäudemitte des Baukörpers. z.B. 614,50

**614,50** Höhenlage der Gebäude für Oberkante fertigen Fußboden im EG, z.B. 614,50 ü.N.N.
Von der angegebenen Höhe kann ± 0,50 m abgewichen werden.

3.4 Bauweise Abstandsflächen

Innerhalb der Bauflächen wird die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von bis zu 196 m zulässig sind.

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 H; mindestens 3 m festgesetzt.

### 4. Baulinien, Baugrenzen

4.1 Baugrenze — Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

### 5. Bauliche Gestaltung

5.1 Dachform

Es werden Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° festgesetzt.

5.2 Dachdeckung / Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Alle Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von mindestens 15 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

Auf den Dachflächen sind bauliche und technische Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Umfang von mind. 50% der Dachfläche anzubringen. Maßgeblich ist die Dachfläche welche nicht durch technische Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen) belegt ist.

5.3 Fassaden

Tragende und nicht tragende Fassaden sind nur in weißen Oberflächen, Glas, Metall oder Metalloptik zulässig.
Corporate Identity Farben der Unternehmen sind von dieser Farbeinschränkung ausgenommen und zur Akzentuierung zugelassen.

Den Waldflächen zugewandte Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt und fensterlose Fassaden ab 10 m Länge sind auf mind. 50% ihrer Länge mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Es soll eine möglichst flächige Begrünung erreicht werden, für die vorrangig heimische Arten angepflanzt werden: Gewöhnlicher Hopfen (*Humulus lupulus*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) und Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*) und, bei entsprechender Fassadenkonstruktion, Efeu (*Hedera helix*). Eine Ausführungsplanung ist empfohlen.

5.4 Einfriedungen, Sichtschutz

Zäune, Tore und Einfriedungen sind nur als Metallzäune zulässig.
Farbig behandelte Zäune (z.B. grün ummanteltes Metall) sind nicht zulässig.
Alle Oberflächen sind in Metalloptik oder farblos auszuführen.
Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 2,50 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Massive Einfriedungen in Form von Gabionen, Metallplatten, Beton- oder Mauerwerksbauten sowie Sockel, die über das natürliche Gelände hinausragen, sind nicht zugelassen. Bei Stabgittereinfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

5.5 Oberflächengestaltung

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.

### 6. Verkehrsflächen

🟧 Fuß- oder Radweg

### 7. Maßangaben

|←45→| Maßzahl in Metern z.B. 45 m

### 8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Waldrecht

Hinweis: Für die Eingriffe im Zusammenhang mit dem Sondergebiet errechnet sich nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021) ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von rund 791.000 Wertpunkten. Die Rodung von 13 ha Wald mit Funktion für den lokalen Immissionsschutz ist nach Waldrecht auszugleichen (Erläuterungen s. Umweltbericht). Naturschutz- und waldrechtlicher Ausgleich erfolgen auf Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

🟩 Grünfläche mit Zweckbestimmung „ökologischer Waldumbau":

Die Waldbestände sind zu standortgerechten und den potenziell natürlichen Waldgesellschaften weitestmöglich entsprechenden Waldtypen zu entwickeln. Durch den Waldumbau ist auf feuchten bis nassen Standorten Erlen-Sumpfwald zu entwickeln. Vorhandene Gräben sind zu verschließen. Zielbestand entlang kleiner Bachläufe ist Bachauwald. Auf den überwiegenden frischen bis feuchten Standorten sind Buchenwälder (mit geringem Anteil Fichte und Tanne) zu entwickeln. Zielbestand für die Flächen, die auf der Berghalde und den Haldenböschungen erhalten bleiben, ist standortgerechter Laubmischwald. Derzeit nicht bestockte Flächen (Röhrichte, Gewässer) sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Zielbestände werden vor der Realisierung durch die Bayerischen Staatsforsten konkretisiert.

▨ Grünfläche mit Zweckbestimmung „Waldmantel":

Auf den Böschungen der Geländemodellierung sind strukturreiche Waldmäntel und Säume mit lichten Gebüschen, artenreichen Krautfluren und offenen Bodenstellen zu entwickeln.
Bei Pflanzungen und Ansaaten sind standortgerechte Arten aus gebietseigener Herkunft zu verwenden.
Die Planung dieser Maßnahmen ist in einer Ausführungsplanung zu konkretisieren.

