



---

**Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg**

Sitzung des Stadtrates am 16.12.2020

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

---

- |  |                   |
|--|-------------------|
| <b>4. Bebauungsplan „Industriepark Nonnenwald Nord“: Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erweiterung des Werksgeländes der Firma Roche Diagnostics, Flurnummer 1226 Teilfläche</b> | <b>3/291/2020</b> |
|--|-------------------|
- 

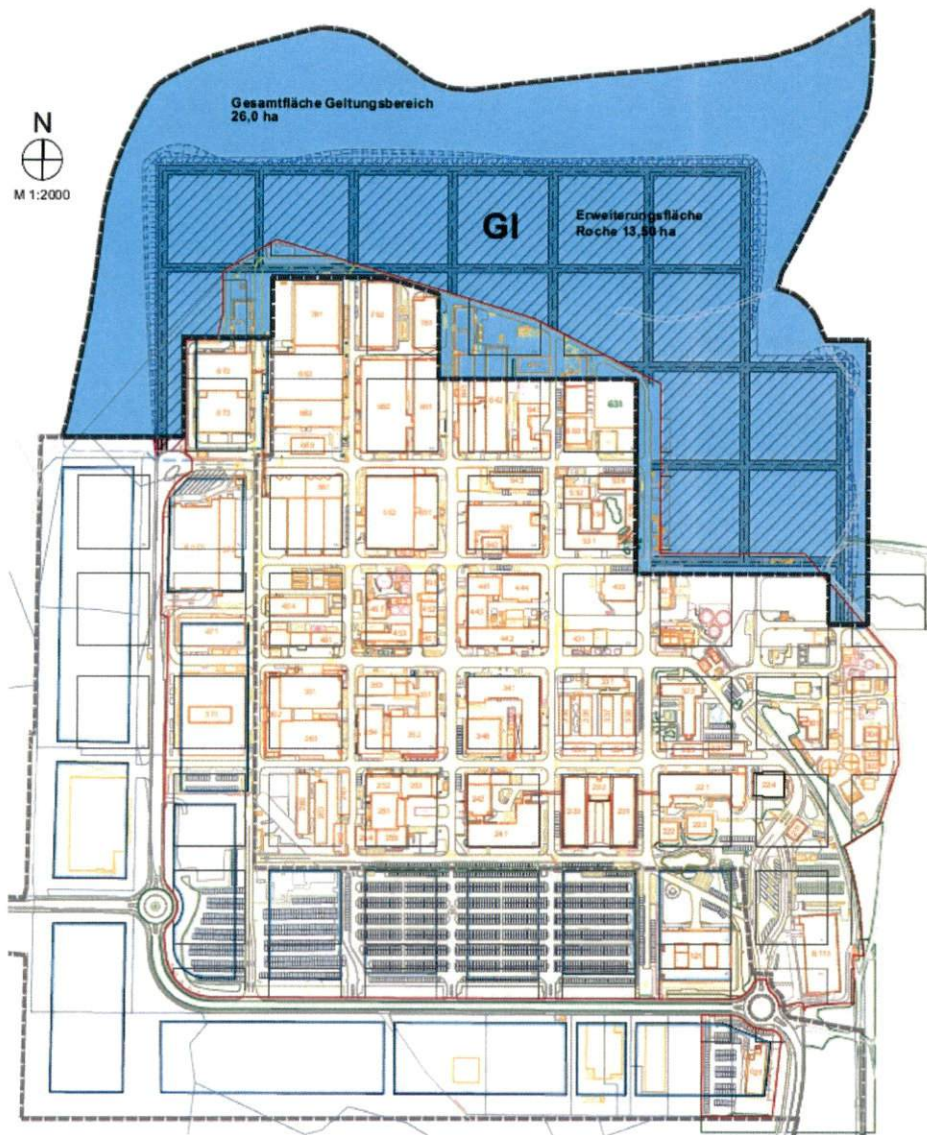
**1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 01.12.2020:**

Die Firma Roche Diagnostics GmbH beantragt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterung des Betriebsgeländes im Norden und Nordwesten des bestehenden Werksgeländes im Nonnenwald bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes für das dargestellte Plangebiet in eine gewerbliche Baufläche. Das Bebauungsplanverfahren sowie die entsprechende Flächennutzungsplanänderung sollen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Eine vorab durchgeführte Umwelterheblichkeitsprüfung hat keine artenschutz-, oder naturschutzrechtlichen Tatbestände erkennen lassen, die dem Verfahren grundsätzlich entgegenstehen oder nicht überwindbar wären.

Mit der geplanten Erweiterung soll die mittel- und langfristige Entwicklung des Werkes und der dortigen Arbeitsplätze sichergestellt werden. Da der Standort Penzberg im internationalen Wettbewerb innerhalb des Konzerns um neue Produkte und Projekte steht, möchte das Werk Penzberg bereit sein, sich für entsprechende Investitionen bewerben zu können. Hierzu könnte eine bauliche Verdichtung des bestehenden Werksgeländes nicht ausreichen, da die Gebäude oft in einem Funktionszusammenhang stehen und nicht jedes Bauraster im Werk mittel- und langfristig für jede Funktion und Nutzung geeignet ist.

Im Zuge des Standortmanagements ist auch der Rückbau von vorhandenen, älteren Gebäuden im Kerngelände in den nächsten Jahren vorgesehen - dies ist auch aus Nachhaltigkeitsgründen sowohl im Hinblick auf die Bausubstanz aber auch dem Energieverbrauch sinnvoll und notwendig. Um dies zu ermöglichen, sind dann aber auch Ersatzgebäude erforderlich, die wiederum auf Erweiterungsflächen entstehen können.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes ist in nachfolgender Plangrundlage dargestellt. Da durch die beabsichtigte Erweiterungsfläche von ca. 13,35 ha des Werksgeländes zur nördlich angrenzenden Forststraße eine für die durch das Forstamt durchzuführende Waldbewirtschaftung nicht ausreichende Fläche verbleiben würde, soll der Geltungsbereich nicht nur die benötigten Erweiterungsflächen des Werksgeländes beinhalten, sondern sich an den vorhandenen Forststraßen rund um das Werksgelände orientieren. Die Grundstücksflächen, die über die Erweiterungsflächen hinausgehen können, damit auch für eine ökologische Aufwertung und als Ausgleichsfläche zum teilweisen Ausgleich des Eingriffs zur Verfügung stehen.



#### Zeitliche Abwicklung:

Das Vorhaben soll zeitlich und verfahrensrechtlich eigenständig abgewickelt und nicht mit laufenden oder neuen Verfahren der Stadt Penzberg verknüpft werden. Dies ermöglicht die unabhängige und zeitlich fokussierte Bearbeitung der erf. Planungen, Gutachten und Bewertungen.

#### Erschließungssituation:

Die verkehrstechnische Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über die inneren Rasterstraßen und erfordert keine weitere Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Auch alle erforderlichen Medienanbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen werden über die werksinterne Infrastruktur abgedeckt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Einspeisepunkte vom öffentlichen Netz, die Abwasserentsorgung erfolgt über die betriebseigene Abwasserreinigungsanlage und die Direkteinleitung der gereinigten Abwässer in die Loisach.

#### Auswirkungen auf die Umwelt:

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch den Eingriff in die Flächen, die zum Teil auch noch durch die ehemalige Bergwerkstätigkeit im Nonnenwald geprägt und belastet sind, werden im Rahmen des Verfahrens ermittelt, begutachtet und bewertet. Der erforderliche Ausgleich für diese Eingriffe wird gemäß den gültigen gesetzlichen Regelungen sichergestellt. Mit der langfristig ausgelegten Erweiterungsplanung soll eine schrittweise und angepasste Erweiterung des Werksgeländes vorbereitet werden. Der Eingriff in die Landschaft wird dabei

immer nur in dem für das jeweilige Vorhaben erforderlichen Umfang erfolgen. Besonders der nachhaltige Ausgleich dieser Eingriffe wird im Verfahren in früher und enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden bewertet und möglichst ortsnah im gleichen Naturraum wieder mit geeigneten Maßnahmen durchgeführt.

#### Standortalternativen:

Aufgrund des direkten Funktionszusammenhangs der Erweiterungsflächen mit dem Kerngelände sehen wir keine sinnvollen oder näher zu untersuchenden Alternativen zum derzeit gewählten Erweiterungsbereich.

#### Auswirkungen auf den Verkehr:

Auf Grundlage des Roche-Mobilitätskonzeptes werden im Rahmen der geplanten Erweiterungen schrittweise weitere wirksame Maßnahmen umgesetzt, um den individuellen PKW-Verkehr der Mitarbeitenden auf dem Weg zur Arbeit verstärkt auf den Öffentlichen Personennahverkehr, das Fahrrad, firmeneigene Shuttlebusse und Fahrgemeinschaften zu verlagern. Die verstärkte Nutzung von Home-Office Möglichkeiten wird sicher auch zu einer grundsätzlichen Reduzierung des Verkehrsaufkommens führen.