AF 1 Ausgleichsflächen AF1 mit Zweckbestimmung für CEF-Maßnahmen C1, C2 und C3. Die Planung dieser Maßnahmen ist zusätzlich zu den folgenden Beschreibungen in einer Ausführungsplanung darzustellen.

● C1 : schnelle Ersatzhabitate Zauneidechse: Vor Inanspruchnahme der betreffenden Habitate (Westböschung, Wegsäume auf der Hochfläche) ist ein Ersatzhabitat für einen Teil der betroffenen Zauneidechsenbestände herzustellen. Der bestehende Wegsaum am Südrand der westlichen Ausgleichsfläche AF1 ist durch Freistellen von Gehölzen umgehend funktionsfähig zu machen. Die Fläche ist zur Verhinderung einer Abwanderung dicht abzuzäunen (siehe auch V2). Die Fläche ist nach Herstellung turnusmäßig so zu pflegen, dass ihre Lebensraumfunktion für die Zauneidechse erhalten bleibt. Der Bereich in der Westecke, der zum Kartierzeitpunkt von der Zauneidechse besiedelt war, soll angesichts der rasch fortschreitenden Sukzession bei Bedarf in die Maßnahme mit einbezogen werden.

● C2 : Ersatzhabitate Zauneidechse mit Reifung: Die neuen Böschungsflächen im Westen sind für die Zauneidechse herzurichten: Durchführen "reifungsbeschleunigender" Maßnahmen (Sodenverpflanzung, gezielte Strauchpflanzung, niedrige Asthaufen, ggf. Quartiereinbau) als Zielhabitat für den Zauneidechsenbestand der Südböschung im Osten (in Kombination mit Maßnahme V3). Nach Fertigstellung der Zielböschung ist zunächst eine Zäunung gegen Abwanderung erforderlich. Die Fläche ist nach Herstellung turnusmäßig so zu pflegen, dass ihre Lebensraumfunktion für die Zauneidechse erhalten bleibt.

● C3 : Ersatzhabitate Gelbbauchunke und Laubfrosch: Vor der Inanspruchnahme ist Ersatzlebensraum in den beiden Ausgleichsflächen AF1 für die von der Planung betroffenen Schwerpunktvorkommen herzustellen. Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Freistellen, ggf. Abschieben des Oberbodens/Auskoffern, Aufschütten und Verdichten der beplanten Flächen mit bindigem Oberboden, Anlage eines Komplexes von offenen, sonnenexponierten, überwiegend schütter bewachsenen, unterschiedlich großen/tiefen und im Idealfall zeitweise trocken fallenden Kleingewässern. Speziell für den Laubfrosch sind an einem Teil der Gewässer Soden aus dem Bereich der Flächeninanspruchnahme auszubringen. Bei der Umsetzung der Maßnahme sind die Laichgewässer des Laubfroschs westlich der Fiechtner-Deponie im Westen in jedem Fall auszusparen. Es sind turnusmäßige Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Ersatzlebensräume durchzuführen.

Hinweis: Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden in der Begründung mit Umweltbericht beschrieben:
Auszug:
"CEF-Maßnahme C1': optionale zusätzliche schnelle Ersatzhabitate Zauneidechse: Die Maßnahme ist durchzuführen, wenn eine zeitliche Staffelung der Inanspruchnahme der Lebensräume der Zauneidechse gemäß Maßnahme V3 nicht möglich ist. Maßnahmen sind wie bei C1 durchzuführen, auf Flächen im westlichen Anschluss an das nordwestliche Baufeld des B-Plans "IP Nonnenwald" (Bereich alte Ablenkgewässer der Fa. Roche und Ausgleichsgewässer der Stadt Penzberg für Amphibien) für Individuen aus der Südböschung im Osten des Geltungsbereichs. Die Flächen sind vor dem Einbringen abgefangener Zauneidechsen zur Verhinderung einer Abwanderung dicht abzuzäunen."