Bereits jetzt werden folgende Möglichkeiten im Rahmen des Roche-Mobilitätskonzeptes für die Mitarbeitenden angeboten:

- Jobticket (1-Jahres-Ticket) für den Stadtbus Penzberg, verbunden mit eigenverantwortlicher Verpflichtung der Mitarbeitenden, dass die Firmenparkplätze maximal 10 % der Werkstage in Anspruch genommen werden.
- Shuttlebusse von München zum Werksgelände und zurück
- Jobrad (Leasing Angebote für Fahrräder und Pedelecs)
- In Kooperation mit der Stadt Penzberg Einführung der neuen Buslinie 3 sowie Direktbusse von den Wohngebieten zum Werksgelände und zurück
- Ausbau der Linie 9617 (Habach-Iffeldorf-Sindelsdorf),
- Umweltabo vom Landkreis WM
- Beteiligung an den öffentlichen Buslinien 9613 und 9614 (Kochel und Tutzing)
- Anschluss der MVV-Linie 374 ab Dezember

All diese Aktionen erfolgen in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Stadt, um gemeinsam ein möglichst attraktives ÖPNV-Angebot zu schaffen.

Zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes werden zusätzlich kostenlose Ladestationen für Elektromobilität für Mitarbeitende in den Parkhäusern und auf dem Werksgelände angeboten, ein weiterer Ausbau dieser Infrastruktur ist in Arbeit.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die zur Bebauung beantragte Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 1226 der Gemarkung Penzberg befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich im Ortsteil Nonnenwald der Stadt Penzberg. Damit das Grundstück bebaubar wird, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Im Regionalplan der Region Oberland ist für die Oberzentren (Garmisch-Partenkirchen und Weilheim) und für die Mittelzentren (u. a. Stadt Penzberg) die gewerbliche Entwicklung zur Sicherung der Arbeitsbevölkerung, gerade im Hinblick auf die Nähe zum Ballungsraum München hervorgehoben.

Damit die für die beabsichtigte Erweiterung erforderlichen fachlichen Untersuchungen (z. B.

Bodenuntersuchungen, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, schalltechnische Untersuchung) durchgeführt werden können, ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und damit verbunden der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Firma Roche Diagnostics GmbH verpflichtet sich, sämtliche Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans zu übernehmen. Diesbezüglich kann nach dem Aufstellungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abgeschlossen werden.

Eine Kopplung der beabsichtigten Erweiterungsflächen mit der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg macht keinen Sinn, da die beabsichtigte Betriebserweiterungsfläche aus geografischen, immissionsschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Gründen nur im Norden und Nordwesten des bestehenden Werksgeländes sinnvoll ist und eine räumliche Zergliederung des Betriebs auf zwei Standorte im Hinblick auf die Infrastruktur und den Funktionszusammenhang nicht sinnvoll ist.