Maßnahmen zum Ausgleich Naturschutz und zum waldrechtlichen Ausgleich finden auf mehreren Grundstücken in einem Umkreis von bis zu rund 12 km um den Geltungsbereich in den Landkreisen Weilheim-Schongau und Bad Tölz-Wolfratshausen statt und werden dem Bebauungsplan nach § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

8.2 Artenschutz: Vermeidung

● V1 Kontrolle Biotopbäume Baumfledermäuse: Die festgestellten Biotopbäume sind vor Beginn der Arbeiten zur Baufeldfreimachung zu markieren und vorhandene Höhlen auf Eignung für bzw. Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren. Der Kontrolltermin ist vor der Winterruhezeit der Fledermäuse, am besten Mitte September/Oktober durchzuführen. Bei nachgewiesenem oder nicht sicher auszuschließendem Besatz ist ein Einweg-Verschluss der Höhlenöffnung gegen Einflug anzubringen, bei sicher auszuschließendem Besatz ein kompletter Verschluss.

● V2 Sicherung Zauneidechse I: Zauneidechsen sind von der Westböschung und den Wegsäumen auf dem Plateau im Nordosten abzufangen und in die vorbereitete schnell funktionsfähige Ersatzfläche (vgl. auch Maßnahme C1: Teilfläche der Ausgleichsfläche AF1) zu verbringen. Der Abfang ist bestmöglich im April und Mai vorzusehen, maximal bis August/September. Die Zielfläche ist zur Verhinderung einer Abwanderung dicht abzuzäunen (s. C1).

● V3 Vorübergehender Lebensraumerhalt Zauneidechse: Die Inanspruchnahme der Südböschung mit Zauneidechsenvorkommen im Osten des Geltungsbereichs ist bis zur Aufnahmefähigkeit des Ersatzlebensraums auf der neuen Westböschung zurückzustellen (vgl. Maßnahme C2 in der westlichen Ausgleichsfläche AF1, alternativ Maßnahme C1').

● V4 Sicherung Zauneidechse II: Zauneidechsen sind von der Südböschung im Osten abzufangen und in die neue, für die Art optimierte und über eine Vegetationsperiode gereifte Westböschung zu verbringen. Die Zielfläche ist zur Verhinderung einer Abwanderung dicht abzuzäunen (vgl. Maßnahme C2 in der westlichen Ausgleichsfläche AF1, alternativ Maßnahme C1').

V5: Berücksichtigung potenzieller Winterquartiere Zauneidechse: Verdachtsbereiche für Winterquartiere der Zauneidechse sind bei der Ablaufplanung von Eingriffen in den Boden zu berücksichtigen. Die Bereiche sind durch einen fachkundigen Biologen mit Ortseinsicht zu ermitteln, entsprechende Eingriffe im Zeitraum Anfang August bis Anfang April sind zu vermeiden. Alternativ ist der Abfang während der Aktivitätszeit und / oder Absperren der Bereiche vor Beginn der Überwinterungsperiode vorzusehen. Versteckplätze im Bereich der Flächeninanspruchnahme sind vor Beginn der Überwinterungszeit zu demontieren.

● V6 Sicherung Gelbbauchunke I: Vorkommen im Eingriffsbereich sind abzufangen und in die vorab hergestellten Ausgleichsflächen AF1 zu verbringen. Die Maßnahme ist während der Fortpflanzungsperiode der Art von Anfang April bis Ende August an den Laichgewässern durchzuführen. Unmittelbar nach der letzten Abfangaktion sind die Gewässer im Eingriffsbereich zu verfüllen.

V7: Sicherung Gelbbauchunke II: Über die Bauzeit sind während der Aktivitätszeit der Art auf den Baufeldern bedarfsweise (z.B. nach Starkregenfällen) Kontrollen und bei positivem Befund Abfangaktionen eingewanderter Individuen der Gelbbauchunke durchzuführen. Außerdem ist die Entstehung attrahierender Kleingewässer (Fahrspuren, andere Verdichtungslachen) weitestmöglich zu unterbinden durch Anleitung und Begleitung im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung (siehe V14).

V8: Berücksichtigung potenzieller Winterquartiere Gelbbauchunke und Laubfrosch: Verdachtsbereiche für Winterquartiere der beiden Arten sind bei der Ablaufplanung von Eingriffen in den Boden zu berücksichtigen. Die Bereiche sind durch einen fachkundigen Biologen mit Ortseinsicht zu ermitteln. Entsprechende Eingriffe in den Boden sind dort im Zeitraum Oktober bis Anfang April nicht zulässig. Alternativ sind die Verdachtsbereiche vor Beginn der Überwinterungszeit gegen eine Einwanderung abzusperren (Zäunen, beim Laubfrosch spezielle Zäune erforderlich). Vor Beginn der Überwinterungszeit sind mögliche demontierbare Versteckplätze abzubauen und zu entfernen (Maßnahmen im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung, V14).

V9: Absperrungen Baubereich gegen Gelbbauchunke und Laubfrosch: Vorkommensbereiche bzw. Ausgleichsflächen sind gegenüber Flächen mit Bautätigkeit zur Vermeidung der Einwanderung abzusperren. Dies hat insbesondere am Fuß der neu zu schüttenden Böschungen mittels stabiler Bretterzäune mit amphibiendichtem Bodenabschluss zu erfolgen.

V10: Schutzmaßnahmen Bachmuschel: Eine Beeinträchtigung des Brünnlesbachs durch Stoff- oder Sedimenteinträge aus Zuflüssen ist zu vermeiden. Dafür ist die Entwässerung der versiegelten Flächen so zu regeln, dass es sicher zu keinen Belastungen der umlaufenden Oberflächengewässer kommt, die dem Brünnlesbach zufließen. Während der Bauphase sind Vorkehrungen zur Unterbindung unkontrollierter Abflüsse auch bei Starkregenereignissen zu treffen. Eine Wasserableitung in den Brünnlesbach ist nicht zulässig.

V11: Zeitliche Beschränkung Baumfällungen für Brutvögel: Baumfällungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit 1. März bis 30. September) zulässig.

V12: Vermeidung Attraktion Flussregenpfeifer: Die Entstehung großer offener Kiesflächen mit Verdichtungslachen ist in Bereichen zu unterbinden, in denen kurz bis mittelfristig Baumaßnahmen vorgesehen sind.

V13: Zur Minderung des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasfassaden und Glasbauteilen sind diese ab einer Glasfläche von 4 m² an den vom Werksgelände nach außen gerichteten Gebäudeseiten vogelschonend auszubilden, z.B. durch

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

Hinweis: Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme zur Vorbeugung von Vogelschlagrisiko.
Darüber hinaus werden Scheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad empfohlen (maximal 15 %). Über-Eck-Verglasungen von insgesamt über 4 m² Glasfläche sind nicht zulässig. Für Über-Eck-Verglasungen unter 4 m² 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.

V14: Abgrenzung Baufelder für Brutvögel und zum Habitatschutz: Die Außengrenzen der Baufelder sind zum Schutz gegen Betreten, Befahren, Bautätigkeiten, Abstellungen oder Ablagerungen abzuzäunen. Eine Abzäunung ist erforderlichenfalls zusätzlich dazu entlang von Baugrenzen durchzuführen, um Eingriffe in den Wald und in geschützte Biotope zu vermeiden.

V15: Ökologische Baubegleitung. In Anbetracht von Art und Umfang des Bauvorhabens sowie des Artenpotenzials des Geltungsbereichs sind regelmäßige Überprüfungen der Baufelder/Baustellen (erstmalig vor Beräumung), eine gezielte Unterstützung bei der Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie allgemein eine fachliche Begleitung vor und während der Baumaßnahmen durchzuführen (ökologische Baubegleitung, kurz ÖBB). Die ÖBB ist bei der Bauablauf- bzw. Bauzeitenplanung und möglichst vor den Ausschreibungen zur Bauflächenherstellung einzubeziehen.

V16: Die Außenbeleuchtung der Erweiterungsfläche ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten und ihrer höheren Konsumenten in ihrem Umfang und in ihrer Betriebsdauer auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Es sind geschlossene Leuchtentypen mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung zu verwenden; ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung, wie z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen; auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Reklametafeln und Werbeflächen mit Lichtemissionen sind mit Ausnahme eines beleuchteten Firmenschriftzuges 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).