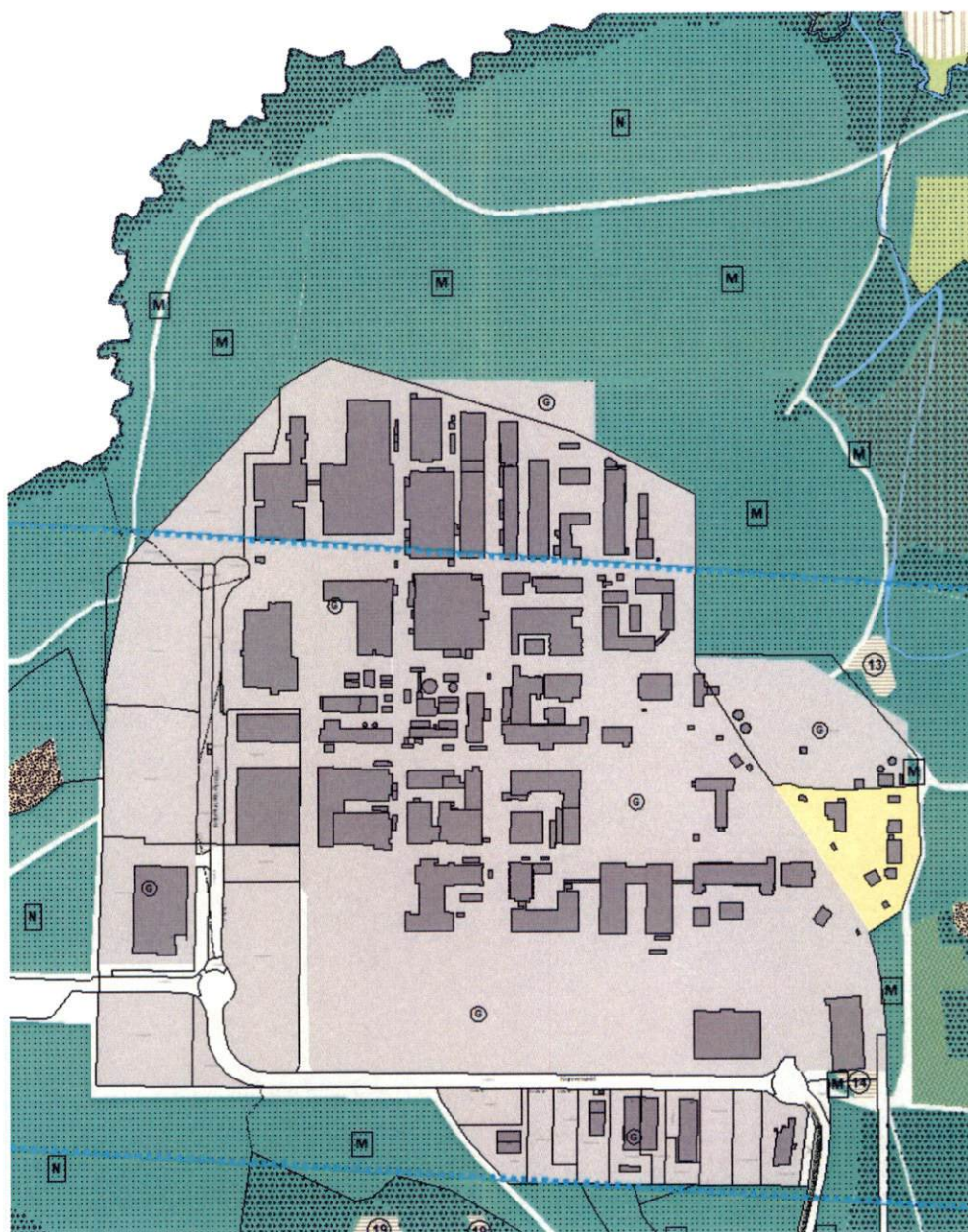
Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist bezüglich der baulichen Entwicklung insbesondere zu prüfen, welcher Bedarf an zusätzlichen Wohnbau-, gemischten Bau- und gewerblichen Bauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen und Infrastrukturflächen besteht und in den nächsten zwanzig Jahren zu erwarten ist. Danach ist zu untersuchen, inwieweit dieser zusätzliche Bedarf durch bauliche Verdichtung oder durch Neuausweisung von entsprechenden baulichen Flächen gelöst werden kann. Insbesondere bei der Neuausweisung von baulichen Flächen sind Standortuntersuchungen (Standortalternativen) durchzuführen.

Da diese Untersuchungen und Verfahren, die für das gesamte Penzberger Stadtgebiet durchzuführen sind, sehr zeitintensiv sind, und für die benötigte Standorterweiterung der Firma Roche mangels sinnvollem Alternativstandort, nicht in dem Maße erforderlich ist, würde eine Kopplung der beabsichtigten Erweiterungsflächen mit der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine zeitliche Verzögerung von mehreren Jahren bedeuten, da durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans noch keine Bebaubarkeit von Flächen gewährleistet ist. Hierzu bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Bezüglich der geplanten Erweiterungsflächen der Firma Roche Diagnostics GmbH wurden beim Landratsamt Weilheim-Schongau bereits mehrere Fachgespräche unter Beteiligung des Baujuristen, Kreisbaumeisters, der unteren Naturschutzbehörde, der Immissionsschutzbehörde, der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft durchgeführt.

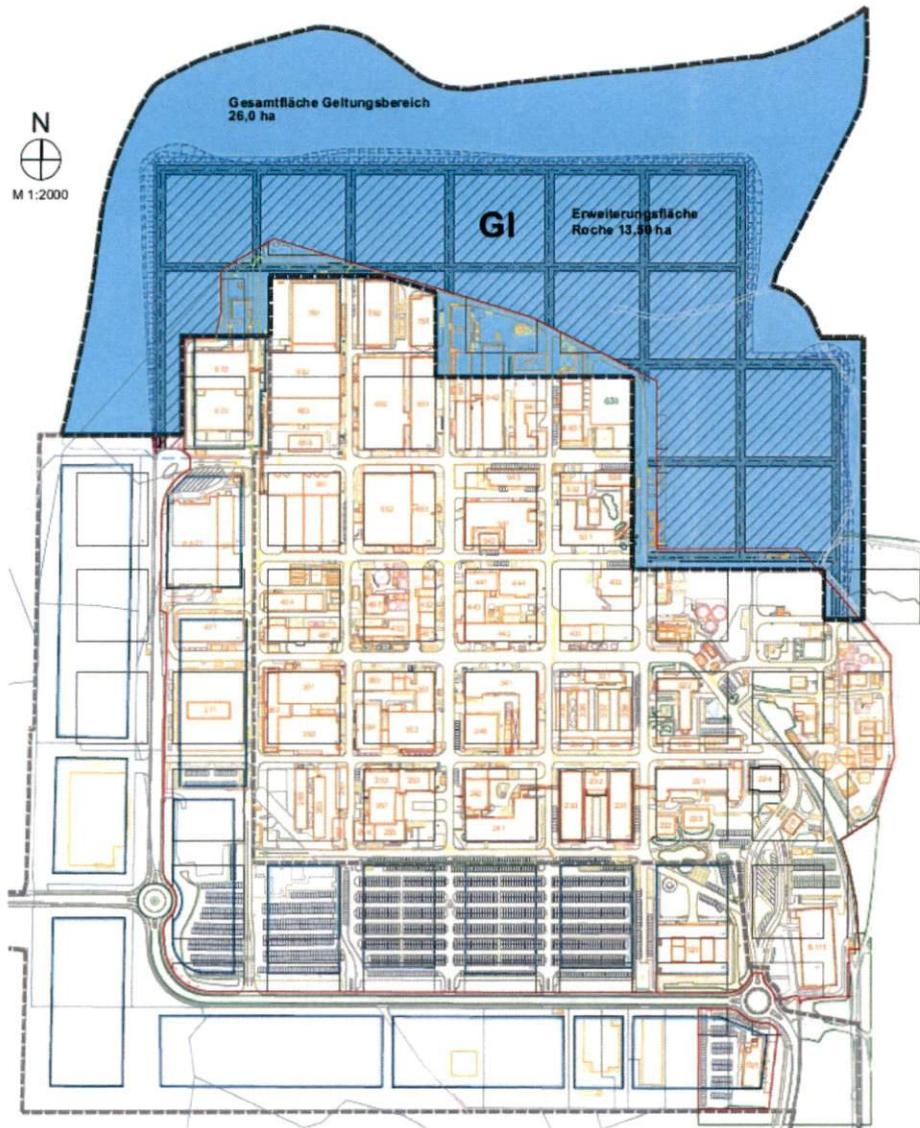
Der beantragte Geltungsbereich des Bebauungsplans erscheint sinnvoll, da die für den Eingriff erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen am sinnvollsten im gleichen Bebauungsplan geregelt werden können und im Bebauungsplan neben Bauflächen auch Waldflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden können.