8.3 Artenschutz: FCS - Maßnahmen

Vorsorgliche Ausgleichsmaßnahmen, die in der Grünfläche mit Zweckbestimmung "Ökologischer Waldumbau" und in den Ausgleichsflächen AF1 vorzusehen sind. Die beiden Maßnahmen können miteinander kombiniert werden.

A1: Herstellen von Ersatzquartieren für Baumfledermäuse: Möglichst mit Vorlauf zu den Baumfällungen sind Ersatzquartiere durch Bohrung künstlicher Höhlen in älteren Baumindividuen (z. B. der Maßnahme A2) im Geltungsbereich-herzustellen. Die Maßnahme ist jenseits der 50 m-Arrondierung der Flächeninanspruchnahme im Verhältnis 3 : 1 (Ersatzhöhlen : Verlusthöhlen) durchzuführen.

A2: Sicherung von Altbäumen für Baumfledermäuse: Noch auszuwählende Bäume im Geltungsbereich jenseits der 50 m-Arrondierung der Flächeninanspruchnahme sind durch Nutzungsaufgabe im Verhältnis 2 : 1 (Baumsicherung : beanspruchte Höhlenbäume) dauerhaft zu sichern.

### 9. Lärmemissionen

**Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 nach § 1 Abs. 3 BauNVO**
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche das in der folgenden Tabelle angegebene Emissionskontingent $L_{EK}$ nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.
*Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.*

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

SO 01 tags $L_{EK}$ = 59 dB(A) nachts $L_{EK}$ = 44 dB(A) Flächengröße = 103.061 m²

SO 02 tags $L_{EK}$ = 61 dB(A) nachts $L_{EK}$ = 46 dB(A) Flächengröße = 39.343 m²

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2.
Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Sondergebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_r$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.
Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent LEK,zus,k zulässig:

| Sektor | Anfang | Ende | Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ | |
|---|---|---|---|---|
| | | | tags | nachts |
| A | 270 | 104 | 7,0 | 7,0 |
| B | 104 | 270 | 0,0 | 0,0 |

▬ Sektorenlinie

A Sektor A

B Sektor B

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32):
X = 678029,34 (Rechtswert) y = 5294316,37 (Hochwert)
Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Uhrzeigersinn) ist wie folgt definiert:

| | |
|---|---|
| Norden | 0 Grad |
| Osten | 90 Grad |
| Süden | 180 Grad |
| Westen | 270 Grad |

Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe der Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK,zus,k}$.
Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschieden hohen Immissionskontingenten $L_{IK,i,j}$ kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.
Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
Alle Normen und Richtlinien können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), ZImmer-Nr-. P 225, Bauverwaltung zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

### 10. Aufschüttungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

10.1 Im Sonstigen Sondergebiet sind Aufschüttungen zur Herstellung der Gebäude und Außenanlagen (z.B. Stellplätze, befestigte Flächen und Zufahrten) maximal bis zur jeweils definierten Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig.

### 11. Werbeanlagen

1. Werbeanlagen für Eigenwerbung sind zulässig.
2. Die Höhe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden darf die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten.
3. Die Außenwerbung muss dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet oder in die Fassade integriert sein, bzw. in dem Gefüge mit dem Gebäude in einer gestalterischen Einheit harmonieren.
4. Die Werbeanlage an der Gebäudefassade darf nicht mehr als 20 % der Gebäudewandflächen (je Fassadenseite) einnehmen.
5. Folgende freistehende Werbeanlagen sind innerhalb des Sonstige Sondergebietes zulässig:
   a) max. Höhe von 10 m und einer Fläche von jeweils max. 2,5 x 3,5 m = Euro-Format
   b) Parkplatzzufahrtspylone mit einer Höhe von max. 4,6 m
6. Nicht zulässig für Werbeanlage sind:
   a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
   b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
   c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
   d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

## B.Für den Geltungsbereich werden folgende Hinweise durch Planzeichen und Text festgesetzt:

1. 1208 Flurnummer
2. ——— bestehende Grundstücksgrenze
3. ——— neue Grundstücksgrenze
4. ——— vorgeschlagene innere Erschließungsstraße
5. ┬┬┬┬┬ Böschung
6. ▩ vorgeschlagener Baukörper
7. ▨ bestehender Baukörper
8. ᴼᴧᴼ bestehender Wald
9. z.B. A▲ — — — ▲A Schnittlinie
Die Schnitte A-A bis D-D dienen zur Veranschaulichung der Höhenentwicklung.

10. Flächen des früheren Bergbaus

ᐱᐱᐱᐱᐱᐱᐱᐱᐱᐱ Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB).
Die Schutzbereiche sind gegen Einwirkungen in Form von Setzungen vor einer Bebauung durch ein fachkundiges Unternehmen zu untersuchen. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen dagegen zu ergreifen.

11. ▬ ▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Industriepark Nonnenwald"

12. Geologie / Hydrologie

Bezugnehmend auf die Ergebnisse des Ingenieurgeologischen Gutachtens der GHB Consult GmbH von April-Mai 2021 und nach Angaben GHB Consult GmbH vom 21.06.2022 (vgl. auch Anlage 2 zur Begründung)

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

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

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

13. Bodendenkmäler

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

14. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

15. Abwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen.
Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Bei neu anfallenden Abwässern (Niederschlags- und Schmutzwasser) ist zu prüfen, ob diese Teilströme durch die jeweils gültige wasserrechtliche Erlaubnis noch abgedeckt werden. Falls erforderlich, ist rechtzeitig ein entsprechender Antrag beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu stellen.

16. Geogefahren

Um Geogefahren bei der Bauausführung möglichst auszuschließen, wird auf die Georisk-Gefahrenhinweiskarte des Bay. Landesamts für Umwelt unter *www.umweltatlas.bayern.de > Angewandte Geologie > Standortauskunft > Geogefahren* hingewiesen.

Verfahrensvermerke

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) und des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) den Bebauungsplan „Industriepark Nonnenwald Nord" als Satzung:

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat in der Sitzung vom 16.12.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „IBiotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.01.2021 durch öffentlichen Aushang und durch Amtsblatt Nr. 2021/1 bekannt gemacht.

Penzberg, den 20. DEZ. 2022 Stadt Penzberg
........................
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" in der Fassung vom 09.03.2022 hat in der Zeit vom 20.04.2022 bis 20.05.2022 stattgefunden.

Penzberg, den 20. DEZ. 2022 Stadt Penzberg
........................
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" in der Fassung vom 09.03.2022 hat in der Zeit vom 20.04.2022 bis 20.05.2022 stattgefunden.

Penzberg, den 20. DEZ. 2022 Stadt Penzberg
........................
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

4. Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" wurde in der Fassung vom 26.07.2022 (mit der Begründung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2022 bis 23.09.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 10.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Penzberg, den 20. DEZ. 2022 Stadt Penzberg
........................
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden
Zum Entwurf des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" in der Fassung vom 26.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2022 bis 23.09.2022 beteiligt.

Penzberg, den 20. DEZ. 2022 Stadt Penzberg
........................
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Zu Änderungen des Entwurfs, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wurden von der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom 15.11.2022 bis 29.11.2022 Stellungnahmen eingeholt.

Penzberg, den 20. DEZ. 2022 Stadt Penzberg
........................
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss
Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 13.12.2022 den Bebauungsplan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" in der Fassung vom 13.12.2022 als Satzung beschlossen.

Penzberg, den 20. DEZ. 2022 Stadt Penzberg
........................
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

8. Ausgefertigt

Penzberg, den 20. DEZ. 2022 Stadt Penzberg
........................
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

9. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25. JAN. 2023 durch Amtsblatt Nr. 1/2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" ist damit gem. § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nummer. P 225, Bauverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs.2 BauGB).

Penzberg, den 25. JAN. 2023 Stadt Penzberg
........................
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Verfahrens- und Formvorschriften

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften – sowie die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die Vorschriften über die Begründung zur Satzung, sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über die Aufstellung der Satzung ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägungen der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzungen oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Penzberg, den 25. JAN. 2023 Stadt Penzberg
........................
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

# Bebauungsplan

## "Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord"

der Stadt Penzberg

Penzberg, den 13.12.2022

B3 ARCHITEKTEN
Haberecht – Irregen PartG
Im Thal 2 82377 Penzberg
T: 08856 932325
kontakt@b3-architekten.eu