## Darstellung im Flächennutzungsplan:



## 2. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 01.12.2020:

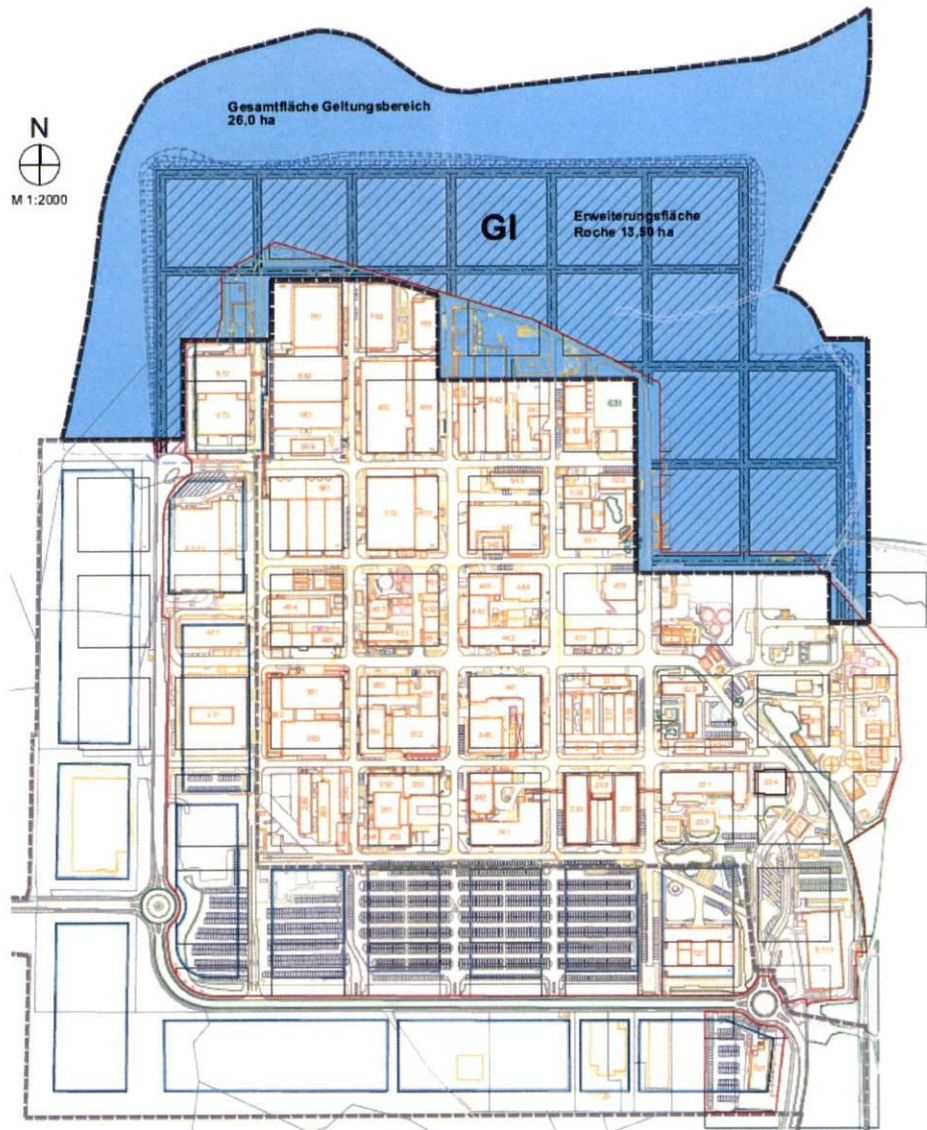
Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald Nord“ für das Grundstück Flurnummer 1226 TF der Gemarkung Penzberg zu beschließen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nachfolgend dargestellt und beinhaltet neben den Betriebserweiterungsflächen von ca. 13,35 ha auch Flächen, die für den naturschutzfachlichen Ausgleich und eventuell den Waldausgleich herangezogen werden können.



Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald Nord“ zu beschließen.

### **3. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald Nord“ für das Grundstück Flurnummer 1226 TF der Gemarkung Penzberg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nachfolgend dargestellt und beinhaltet neben den Betriebserweiterungsflächen von ca. 13,35 ha auch Flächen, die für den naturschutzfachlichen Ausgleich und eventuell den Waldausgleich herangezogen werden können.



Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald Nord“.

#### **4. Sitzungsverlauf:**

Die Stadtratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen schlagen vor, für die geplante Erweiterung des Werkgeländes erstmal nur die 4 Baufelder im Nordosten freizugeben.

Es erfolgt eine kontroverse Diskussion.

#### **5. Antrag gem. § 28 Abs. 5 Nr. 1 GeschO:**

Das Stadratsmitglied der CSU Stadtratsfraktion, Herr Lisson, stellt gem. § 28 Abs. 5 Nr. 1 GeschO einen Antrag auf Beendigung der Diskussion.

**6. Beschluss zum Antrag gem. § 28 Abs. 5 Nr. 1 GeschO:**

**Mehrheitlich beschlossen Ja 14 Nein 10 (StRe Geiger, Schmuck, Dr. Engel, von Platen, Fügener, Eilert, Bocksberger, Frohweinsendl, Völker-Rasor, Janner)**

**7. Beschluss:**

**Mehrheitlich beschlossen Ja 20 Nein 4 (StRe Dr. Engel, von Platen, Fügener, Eilert)**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 17.12.2020



Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister