Stadt Penzberg

34. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Begründung
mit Umweltbericht als gesondertes Dokument

Entwurf

In der Fassung vom 26.07.2022
Verfahrensstand Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

B3 ARCHITEKTEN

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

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

Inhaltsverzeichnis

1.	**ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**	**S. 7**
2.	**RECHTLICHE GRUNDLAGEN**	**S. 7**
3.	**VERFAHREN**	**S. 8**
4.	**BEDARF – ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**	**S. 9**
5.	**STANDORTWAHL – ALTERNATIVENPRÜFUNG**	**S. 10**
5.1	**Grundsatz**	**S. 10**
5.2	**Infrastrukturelle Betrachtung**	**S. 11**
5.3.	**Immisionsschutzrechtliche Betrachtung**	**S. 12**
5.3.1	Erläuterung Bearbeitungskonzept	S. 12
5.3.2	Immisionsorte	S. 13
5.3.3	Schutzwürdigkeit	S. 15
5.3.4	Beurteilungspegel	S. 15
5.3.5	Bewertung Ist-Situation	S. 16
5.3.6	Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen	S. 16
5.4	**Umwelt- und forstrechtliche Betrachtung**	**S. 17**
5.4.1	Waldfunktion	S. 17
5.4.2	Biotop und Pflanzenschutz	S. 18
5.4.3	Lebensraum Tiere	S. 18
5.5	**Städtebauliche Betrachtung**	**S. 20**
5.6	**Betriebliche Merkmale – Funktionszusammenhang**	**S. 21**
5.7	**Flächenverfügbarkeit – planungsrechtliche Betrachtung von Flächenpotentialen**	**S. 23**
5.8	**Flächenverfügbarkeit – eigentumsrechtliche Betrachtung**	**S. 26**
5.9	**Planvariante Ost**	**S. 27**
5.9.1	Immisionsschutzrechtliche Merkmale	S. 28
5.9.1.1	Für Gruppe I (Wohngebiete) berechnet sich folgendes Ergebnis	S. 28
5.9.1.2	Für Gruppe II (Außenbereich um Nonnenwald) berechnet sich folgendes Ergebnis	S. 29
5.9.1.3	Für Gruppe III (Außenbereich um Nonnenwald) berechnet sich folgendes Ergebnis	S. 30
5.9.1.4	Zusammenfassung	S. 30
5.9.2	Naturschutzrechtliche und forstrechtliche Merkmale	S. 31
5.9.2.1	Waldfunktion	S. 31
5.9.2.2	Biotop (Biotopkartierung BayLFU)	S. 31
5.9.2.3	Artenschutz Betroffene Tierarten/-lebensräume, Spezieller Artenschutz	S. 32
5.9.2.4	Allgemeiner Artenschutz	S. 32
5.9.3	Städtebauliche Merkmale – Landschaftsbild	S. 32
5.9.4	Betriebliche Merkmale	S. 32

5.9.5 Fazit Planvariante Ost S. 33

5.10 Planvariante Süd S. 34
5.10.1 Betriebliche Merkmale S. 35
5.10.2 Fazit Planvariante Süd S. 35

5.11 Planvariante West S. 36
5.11.1 Immisionsschutzrechtliche Merkmale S. 37
5.11.1.1 Für Gruppe I (Wohngebiete) berechnet sich folgendes Ergebnis S. 38
5.11.1.2 Für Gruppe II (Außenbereich um Nonnenwald) berechnet sich folgendes Ergebnis S. 39
5.11.1.3 Für Gruppe III (Außenbereich um Nonnenwald) berechnet sich folgendes Ergebnis S. 40
5.11.1.4 Zusammenfassung S. 40

5.11.2 Naturschutzrechtliche und forstrechtliche Merkmale S. 41
5.11.2.1 Waldfunktion S. 41
5.11.2.2 Biotop S. 41
5.11.2.3 Artenschutz
Betroffene Tierarten/-lebensräume, Spezieller Artenschutz S. 41
5.11.2.4 Allgemeiner Artenschutz S. 42

5.11.3 Städtebauliche Merkmale – Landschaftsbild S. 42
5.11.4 Betriebliche Merkmale S. 42
5.11.5 Fazit Planvariante West S. 43

5.12 Planvariante Nord S. 44
5.12.1 Immisionsschutzrechtliche Merkmale S. 45
5.12.1.1 Für Gruppe I (Wohngebiete) berechnet sich folgendes Ergebnis S. 45
5.12.1.2 Für Gruppe II (Außenbereich um Nonnenwald) berechnet sich folgendes Ergebnis S. 46
5.12.1.3 Für Gruppe III (Außenbereich um Nonnenwald) berechnet sich folgendes Ergebnis S. 47
5.12.1.4 Zusammenfassung S. 48

5.12.2 Naturschutzrechtliche und forstrechtliche Merkmale S. 48
5.12.2.1 Waldfunktion S. 48
5.12.2.2 Biotop S. 48
5.12.2.3 Artenschutz
Betroffene Tierarten/-lebensräume, Spezieller Artenschutz S. 48

5.12.3 Städtebauliche Merkmale – Landschaftsbild S. 49
5.12.4 Betriebliche Merkmale S. 49
5.12.5 Fazit Planvariante Nord S. 49

5.13 Ergebnis der Variantenprüfung S. 50
5.13.1 Infrastruktur Merkmale S. 50

5.13.2 Immisionsschutzrechtliche Merkmale S. 50
5.13.3 Naturschutzfachliche und forstrechtlliche Merkmale S. 53
5.13.4 Städtebauliche Merkmale und Flächenverfügbarkeit S. 53
5.13.5 Betriebliche Merkmale S. 54
5.13.6 Fazit S. 55

6. RAHMENBEDINGUNGEN – übergeordnete Planungen S. 56
7. INHALT DER ÄNDERUNG S. 57
7.1 Änderungsbereich S. 57
7.2 Derzeit wirksame Darstellung S. 57
7.3 Künftige Darstellung S. 58
7.4 Flächenbilanz S. 58
8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG S. 59
8.1 Immissionsschutz S. 59
8.2 Eingriffe und Ausgleich S. 59

UMWELTBERICHT *gesondertes Dokument*

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Übersicht Flächenalternativen	S. 11
Abbildung 2	Immissionsorte	S. 13
Abbildung 3	Lage der Immissionsorte	S. 14
Abbildung 4	Berechnete Beurteilungspegel je Immissionsort	S. 15
Abbildung 5	Waldfunktionskarte	S. 17
Abbildung 6	Untersuchungsbereich Alternativenprüfung, Ausschnitt FNP der Stadt Penzberg, Bekanntmachung 25.04.2002	S. 20
Abbildung 7	Übersicht der zu prüfenden Flächenpotentiale	S. 23
Abbildung 8	Flächenübersicht – Potentiale West	S. 24
Abbildung 9	Flächenpotentiale West Kennzahlen, Nutzung und Bemerkung	S. 25
Abbildung 10	Eigentumsverhältnisse Stand 18.05.2021	S. 26
Abbildung 11	Planvariante Ost	S. 27
Abbildung 12	Unterschreitung Immissionsrichtwerte – Gruppe I Planvariante Ost	S. 28
Abbildung 13	Unterschreitung Immissionsrichtwerte – Gruppe II Planvariante Ost	S. 29
Abbildung 14	Unterschreitung Immissionsrichtwerte – Gruppe III Planvariante Ost	S. 30
Abbildung 15	Planvariante Süd	S. 34
Abbildung 16	Planvariante West	S. 36
Abbildung 17	Unterschreitung Immissionsrichtwerte – Gruppe I Planvariante West	S. 38
Abbildung 18	Unterschreitung Immissionsrichtwerte – Gruppe II Planvariante West	S. 39
Abbildung 19	Unterschreitung Immissionsrichtwerte – Gruppe III Planvariante West	S. 40
Abbildung 20	Planvariante Nord	S. 44
Abbildung 21	Unterschreitung Immissionsrichtwerte – Gruppe I Planvariante Nord	S. 45
Abbildung 22	Unterschreitung Immissionsrichtwerte – Gruppe II Planvariante Nord	S. 46
Abbildung 23	Unterschreitung Immissionsrichtwerte – Gruppe III Planvariante Nord	S. 47
Abbildung 24	Gebäude (rot markiert) an welchen die Erweiterungsfläche West an mindestens einer Fassade einen höheren Lärmbeitrag generiert als die Erweiterungsfläche Nord	S. 51
Abbildung 25	Gebäude (rot markiert) an welchen die Erweiterungsfläche Nord an mindestens einer Fassade einen höheren Lärmbeitrag generiert als die Erweiterungsfläche West	S. 52
Abbildung 26	Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Penzberg	S. 57
Abbildung 27	Plandarstellung 34. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Penzberg	S. 58

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Entwicklungskonzept der Roche Diagnostics GmbH vom 03.11.2021

Anlage 2 BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg - Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange LA05-035-G73-T02-E01-02 vom 10.03.2022

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Roche Diagnostics GmbH hat eine Erweiterung des bestehenden Werksgeländes im Norden von Penzberg beantragt.
Unternehmerisches Ziel ist es, am Biotechnologiestandort im Nonnenwald neue Produkte und Projekte zu entwickeln und ihn so im internationalen Wettbewerb innerhalb und außerhalb des Konzerns zu stärken. Dazu besteht kurz-, mittel- und langfristig ein erheblicher Erweiterungsbedarf gegenüber dem aktuellen Gebäudebestand.

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

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung im Norden und Nordosten des bestehenden Werksgeländes beschloss der Stadtrat der Stadt Penzberg am 16.12.2020 gem. § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald Nord“. *Anm.: Im weiteren Verfahren zu „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ umbenannt*

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

2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Penzberg sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist, des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist, und des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl.

S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 6 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP mit einbezogen.

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

3. VERFAHRENSABLAUF

- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**
  Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 24.04.2018 beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Bau GB zu ändern.

- **Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
  Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 34. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 09.03.2022 hat in der Zeit vom 20.04.2022 bis 20.05.2022 stattgefunden.

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
  Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 34. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 09.03.2022 hat in der Zeit vom 20.04.2022 bis 20.05.2022 stattgefunden.

- **Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

- **Feststellungsbeschlusses**

- **Genehmigung gem. § 6 Abs. 1 BauGB**

4. BEDARF – ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Roche Diagnostics GmbH hat gegenüber der Stadt Penzberg nachvollziehbar dargestellt, dass für eine weitere, in die Zukunft gerichtete, erfolgreiche Entwicklung des Roche Standorts Penzberg die bestehenden Flächen nicht ausreichend sind und Erweiterungsbedarf besteht. *Vgl. betriebliches Entwicklungskonzept der Fa. Roche Diagnostics GmbH vom 03.11.2021 Anlage 1*
Dieser kann mit einer baulichen Verdichtung des bestehenden Werkgeländes nicht gedeckt werden.

Die Stadt Penzberg möchte zur Befriedigung diese Flächenbedarfs die hierfür notwendigen planungsrechtlichen und räumlichen Voraussetzungen schaffen, um für das Unternehmen eine entsprechende Standort- und Investitionssicherheit auch für die Zukunft zu schaffen. Das Angebot an Arbeitsplätzen eines der größten Arbeitgeber in der Region soll gesichert und erweitert werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. c) BauGB).

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

5. STANDORTWAHL - ALTERNATIVENPRÜFUNG

5.1 Grundsatz

Die grundsätzliche Verpflichtung zur Alternativenprüfung begründet sich im rechtsstaatlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz der Abwägung.
Die Einbeziehung alternativer Planungsansätze machen auch die Vorschriften des BauGB zu Öffentlichkeitsbeteiligung und Umweltbericht notwendig.
Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, einschließlich der sich „wesentlich unterscheidenden Lösungen“ zu unterrichten. Inhalt des Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 i. V. mit Anlage 1 Nr. 2 lit. d) BauGB sind auch die „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“.

Im Rahmen des städtebaulichen Planungsermessens der Kommunen sind jedoch unter Berücksichtigung aller abwägungsrelevanter privater und öffentlicher Belange lediglich „vernünftige Varianten“ (vgl. Art. 5 Abs. 1 der Plan UP-Richtlinie) einzubeziehen.
Hierbei sind die Ziele des Bauleitplans und der räumliche Geltungsbereich im Blick zu behalten. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass es sich bei den alternativen Lösungsmöglichkeiten um solche innerhalb des betreffenden Plangebiets, mit denen die Ziele des Planvorhabens erfüllt werden können, handeln muss.

Die Stadt Penzberg hat sich im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung intensiv mit der Frage möglicher alternativer Entwicklungsflächen des bestehenden Biotechnologiestandorts auseinandergesetzt.
Hierbei wurden sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf die berührten öffentlichen und privaten Belange untersucht.
Flächenpotenziale wurden darauf überprüft inwieweit, eine Realisierung zusätzlicher Bauflächen dort aus infrastrukturellen, umweltschutzfachlichen und städtebaulichen Merkmalen sowie aufgrund der aktuellen eigentumsrechtlichen Flächenverfügbarkeit und betrieblichen Belangen möglich ist.

Es werden dabei lediglich Flächenalternativen im Anschluss an den bestehenden Betriebsstandort von Penzberg untersucht, da die Erweiterungsaktivitäten nach Angaben des Unternehmens ausschließlich einen direkten und unmittelbaren räumlichen Bezug zu den Gebäuden und Prozessen des bestehenden Werksgeländes erfordern.
Dieser Funktionszusammenhang ist begründet und erforderlich, *vgl. betriebliche Merkmale Pkt.5.6,* daher kommen nur Alternativen, die unter Einbeziehung des Planungserfordernisses eine real mögliche Lösung darstellen, in Betracht. Hierbei kommt es nicht auf grundsätzlich andere, sondern verhältnismäßige Lösungen unter Abwägung der berührten Belange an.

Darüber hinaus bestehen im Stadtgebiet keine großräumigen zusammenhängenden Flächenpotentiale für eine entsprechende Nutzung mit hinreichendem Abstand zu angrenzenden Immissionsorten.
In bereits erschlossenen Gewerbegebieten stehen nur kleinräumige freie Flächen, die die betrieblichen Standortanforderungen nicht erfüllen würden, zur Verfügung.

Die Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Bauflächen für biotechnologische Nutzung sind damit durch räumliche Zwangspunkte im Umfeld des Bestandswerks Roche Diagnostics GmbH bestimmt. Diese sind somit entsprechend stark zu gewichten.
Der dargestellte Flächenbedarf ergibt sich dabei aus den Informationen des Unternehmens- *vgl. Pkt. 5.6*

Bevor die Ergebnisse für jede der Varianten im Einzelnen erfolgt, werden grundsätzliche Betrachtungen der Merkmale dargestellt.

Die in Betracht kommenden und auch grundsätzlich geeigneten Standorte für eine betriebliche Erweiterung, die vier Himmelrichtungen, werden abschließend nach Vor- und Nachteilen bewertet.

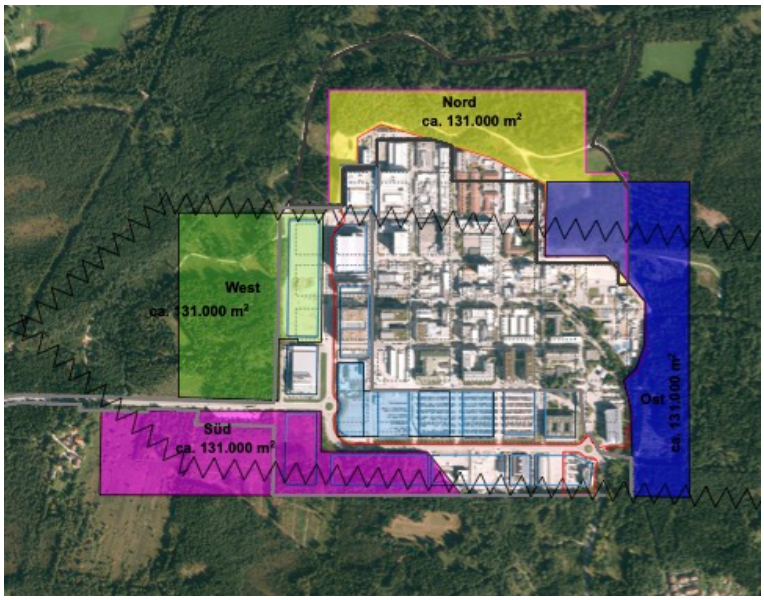


Abb.1: Übersicht Flächenalternativen
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, bearbeitet von B3 ARCHITEKTEN

5.2. Infrastrukturelle Betrachtung

Für alle vier untersuchten Flächen gilt, dass sie vom Westen über die Dr. Gotthilf-Näher-Straße (Westtangente) bzw. im weiteren Verlauf Robert-Koch-Straße und Nonnenwald an die Autobahnausfahrt Penzberg / Iffeldorf der A95 angebunden sind.
Die Erschließung vom Stadtgebiet erfolgt von Süd-Osten über die Nonnenwaldstraße.
Das Werksgelände der Fa. Roche verfügt über ein eigenes Ver- und Entsorgungssystem sowie eine eigene Abwasserreinigung. Die Erschließung der potenziellen Erweiterungsflächen ist somit in allen Varianten sicherbar und bei Erweiterung organisierbar, sodass im Folgenden keine Einzelbetrachtung der Flächenalternativen in Bezug auf infrastrukturelle Merkmale mehr ausgeführt wird.

5.3. Immissionsschutzrechtliche Betrachtung

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

5.3.1 Erläuterung Bearbeitungskonzept

Für die Alternativenprüfung wurden mittels einer schalltechnischen typisierenden Betrachtung die Lärmeinwirkungen durch die geplanten Varianten auf die maßgeblichen Immissionsorte bewertet.
Das vorliegende Gutachten der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA05-035-G73-T02-E01-02 vom 10.03.2022 setzt für die immissionsschutztechnische Bewertung der Varianten für die möglichen Plangebiete eine typisierende Betrachtung in Form eines flächenbezogenen Schallleistungspegels an. Anschließend werden die Immissionen der einzelnen Plangebietsvarianten an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld berechnet. Um Beugungen, Dämpfungen und Reflexionen zu berücksichtigen, wurden die Schallausbreitungen gemäß den Vorgaben der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) durchgeführt. Somit entsprechen die Einflussgrößen auf das Schallausbreitungsverhalten dem Schallausbreitungsverhalten der späteren Nutzung. Da sich die Nutzung nachts meist kritischer darstellt, werden die Planungsvarianten anhand des Nachtzeitraumes bewertet.

Die ermittelten Beurteilungspegel der unterschiedlichen Planungsvarianten werden untereinander verglichen, sowie mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

5.3.2 Immissionsorte

Es wurden Lärmimmissionen an folgenden Immissionsorten ermittelt:

IO	Beschreibung	Fl.Nr.	Sch.w.	IRW Gewerbe	
				ta	na
IO01	Wohngebiet Oberanger	1150/66	WR	50	35
IO03	Wohngebiet Heimstättensiedlung	798/41	WR	50	35
IO11	Außenbereich	1093	AB	60	45
IO31	Neue Heimat 22	742/8	WR	50	35
IO33	Untermaxkron 49	681/1	WR	50	35
IO34	Daserweg 36	728	AB	60	45
IO35	Daserhof 1	1229	AB	60	45
IO38	Zist 2	1271	AB	60	45
IO40	Eitzenberg 1	1762	AB	60	45
IO43	Kirnberger Str. 55	1081/12	WA	55	40
IO44	Steigenberger Str. 29	1134/2	WA	55	40
IO60	BPlan Nonnenwald	1194/5	GI	70	70
IO61	BPlan Nonnenwald	1208	GE	65	50
IO62	Roche	1226/2	GI	70	70
IO63			GI	70	70

Tabelle 1: Beschreibung der untersuchten Immissionsorte

Legende:
IO : Immissionsort
Fl.Nr. : Flurnummer
Sch.w. : Schutzwürdigkeit
IRW : Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1)
WR : reines Wohngebiet
WA : allgemeines Wohngebiet
AB : Außenbereich (entspricht Mischgebiet)
GE : Gewerbegebiet
GI : Industriegebiet
Alle Pegel in dB(A)

Quelle BEKON GmbH LA05-035-G73-T02-E01-02 vom 10.03.2022

Abb.2: Immissionsorte

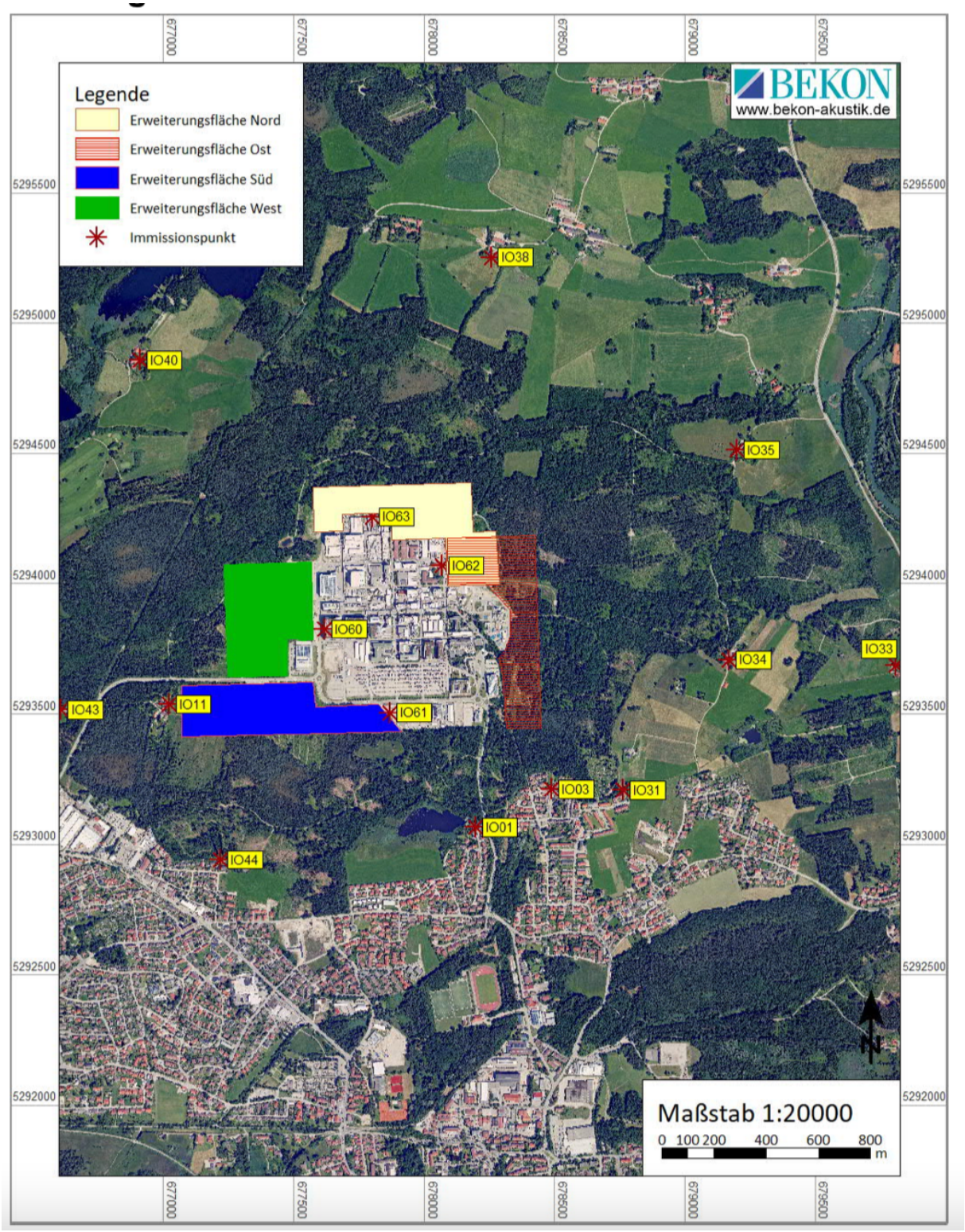


Abb.3: Lage der Immissionsorte
Quelle: BEKON GmbH LA05-035-G73-T02-E01-02 vom 10.03.2022

5.3.3 Schutzwürdigkeit

Den einzelnen Immissionsorten wurde eine Schutzwürdigkeit zugeordnet:

- IO01 – IO11, IO34, IO35, IO38, IO43, IO44
  Die Einstufung der Schutzwürdigkeit wurde von der Stadt Penzberg mitgeteilt.
- IO31 Die Einstufung der Schutzwürdigkeit wurde dem Bebauungsplan „Neue Heimat II“ der Stadt Penzberg, Stand 02.11.1994, entnommen.
- IO33
  Die Schutzwürdigkeit des direkt südlich angrenzenden Bebauungsplanes „Maxkron“ der Stadt Penzberg, Stand 07.12.1982, wird als reines Wohngebiet angegeben. Die Einstufung des Bereiches „Untermaxkron“ wird analog als reines Wohngebiet eingestuft. Die Einstufung stimmt mit der tatsächlichen Nutzung überein.
- IO40 Die Einstufung der Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der tatsächlichen Nutzung.
- IO60, IO61 Die Einstufung der Schutzwürdigkeit wurde dem Bebauungsplan 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg, Stand 13.05.2014 entnommen.
- IO62, IO63 Für die Betriebsflächen der Roche Diagnostics GmbH, welche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg, Stand 13.05.2014 liegen, wurde die Schutzwürdigkeit eines Industriegebietes angesetzt.

5.3.4 Beurteilungspegel

Im Folgenden werden die Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum an den Immissionsorten, in Abhängigkeit der verschiedenen Planungsvarianten, dargestellt.

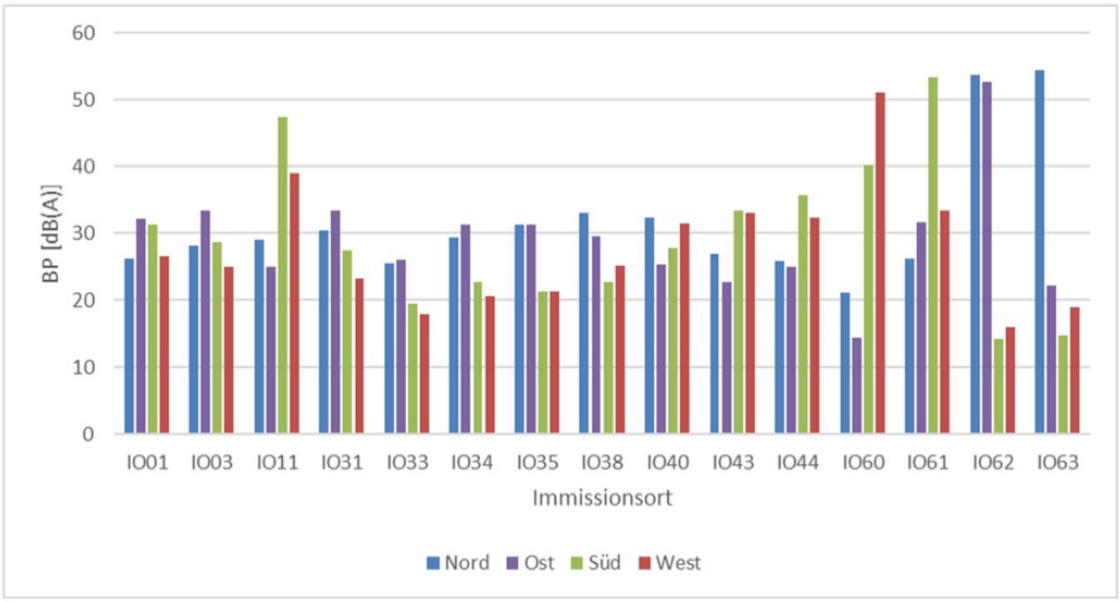


Abbildung Berechnete Beurteilungspegel je Immissionsort

Abb.4: Berechnete Beurteilungspegel je Immissionsort
Quelle: BEKON GmbH LA05-035-G73-T02-E01-02 vom 10.03.2022

5.3.5 Bewertung Ist-Situation

Für die Bewertung der Situation wurden die Immissionsorte *(Lage, siehe Abb. 3)* wie folgt gruppiert:

Gruppe I: Wohngebiete Penzberg
Immissionsorte: IO01, IO03, IO31, IO33, IO43, IO44

Gruppe II: Außenbereich um Nonnenwald
Immissionsorte: IO11, IO34, IO35, IO38, IO40

Gruppe III: Gewerbe- und Industriegebiet Nonnenwald
Immissionsorte: IO60, IO61, IO62, IO63

Die einzelnen Planungsvarianten wurden hinsichtlich ihrer Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit und daraus resultierenden Immissionsrichtwerte der Immissionsorte bewertet.

5.3.6 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Unabhängig von der gewählten Variante ist davon auszugehen, dass der planbedingte Fahrverkehr weiterhin über die bestehenden Anbindungen des Gewerbegebietes (Dr.-Gotthilf-Näher-Straße, Nonnenwald) abgewickelt wird.

Im Zuge der Begutachtung zum Bebauungsplan werden die Lärmimmissionen des zukünftigen Fahrverkehrs berechnet und bewertet werden.

Auf die entsprechenden Untersuchungen der gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH zum Bebauungsplanverfahren „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ wird verwiesen.

5.4. Umwelt- und forstrechtliche Betrachtung

5.4.1 Waldfunktion

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

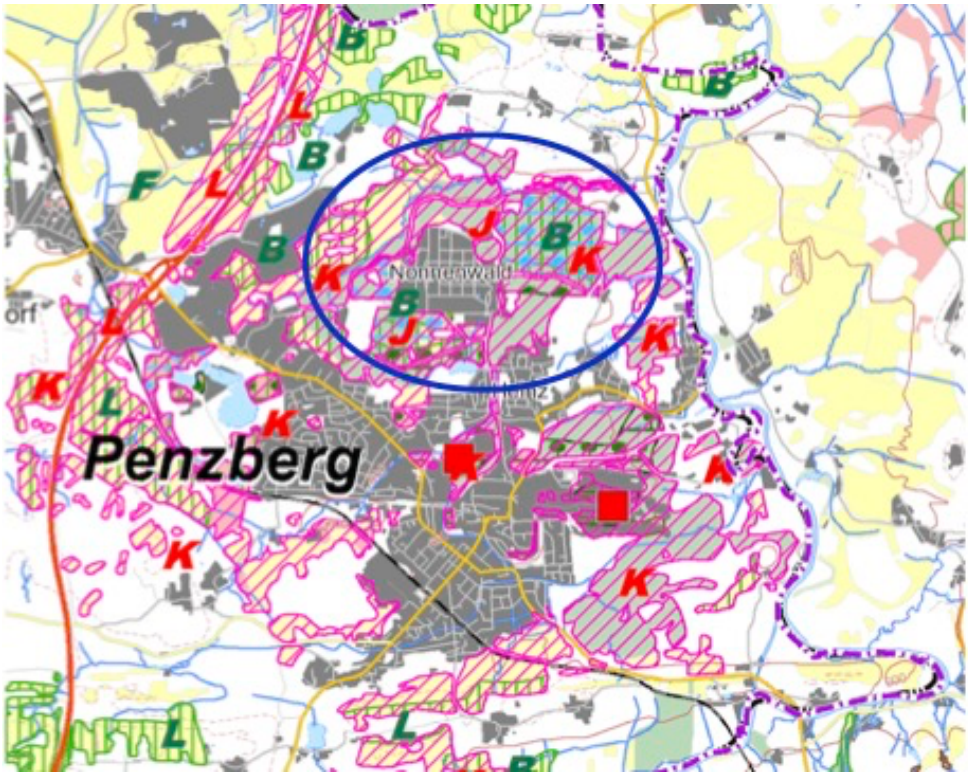
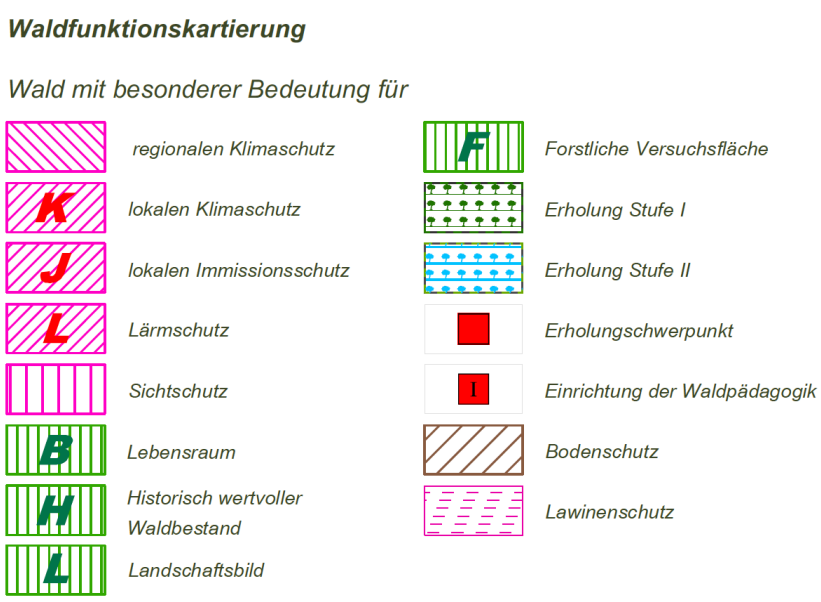


Abb.5: Waldfunktionskarte
Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten



Hinweis Büro H2:
Bei der Untersuchung dieses Merkmals werden betroffene Waldfunktionen gemäß Waldfunktionskarte "WFK" betrachtet. Die Aufstellung von Waldfunktionsplänen zur Erfassung der Waldfunktionen ist in der Begründung des Regionalplans verankert (Teil B III, 3.1.1).
Flächengrößen wurden auf Grundlage der Geodaten des BayStMELF, Bayr. Forstverwaltung (Regionsweise Datenausspielung, April 2021) ermittelt.

Durch alle vier Planvarianten sind Waldfunktionen mit besonderer Bedeutung für lokalen Klima-, und Immissionsschutz lokal, Lebensraum und Erholung betroffen.
Genauere Betrachtungen sind in den Kapiteln der einzelnen Planvarianten beschrieben.

5.4.2 Biotop und Pflanzenschutz

Hinweis Büro H2:
Im Umgriff der Flächenalternativen sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht definiert; diesbezüglich bestehen keine Unterschiede zwischen den Alternativen.
Grundlage für die betroffenen geschützten Biotope: eigene Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen nach der Biotopwertliste zur Bayer. Kompensationsverordnung im Gebiet der Alternativen West und Nord sowie in Teilen der Alternative Ost. Für die Alternative Süd wurde hingegen keine Kartierung durchgeführt (Ergebnisse s. Bericht zu den „Bestandsaufnahmen Flora und Fauna 2021“ Büro H2 2021). Zusätzlich wird die Biotopkartierung Bayern herangezogen.

5.4.3 Lebensraum Tiere

Hinweis zur Datenlage Büro H2
Zum Variantenvergleich "Tiere": Die Datenlage ist räumlich und zeitlich nicht homogen. Die Variante Nord ist flächendeckend bzw. in den für die einzelnen Tiergruppen relevanten Teilbereichen aktuell untersucht. Das Kartiergebiet umfasst dabei auch große Teile der Variante Ost und zu weiteren Teilen liegen Daten aus entsprechend umfassenden Kartierungen 2015 vor (im Vorfeld des Vorhabens Erweiterung Rückhaltebecken Roche). Damit ist auch für die Variante Ost von einer günstigen Datenlage auszugehen. Abgesehen von der Herpetofauna nicht kartiert sind allerdings die als Biotop geschützten Ringseefilze.

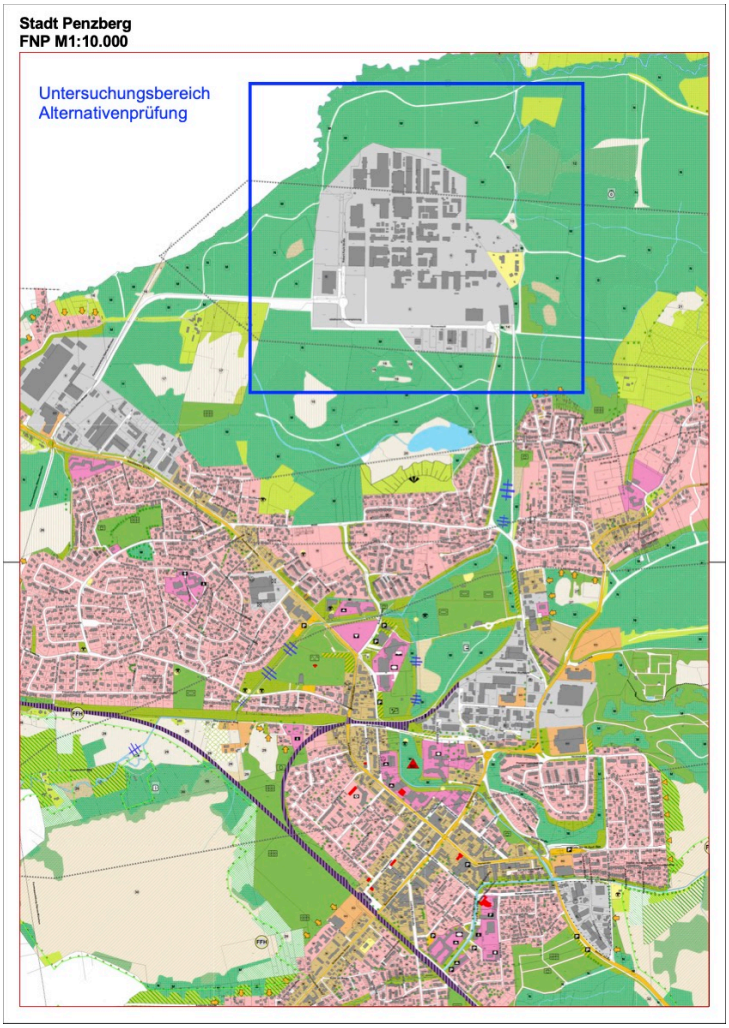
Deutlich ungünstiger ist die konkrete Datenlage für weite Teile der Varianten West und Süd. Für beide Varianten sind aus früheren Verfahren zumindest Randbereiche oder Teilflächen kartiert. Im Westen sind das im Wesentlichen die derzeit nicht bebauten Flächen des Geltungsbereichs der 1. förmlichen Änderung und ihr unmittelbarer Umgriff (Büro H2 2014, Bestandserfassung 2013). Die angrenzenden Waldflächen sind nach der aktuellen Überprüfung auf Biotop- und Nutzungstypen jedoch grundsätzlich mit den flächig untersuchten Bereichen im Norden und Osten vergleichbar und damit in ihrem Potenzial abschätzbar.

Im Süden liegen für den Teil der Variante, der die Erweiterungsflächen der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplans Industriepark Nonnenwald umfasst, Daten aus Kartierungen zum speziellen Artenschutz im Jahr 2018/2019 vor (Planungsbüro Beutler

2019); bei den aktuellen Arbeiten wurden dort ebenfalls Teilflächen auf Amphibien und Reptilien untersucht. Zur Variante Süd ist außerdem eine Überprüfung der Teilfläche T11 auf ihr Potenzial für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten aus dem Jahr 2018 verfügbar. Informationen zum Westteil der Variante Süd fehlen jedoch.
Wesentliche Quellen (zusätzlich noch Beobachtungen im Vorfeld kleinerer Maßnahmen bzw. im Zuge der UBB zu diversen Projekten):

- Büro H2 (2014): Stadt Penzberg. Bebauungsplan "Industriepark Nonnenwald". 1. förmliche Änderung. Spezieller Artenschutz. - Gutachten im Auftrag der Stadt Penzberg.
- Büro H2 (2016): Industriegebiet Nonnenwald/Stadt Penzberg: Erweiterung des Regenrückhaltebeckens der Fa. Roche Diagnostics GmbH. Spezieller Artenschutz. - Gutachten im Auftrag der Fa. Roche Diagnostics GmbH.
- Büro H2 (2018): Stadt Penzberg. Bebauungsplan "Industriepark Nonnenwald". Umsetzung Teilfläche 11. Spezieller Artenschutz 2018. - Gutachten im Auftrag der Stadt Penzberg.
- Planungsbüro Beutler (2020): Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) bezüglich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Industriepark Nonnenwald" sowie 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg. - Gutachten im Auftrag des Stadt Penzberg.

5.5. Städtebauliche Betrachtung



Quelle: Stadt Penzberg, Bearbeitung B3 ARCHITEKTEN

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

Abb.6: Untersuchungsbereich Alternativenprüfung, Ausschnitt FNP der Stadt Penzberg, Bekanntmachung 25.04.2002

Somit stellt keine der Alternativen eine komplette Flächen-Neuerschließung dar.
Vielmehr führen alle Erweiterungsmöglichkeiten die vorhandene Trennung zwischen den Wohngebieten, der Innenstadt und den Freizeiteinrichtungen im Süden und dem Industriegebiet im Norden fort.
Der Standort Nonnenwald als ehemaliger Grubenstandort wird aus städtebaulicher Sicht verträglich weiter ausgebaut.
Großvolumige Gebäudekörper, funktional gestaltet, stellen zwar durch ihre Sichtbarkeit einen Eingriff ins Landschaftsbild dar, dieser wird jedoch konzentriert, sodass Eingriffe an anderer Stelle vermieden werden können.
Analog wird die Flächenversiegelung gesehen. Eine intensive Bodennutzung an vorhandenem Gewerbe- und Industriestandort bedarf keiner Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet.
Ebenso verhält es sich mit der Erschließung, der Industriepark Nonnenwald ist durch das vorhanden Straßensystem vollständig erschlossen.
Alle vier Varianten erfordern eine Waldrodung. Diese prospektiven Auswirkungen für Wald und Landschaftsbild sind jedoch insofern zu relativieren, als dass es sich um die Erweiterung eines bereits großräumig industriell genutzten Geländes handelt.

5.6. Betriebliche Merkmale - Funktionszusammenhang

Nach Angaben des Unternehmens vom 03.11.2021

Am Standort Penzberg wurden von der Firma Roche Diagnostics GmbH in den vergangenen Jahren sehr große Investitionen in die Entwicklung und Produktion von Diagnostika und Pharmazeutika getätigt. Die Erweiterungsfläche soll vor allem dieser Sparte dienen.
Neue Gebäude sind bereits im Nord-Westen des Werks-Kern-Geländes entstanden.
Für die künftige Ausweitung der Produktionskapazitäten und die Ablösung alter Produktionsgebäude ist ein räumlicher Zusammenhang notwendig, um die Möglichkeit zum direkten Transfer von Produkten oder der Nutzung kurzer Wege zu gewährleisten. Dies betrifft insbesondere die Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Logistik- und Lagerflächen.
Der Aufbau eines neuen Standorts an einer anderen Stelle ist somit aus betrieblichen Gründen nicht möglich, da diese notwendigen Synergieeffekte dann nicht gegeben wären.

Demnach sind für eine weitere in die Zukunft gerichtete, erfolgreiche Entwicklung des Standorts Penzberg die bestehenden Werksflächen nicht ausreichend. Es besteht Erweiterungsbedarf.

Dieser kann mit einer baulichen Verdichtung des bestehenden Werkgeländes nicht gedeckt werden. Ein wichtiger Beitrag für die Standortsicherung innerhalb des Roche-Konzerns ist jedoch, bereits frühzeitig in der Bewerbungsphase für neue, mit Baumaßnahmen verbundene Projekte, die die Erforschung, Entwicklung und Produktion von neuen Therapien und diagnostischen Tests zum Ziel haben, Flächen zur Verfügung zu haben.

Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die globale Diagnostik-Produktion zu legen, deren zukünftige Herausforderungen in der sogenannten “ADI-Strategie” (Active Diagnostics Ingredients) beschrieben sind. Zehn der weltweit elf ADI-Cluster der Roche-Diagnostics-Division sollen von Penzberg aus mit biochemischen Einsatzstoffen, die für die Herstellung von diagnostischen Tests notwendig sind, versorgt werden. Dies stärkt die Bedeutung und die Rolle des Standorts Penzberg im Konzernverbund.
Diese strategische Entscheidung des Konzerns bringt gleichzeitig notwendige Investitionen in Produktionsgebäude und -anlagen vor Ort im Werk Penzberg mit sich. Detaillierte Prognosen und Analysen zeigen nämlich, dass die aktuell vorhandenen Produktionskapazitäten im Zeitraum 2024-2026 dem Bedarf und der Nachfrage an diagnostischen Tests voraussichtlich nicht mehr gerecht werden und so kritische Engpässe in der Versorgung von Analyselabors– und Patient:innen entstehen können. Neue Produktionsanlagen lösen jedoch auch einen Bedarf an Investitionen in die infrastrukturelle Versorgung der Produktionsprozesse und Produktionsgebäude aus. Dazu zählen beispielsweise die Erweiterung des Logistik- und Verteilzentrums sowie der Bau verschiedener Energieversorgungsanlagen zur Dampf- und Eiswassererzeugung, der Neubau eines Lösemittellagers und einer Abluftreinigungsanlage sowie die komplette Erschließung der Straßen- und Leitungen. Die dafür notwendige Ressource an Flächen hat das Werk Penzberg heute nicht mehr. Nach intensiver Prüfung aller Optionen, kann nur eine Erweiterung im Norden des Werkes in der genannten Größe von ca. 13 Hektar diese Entwicklung für Roche in Penzberg und den Wirtschaftsstandort Penzberg ermöglichen.

Am Beispiel der biotechnologischen Herstellung von Enzymen und Reagenzien für die Diagnostik soll kurz aufgezeigt werden, welche Auslöser und Abhängigkeiten hierbei zu

berücksichtigen sind. Derzeit befindet sich dafür notwendige Produktion in drei unterschiedlichen Gebäuden, die in den späten 70iger und Anfang der 80iger Jahre entstanden sind. Die Anlagentechnik wurde zwar nach und nach erweitert bzw. modernisiert, jedoch sind viele der angewandten Prozesse und verfahrenstechnischen Anlagen noch aus dieser Zeit. Es liegt auf der Hand, dass mit diesen veralteten Anlagen die vorgeschriebenen Qualitätsanforderungen, die gesetzlichen Vorgaben und einzuhaltenden Standards für sicherheitstechnische Einrichtungen bzw. für den Umweltschutz und vor allem auch die Anforderungen an einen reduzierten Energieverbrauch und den damit eng verknüpften und ambitionierten Nachhaltigkeitszielen nur noch sehr eingeschränkt oder mit großem technischem und finanziellem Aufwand erfüllt werden können. Andererseits ist es bereits heute absehbar, dass das Produktionsvolumen kontinuierlich wachsen wird und mit den vorhandenen Anlagen der mittel- bis langfristige Kapazitätsbedarf nicht gedeckt werden kann. Grund hierfür ist die seit Jahren stetig steigende Nachfrage nach diagnostischen Tests. Es wird also zweifelsohne in absehbarer Zeit zu Engpässen kommen.

Für einen entsprechenden Neubau in der erforderlichen Größe mit einer unerlässlichen Nähe zu Nachbarbetrieben und logistischer Versorgung, der diese Probleme und Herausforderungen lösen könnte, steht eine geeignete Baufläche auf dem bestehenden Werkgelände nicht zur Verfügung. Angestrebt wäre aber ein entsprechender Neubau in direkter Nachbarschaft zu den Diagnostik-Produktionsgebäuden DOC I und II auf den geplanten Erweiterungsflächen im Norden des Werkgeländes. Dieses Gebäude mit moderner Anlagetechnik würde den künftigen Anforderungen an Produktionskapazität, Produktqualität, Anlagensicherheit und nicht zuletzt Nachhaltigkeit langfristig zuverlässig standhalten. Nach Fertigstellung der baulichen Arbeiten und der Inbetriebnahme der verfahrenstechnischen Anlagen wäre mit etwa zwei Jahren zu rechnen, die für die Qualifizierung der Technik und dem Transfer der Produkte aus den bestehenden Gebäuden benötigt wird. Erst dann könnte mit einem Rückbau oder Umbau der alten Gebäude und Anlagen begonnen werden. Im Falle eines Rückbaus würden dann auf diesen Rastern wieder Bauflächen für eine mögliche weitere Entwicklung im Innern des Werkes frei.
Der hier am Beispiel der biotechnologischen Herstellung von Enzymen und Reagenzien für diagnostische Tests aufgezeigte Prozess von Ersatzbau bis zur Schaffung neuer Bauflächen im Inneren des vorhandenen Werkgeländes gilt sinngemäß auch für weitere Produktionsbereiche in der Diagnostik-Division am Standort Penzberg. Direkt damit verbunden sind auch jeweils die infrastrukturellen und logistischen Einrichtungen, die in möglichst geringer Entfernung und unter Nutzung bestmöglicher Synergien bereitgestellt werden müssen.

5.7 Flächenverfügbarkeit – planungsrechtliche Betrachtung von Flächenpotentialen

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

Abb. 7: Übersicht der zu prüfenden Flächenpotentiale
Quelle: Ausschnitt FNP der Stadt Penzberg, Bekanntmachung 25.04.2002, bearbeitet von B3 ARCHITEKTEN

Im Einzelnen:

Zu 1

Für die Flächen im Süden des Werksgeländes, noch als Parkplatz genutzte Brachfläche, gibt es bereits ein konkretes Nutzungs- und Bebauungskonzept. Auf dem östlichen Raster befindet sich sogar seit dem Frühjahr 2022 ein Laborgebäude-Komplex im Bau.
Für die westlich anschließenden Raster sind weitere Produktions- und Verwaltungsgebäude geplant. (*vgl. Pkt 4.5 der Begründung zum B-Plan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“)*

Zu 2

Die Flächen westlich des Werksgeländes und der Robert-Koch-Straße stehen für eine Werkserweiterung ebenfalls nicht zur Verfügung wie in der nachfolgenden Flächenübersicht dargestellt wird.

Flurkarte mit Luftbild

Auszug aus dem Bebauungsplan Industriepark Nonnenwald

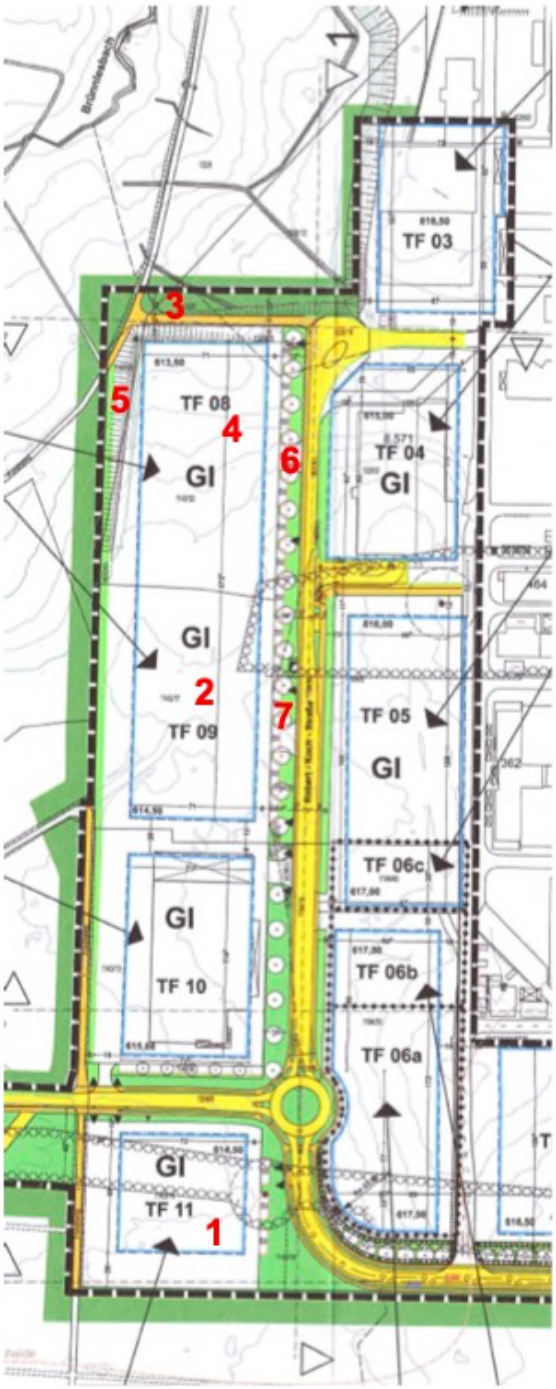


Abb.8: Flächenübersicht – Potentiale West
Quelle: Stadt Penzberg

Nr. im Plan	Flur-nummer	Fläche in m²	Nutzung	Bemerkung
1	1143/14	9.861	Industriefläche	Grundstück wird derzeit nach einem Auswahlvergabeverfahren durch den Stadtrat der Stadt Penzberg zur Vermarktung mit anschließender Bebauung vorbereitet und steht somit für eine Betriebserweiterung der Firma Roche nicht zur Verfügung.
2	1143/17	13.937	Industriefläche	Grundstück wird derzeit nach einem Auswahlvergabeverfahren durch den Stadtrat der Stadt Penzberg zur Vermarktung mit anschließender Bebauung vorbereitet und steht somit für eine Betriebserweiterung der Firma Roche nicht zur Verfügung.
4	1143/33	13.152	Industriefläche	Grundstück wird derzeit nach einem Auswahlvergabeverfahren durch den Stadtrat der Stadt Penzberg zur Vermarktung mit anschließender Bebauung vorbereitet und steht somit für eine Betriebserweiterung der Firma Roche nicht zur Verfügung.
3	1143/28	659	Forswirtschaftliche Fläche / Bestandteil des Bebauungsplans "Biotechnologie-zentrum Nonnenwald Nord" (*vgl. Pkt. 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan)*	Forstweg, an dem die Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplans "Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord" verläuft. Im Bereich der nördlichen Waldfläche wird die Ausgleichsmaßnahme AF1 „Artenschutz CEF-Maßnahme Amphibien" festgesetzt. 1143 / 28 steht somit einer Bebauung nicht zur Verfügung.
5	1143/35	1.206	Böschung	Zum Ausgleich der Höhendifferenz erforderlich, steht als Baufläche nicht zur Verfügung
6	1143/37	2.083	öffentliche Grünfläche mit Bäumen	Straßenbegleitgrün mit Bäumen als Bestandteil der Eingriffsminimierung erforderlich des rechtswirksamen Bebauungsplans "Industriepark Nonnenwald"
7	1143/39	1.525	öffentliche Grünfläche mit Bäumen	Straßenbegleitgrün mit Bäumen als Bestandteil der Eingriffsminimierung erforderlich des rechtswirksamen Bebauungsplans "Industriepark Nonnenwald"

Abb.9 Flächenpotentiale West Kennzahlen, Nutzung und Bemerkung
Quelle. Angaben Stadt Penzberg, bearbeitet von B3 ARCHITEKTEN

Vgl. weitere Ausführungen unter Pkt. 5.11 Planvariante West

5.8. Flächenverfügbarkeit – eigentumsrechtliche Betrachtung

Die Stadt Penzberg kann im Rahmen ihrer Alternativenprüfung ergänzend auch die Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken berücksichtigen. Zwar stellt eine fehlende Flächenverfügbarkeit nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung kein unüberwindbares Vollzugshindernis dar, zumal es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der nicht zwingend auf eine kurzfristige Umsetzung angelegt ist. Dennoch kann die Flächenverfügbarkeit bei der Alternativenprüfung als Kriterium für die Standortbewertung mit herangezogen werden (*HessVGH, Urt. v. 04.07.2013, 4 C 2300/11.N Rn. 68; NdsOVG, Urt. v. 31.07.2018, 7 KS 17/16, Rn. 441).*

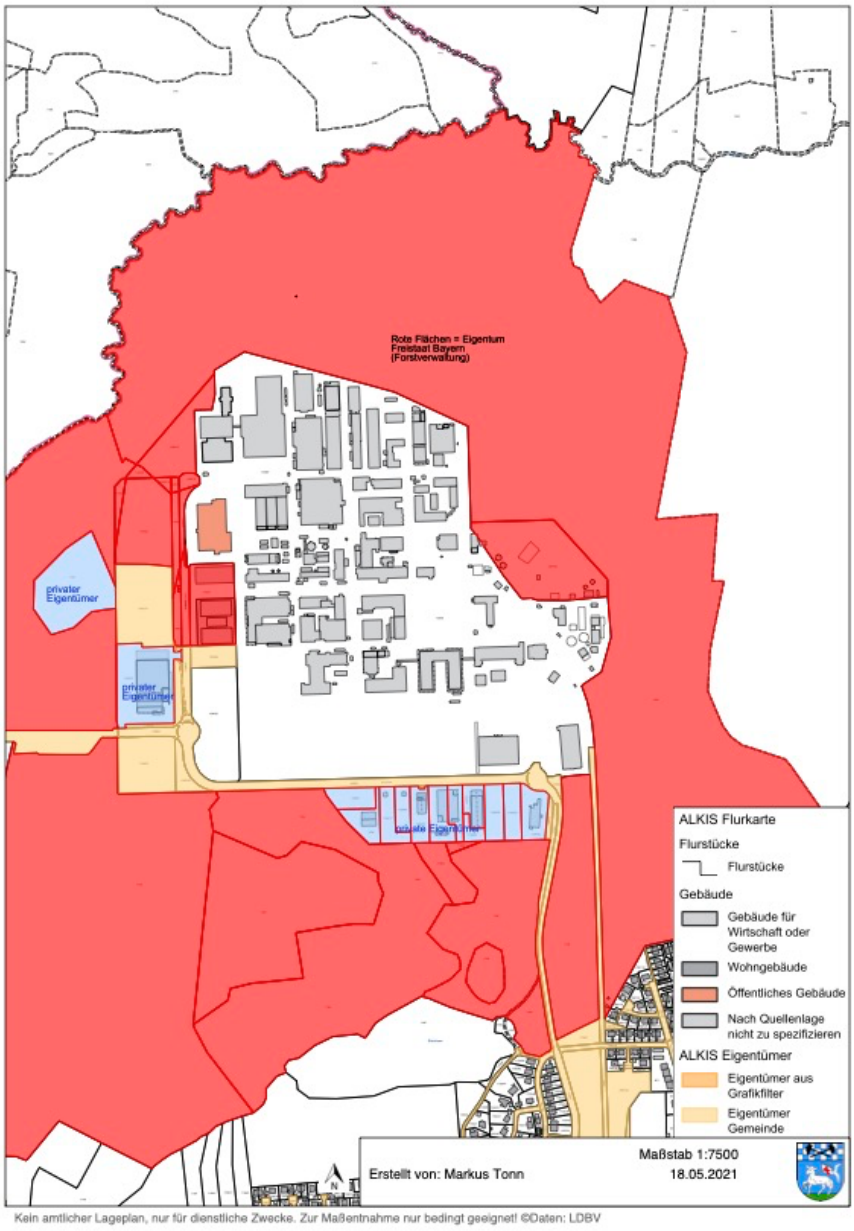


Abb.10 Eigentumsverhältnisse Stand 18.05.2021
Quelle: Stadt Penzberg

Die Darstellung der Eigentumsverhältnisse im Umfeld des bestehenden Gewerbe- und Industrieparks Nonnenwald zeigt, dass die Flächen der zu untersuchenden Varianten fast ausschließlich im Eigentum Dritter, hier der Forstverwaltung des Freistaats Bayern, liegen. Somit spielt das Merkmal Flächenverfügbarkeit bei der Untersuchung der einzelnen Flächen keine zu gewichtende Rolle und wird im Weiteren nicht mehr explizit ausgeführt.

5.9 Planvariante Ost

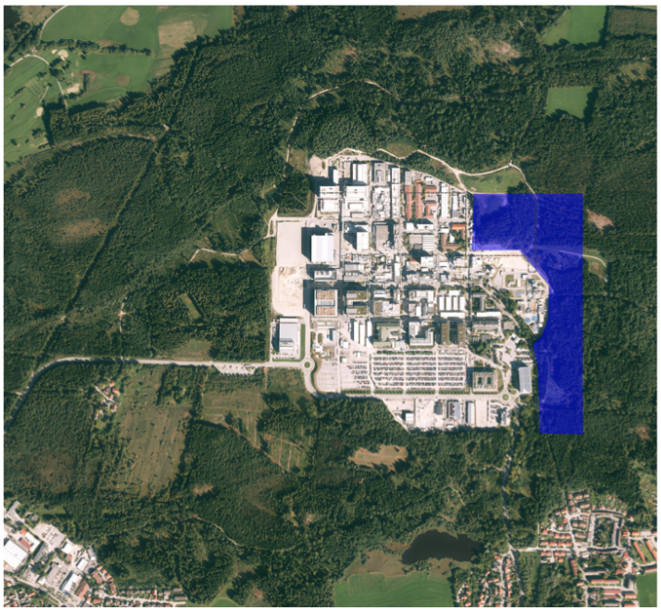


Abb.11: Planvariante Ost

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, bearbeitet von B3 ARCHITEKTEN

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg, bekanntgemacht am 25.04.2002, wird die Fläche als Waldfläche (Misch- und Nadelwald, natürlicher und naturnaher Wald und kleinräumig als Sukzessionsfläche) dargestellt.

5.9.1 Immissionsschutzrechtliche Merkmale

Um das Maß der Unterschreitung (positive Pegeldifferenz) sowie Überschreitung (negative Pegeldifferenz) des zugehörigen Immissionsrichtwertes (IRW) abzulesen, wird die Differenzen aus Immissionsrichtwert (IRW) und Beurteilungspegel (BP) gebildet
Somit kann das Maß der Unterschreitung (positive Pegeldifferenz) sowie Überschreitung (negative Pegeldifferenz) des zugehörigen Immissionsrichtwertes (IRW) abgelesen werden. Ziel ist es, die Zusatzbelastung durch die Erweiterung an den einzelnen Immissionsorten so gering wie möglich zu gestalten (hohe positive Pegeldifferenz).

5.9.1.1 Für Gruppe I (Wohngebiete) berechnet sich folgendes Ergebnis

Unterschreitung Immissionsrichtwerte Gruppe I Planvariante Ost

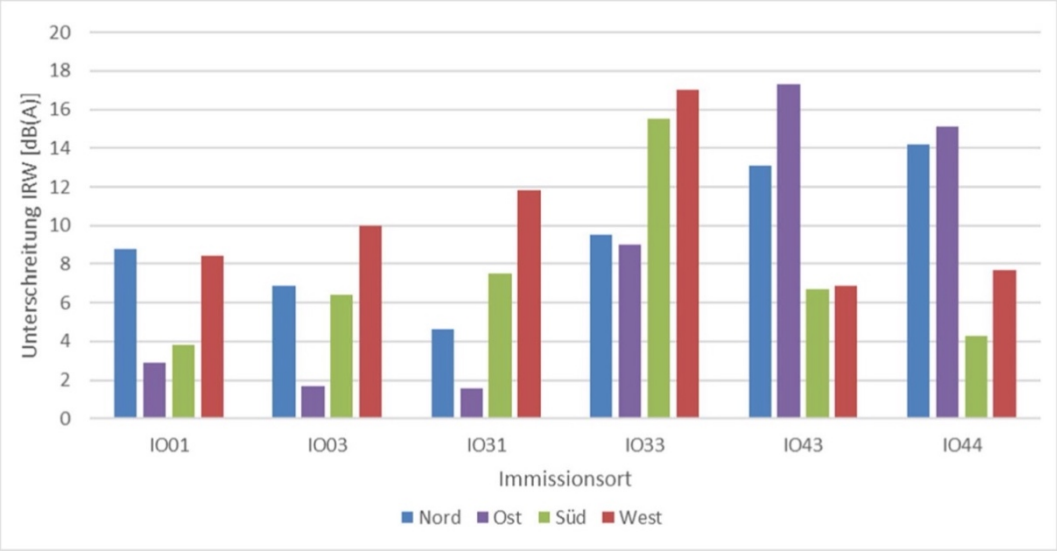


Abbildung Unterschreitung Immissionsrichtwerte - Gruppe I

Legende: IO : Immissionsort
Alle Pegel in dB(A)

Abb.12: Unterschreitung Immissionsrichtwerte – Gruppe I Planvariante Ost
Quelle: BEKON GmbH LA05-035-G73-T02-E01-02 vom 10.03.2022

Die Planvariante Ost ist lila abgebildet.

Bezüglich der Vorbelastung durch das bestehende Industriegebiet Nonnenwald muss davon ausgegangen werden, dass diese, aufgrund des geringeren mittleren Abstandes im Vergleich zur Gruppe II, im Bereich der Gruppe I höher ausfällt. Im Zusammenspiel mit den, im Vergleich zur Gruppe II und III, geringeren Immissionsrichtwerten in den reinen Wohngebieten (WR) muss eine Pegelanhebung hier kritischer bewertet werden.

Es zeigt sich, dass vor allem an den Immissionsorten IO03 (Wohngebiet Heimstättensiedlung) sowie IO31 (Neue Heimat 22), *s. Abb.9* eine Erweiterung Richtung Osten die Immissionsrichtwerte nur um ca. 2 dB unterschreitet.

5.9.1.2 Für Gruppe II (Außenbereich um Nonnenwald) berechnet sich folgendes Ergebnis

Unterschreitung Immissionsrichtwerte Gruppe II Planvariante Ost

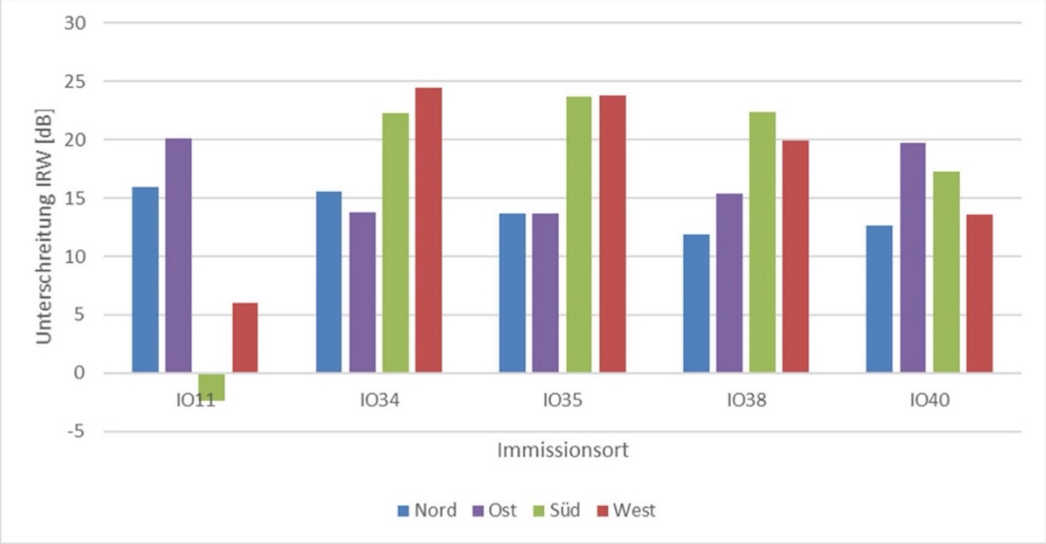


Abbildung Unterschreitung Immissionsrichtwerte - Gruppe II

Legende: IO : Immissionsort
Alle Pegel in dB(A)

Abb.13: Unterschreitung Immissionsrichtwerte – Gruppe II Planvariante Ost
Quelle: BEKON GmbH LA05-035-G73-T02-E01-02 vom 10.03.2022

Die Planvariante Ost ist lila abgebildet.

In der Gruppe II ist vor allem der Immissionsort IO11 als maßgeblich anzusehen. An allen weiteren Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte von allen Erweiterungsoptionen um mehr als 10 dB unterschritten.

5.9.1.3 Für Gruppe III (Außenbereich um Nonnenwald) berechnet sich folgendes Ergebnis

Unterschreitung Immissionsrichtwerte Gruppe III Planvariante Ost

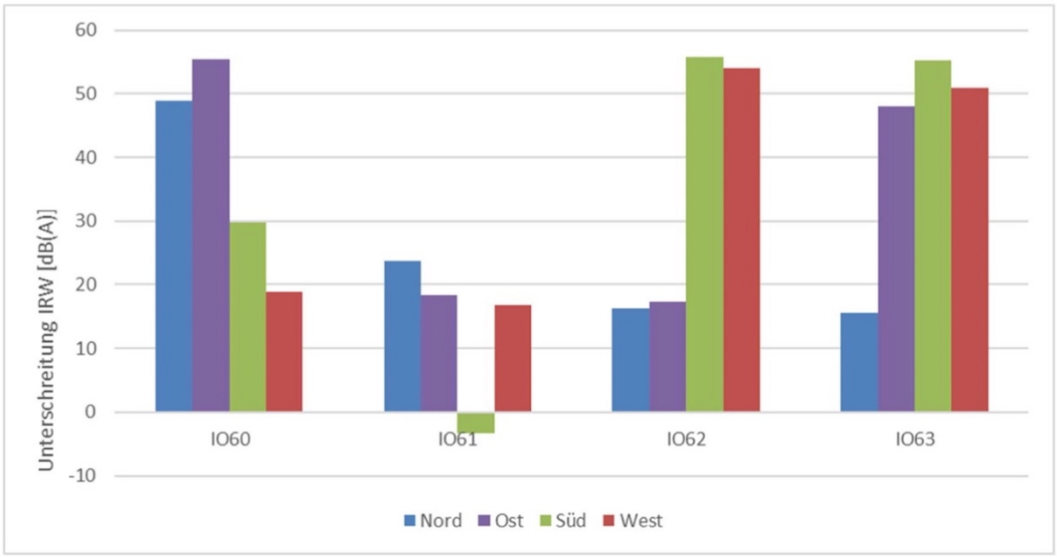


Abbildung Unterschreitung Immissionsrichtwerte - Gruppe III

Legende: IO : Immissionsort
Alle Pegel in dB(A)

Abb.14: Unterschreitung Immissionsrichtwerte – Gruppe III Planvariante Ost
Quelle: BEKON GmbH LA05-035-G73-T02-E01-02 vom 10.03.2022

Die Planvariante Ost ist lila abgebildet.

In der Gruppe III ist vor allem der Immissionsort IO61 als maßgeblich anzusehen, da er im Vergleich zu den anderen Immissionsorten eine höhere Schutzwürdigkeit besitzt.
An allen weiteren Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte von allen Erweiterungsoptionen um mehr als 10 dB unterschritten.

Am Immissionsort IO61 wird der Immissionsrichtwert durch die südliche Erweiterung überschritten.

5.9.1.4 Zusammenfassung

Bezüglich der Lärmbelastung in den reinen Wohngebieten *(IO01 – IO31, Abb.9)* werden durch diese Erweiterungsoption die höchsten Zusatzbelastungen generiert.
Betroffen wären im Bereich Stocksee (IO01) Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, in der Hochfeldstraße (IO03) Reihenhäuser und im Bereich Neue Heimat (IO31) mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser.
Von einer Umsetzung dieser Variante sollte daher aus dem Gesichtspunkt der Lärmemissionen abgesehen werden.
Hinsichtlich der weiteren Immissionsorte im Umfeld sind keine immissionsschutztechnischen Konflikte zu erwarten.

5.9.2 Naturschutzrechtliche und forstrechtliche Merkmale

5.9.2.1 Waldfunktion

Gemäß den Vorgaben der Bayerischen Forstverwaltung als Waldfunktionskarte für den Landkreis Weilheim-Schongau vom 17.05.2018 und Waldfunktionsplan für die Region 17-Oberland, Stand August 2016- laufend aktualisiert, wären im Osten Waldflächen mit den Funktionen
Klima- und Immissionsschutz lokal (12,1 ha),
Erholung (Intensitätsstufe I: 1,4 ha, Stufe II: 2,3 ha),
Lebensraum (2,3 ha) betroffen.
Eine voraussichtliche Rodung von insgesamt ca. 12 ha Wald mit mehreren Funktionen nach Waldfunktionskarte wäre erforderlich.

5.9.2.2 **Biotop** (Biotopkartierung BayLfU)

Grundlage für die betroffenen geschützten Biotope: Biotopkartierung Bayern
Unmittelbar betroffen wäre knapp 1 ha Fläche in der Biotopkartierung erfasster gesetzlich geschützter Biotopflächen.
Darüber hinausreichende Wirkungen können nicht sicher ausgeschlossen werden, z.B. durch Veränderung des Moorwasserhaushalts des betroffenen Ringseefilzes mit entsprechenden Folgewirkungen für Pflanzen und Tiere.
Derzeit wird im Ringseefilz die Ökologische Aufwertung der "Fläche Fl. Nr. 1226T Gemarkung. Penzberg, Ringseefilz" als Ausgleichsmaßnahme (s.B43: Entwicklungskonzept der Stadt Penzberg zum Bebauungsplan Nonnenwald) umgesetzt. Im Fall einer Variante Ost könnte sie nicht wirksam realisiert werden.
Eine weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche im Bereich der Regenrückhaltebecken der Fa. Roche (s. Ökoflächenkataster BayLfU) wäre betroffen und müsste an anderer Stelle ersetzt werden (ca. 1,4 ha).

5.9.2.3 Artenschutz

Betroffene Tierarten/-lebensräume
Spezieller Artenschutz
(Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten)
Schwerpunktvorkommen von Laubfrosch und Gelbbauchunke auf der offenen Fläche der östlichen Fichtner-Deponie (beide Anhang IV FFH-Richtlinie, beide in Bayern stark gefährdet [RL 2]). Beide Arten in kleineren Beständen auch im Bereich der Rückhaltebecken der Fa. Roche. Gelbbauchunke zusätzlich in größerem Bestand in Moorgräben der angrenzenden, aktuell freigestellten Ringseefilze (vermutlich jüngere Einwanderung von der Deponie) sowie mit kleinen Vorkommen in den bewaldeten Teilen der Ringseefilze.
Zauneidechse an trockenen Wegrändern und vor allem auf der Südböschung der alten Bergehalde im Osten (im Anschluss an die bestehende ARA der Fa. Roche).
Fledermäuse: Die kartierten Bereiche mit allenfalls mäßiger Lebensraumfunktion für wenige häufige Fledermausarten (vor allem Jagdlebensraum, bei der Zwergfledermaus ggf. auch Fortpflanzungslebensraum). Jagdbeobachtung der gefährdeten Mopsfledermaus im westlichen Randbereich der Ringseefilze.
Vorkommen der Haselmaus am Westrand der Ringseefilze.

Brutvögel: Im aktuell kartierten Gebiet, das weite Teile der Variante umfasst, überwiegend kommune Arten der Wälder/Gebüsche und der halboffenen Kulturlandschaft. Im Bereich des Rückhaltebeckens ein Revier des Kleinspechts und auf der Hochfläche im Osten zwei Reviere des Stieglitz (beide in Bayern auf der Vorwarnliste). Bei den Kartierungen 2015, die zusätzlich noch weitere Teilflächen vor allem im Süden der Variante umfassen, nur Allerweltsarten als Brutvögel nachgewiesen.

5.9.2.4 Allgemeiner Artenschutz (zusätzliche Angaben)
Ringseegraben zwischen Ringseefilz und RB Fa. Roche nachweislich sowie Gewässer in den Ringseefilzen potenziell wertvoll. Im Ringseegraben im gegenständlichen Oberlauf Nachweise mehrerer Arten von wasserlebenden Wirbellosen (Tellerschnecken *Planorbis planorbis*, *Anisus vortex*, Kleinmuschel *Musculium lacustre*) der Vorwarnstufe und einer stark gefährdeten Art (Zwergwasserkäfer *Hydraena belgica;* nach Bestandsaufnahmen Büro H2 2015); Lebendfunde der in Leergehäusen nachgewiesenen vom Aussterben bedrohten Moor-Federkiemenschnecke *Valvata studeri* konnten trotz intensiver Nachsuche nicht erbracht werden. Zu den Gewässern in den Ringseefilzen sind keine Daten verfügbar.
Aktueller Nachweis einer stark gefährdeten Tagfalter-Art am Ostrand des Werksgeländes (Kreuzdorn-Zipfelfalter; Transekt 11 aktuelle Kartierung) und artenreiche Tagfalterfauna mit einer gefährdeten Art und mehreren Arten der Vorwarnstufe im Bereich der Rückhaltebecken der Fa. Roche (Transekt 2).

5.9.3 Städtebauliche Merkmale - Landschaftsbild
Eine Osterweiterung würde durch die Waldrodung zur Veränderung des Landschaftsbildes führen, ebenso die Sichtbarkeit neuer Gebäude.
Dies ist jedoch relativ zu bewerten, da es sich um die Erweiterung eines bebauten Industriegebietes handelt und dies keine neuen planbedingten Beeinträchtigungen sind.
Durch die Überbauung der östlich an das bestehende Werksgelände anschließenden Kleingartenanlage und notwendige Veränderung von Wegeführungen, die gern von Radfahrern, Spaziergängern und Joggern frequentiert werden, wäre die Erholungsfunktion stark beeinträchtigt. Für die Kleingärten müsste an anderer Stelle im Stadtgebiet Ersatz geschaffen werden.

5.9.4 Betriebliche Merkmale
Durch den bestehenden Standort der Abwasserreinigungsanlage im Osten des Werksgeländes wären die notwendigen funktionalen Zusammenhänge nur schwer realisierbar.
Alle Abwässer des Werkgeländes werden über Freispiegelkanäle der betriebseigenen Abwasserreinigungsanlage zugeführt. Die Zulaufhöhe zu den Haupteinrichtungen der Anlage (Rechengebäude, Neutralisationsanlage und Regenwasseranalysenstation) bestimmen die Höhenlage der Gebäude auf dem Standort. Erweiterungen sind somit nur auf Flächen sinnvoll, welche eine solche Höhenlage unterstützen bzw. ermöglichen. Ein Betrieb von Hebeanlagen wäre nur mit außergewöhnlich hohem Aufwand beim Energieverbrauch und der Sicherstellung der Entsorgungssicherheit denkbar.

Die neueren Produktionsgebäude der Diagnostics-Produktion sind im Nordwesten des Werkgeländes angesiedelt. Zu den Prozessen in diesen Gebäuden sollen die künftige Ausweitung der Produktionskapazitäten auf der Erweiterungsfläche und die Ablösung alter Produktionsgebäude nach Angaben des Unternehmens einen räumlichen Zusammenhang haben. Damit soll die Möglichkeit zum direkten Transfer von Produkten oder der Nutzung kurzer Wege gegeben sein. Mit einer Varianten "Osterweiterung" kann dieser Belang nicht abgedeckt werden, weil durch die Entfernung zu den Gebäuden im Nordwesten direkte Verbindungen und Zusammenhängen nicht oder nur mit erheblichem Aufwand hergestellt und betrieben werden können.

Für die geplante Erweiterung sollen nach Angaben des Unternehmens auch sogenannte „shared-Servicekonzepte“, die das gesamte Spektrum des Gebäudeservices und der Gebäudelogistik beinhalten, genutzt und weiterentwickelt werden.

Um diese Wechselwirkungen möglichst flächen- und ressourcenschonend sowie energieeffizient zu gestalten und Synergien beim Personaleinsatz zu nutzen, ist die räumliche Nähe zu den vorhandenen Produktionsgebäuden erforderlich.

Darüber hinaus sind nach Angaben des Unternehmens für einen „reibungslosen“, effizienten und betriebs- und verkehrssicheren Ablauf auch räumliche Transportzusammenhänge äußerst wichtig. Hierbei sind folgende Logistikelemente zu nennen: „Truckgate“, Verbindungsbrücken, Hochregallager, Tanklager, Gefahrstofflager.

5.9.5 Fazit Planvariante Ost

Aus Sicht des speziellen Artenschutzes sind die Varianten Ost und Nord nach Datenlage annähernd gleich zu bewerten. Aus der Sicht des allgemeinen Artenschutzes ist jedoch durch die Inanspruchnahme der Ringseefilze von zusätzlichen Betroffenheiten auszugehen (Potenzial).
Im Hinblick auf Eingriffe in den Wald nach Waldrecht (Art. 9 BayWaldG) ist die Variante Ost aufgrund der um rund 1,5 ha geringeren zu rodenden Fläche günstiger als die Variante Nord, aber ungünstiger als die Variante West einzustufen. Durch die Variante Ost ist Wald mit mehreren Funktionen einschl. Wald mit Erholungsfunktion betroffen, so dass höhere Anforderungen an den Waldausgleich nach Art. 9 BayWaldG bestehen als bei Variante Nord.
Bei möglichen Eingriffen in geschützte Biotope schneidet die Variante Ost wegen der Betroffenheit des Ringseefilzes als gesetzlich geschütztem Biotop und festgelegter Ausgleichsfläche der Stadt Penzberg sowie der Betroffenheit einer weiteren Ausgleichsfläche ungünstiger ab als die Varianten Nord und West.

Eine Erweiterung des Betriebsstandortes nach Osten ist aufgrund des resultierenden Eingriffs in den geschützten Biotopbereich Ringseefilz und schwer realisierbarem funktionalem betrieblichem Zusammenhang in einer frühen Phase der Planung ausgeschieden und wurde nicht weiterverfolgt, bzw. untersucht.

5.10 Planvariante Süd

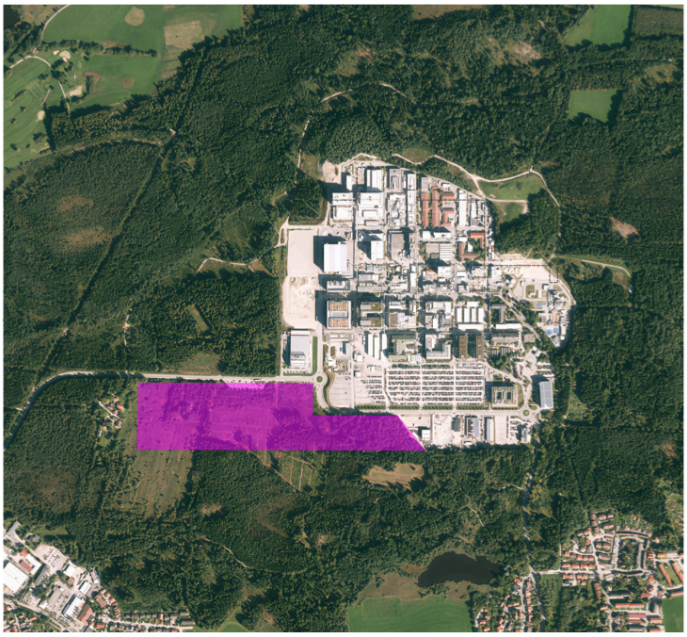


Abb.15: Planvariante Süd

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, bearbeitet von B3 ARCHITEKTEN

Die Schaffung neuer Bauflächen im Süden des bestehenden Standorts ist ebenfalls räumlichen Zwangspunkten unterworfen.

Diese Fläche ist vom bestehenden Werksgelände durch die Straße „Nonnenwald“ getrennt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg stellt sie als Waldfläche dar.
Im Osten und im Norden grenzt die Erweiterungsfläche an den Geltungsbereich des am 25.07.2015 in Kraft getretenen Bebauungsplans „1. Förmliche Änderung des Bebauungsplans Industriepark Nonnenwald“
Die Art der baulichen Nutzung ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) und Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Die Südvariante wäre eine Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche südlich der Straße „Nonnenwald“ in westlicher Richtung. In diesem Bereich haben sich bereits einige Gewerbebetriebe angesiedelt.
Die Stadt Penzberg plant hier mit dem Bebauungsplanverfahren 5. Änderung des B-Plans „Industriepark Nonnenwald“ die Erweiterung dieser Gewerbeflächen zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat bereits am 24.04.2018 gefasst, der Geltungsbereich erstreckt sich in Richtung Westen bis ca. Höhe LKW-Parkplatz Dr.-Gotthilf-Näher-Straße.
Für diese Flächen gibt es bereits zahlreiche Bewerber, darunter ortsansässige Firmen und regionale Interessenten.
Da im Stadtgebiet an keinem anderen Standort noch freie Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, braucht die Stadt Penzberg diese Erweiterungsflächen, um den Bedarf anderer Gewerbetreibenden mit einem Flächenbedarf von ca. 2.000qm bis ca. 5.000qm decken zu können.

Die Stadt Penzberg sieht hier ihre kommunale Aufgabe, nicht nur die Expansionsbedürfnisse großer Firmen zu decken, sondern auch kleineren ortsansässigen Gewerbetreibenden Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten oder neue Betriebe anzusiedeln.
Damit soll eine breitere Basis zur Schaffung von Arbeitsplätzen unterschiedlicher Branchen und Bereiche geschaffen werden. Das beugt der Entstehung von „Monokulturen“ und zudem auch negativer Auswirkungen im Falle von negativen Betriebsentwicklungen solcher Monopolbetriebe vor, von denen im ungünstigsten Fall das gesamte Gemeindegebiet oder gar die Region betroffen sein könnten. Die Stadt will somit durch die südlichen Flächen den Bedarf an entsprechenden Grundstücken für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben anderer Sparten erfüllen, der auch nachhaltig besteht. Das belegen die aktuellen Anfragen solcher Betriebe bei der Stadt Penzberg.
Hiermit berücksichtigt sie gem. § 9 Abs. 6 Nr. 8 lit. a) auch den Belang der Wirtschaft in ihrer mittelständigen Struktur.

5.10.1 Betriebliche Merkmale

Eine „zusammenhängende“ Werkerweiterung nach Süden wäre aufgrund der Trennung durch die öffentliche Straße „Nonnenwald“ nicht ohne unverhältnismäßig aufwendige Maßnahmen möglich.

Betriebliches Ziel der Werkserweiterung ist nach Angaben des Unternehmens unter anderem, die Produktionskapazitäten im engen räumlichen Zusammenhang mit den bereits vor kurzem errichteten neuen Produktionsgebäuden der Diagnostics-Produktion von Global Operations (DOZ) im Nordwesten des Werksgeländes zu bündeln und Synergien durch kurze Wege und direkten Transfer zu nutzen.
Mit einer Varianten Süderweiterung kann dieser Belang nicht abgedeckt werden, weil durch die Entfernung zu den Gebäuden im Nordwesten direkte Verbindungen und Zusammenhänge nicht oder nur mit erheblichem Aufwand hergestellt und betrieben werden können.

Eine infrastrukturelle Erweiterung an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme im Nordosten des Betriebsgeländes stellt sich nach Angaben des Unternehmens bei einer Erschließung des Südbereiches nur bedingt bis kaum machbar dar. Erweiterte Infrastrukturbrücken oder Tunnel oberhalb oder unterhalb der Nonnenwaldstraße sowie der bereits bebauten und gewerblich genutzten Flächen Dritter sowie aktive Hebeanlagen, da Freispiegelkanäle durch die Höhensituation technisch nicht durchgängig realisierbar, wären erforderlich.
„Werksinterne“ Transportwege über öffentliche Straßen mit jeweils Ein- und Ausfahrt pro Fahrt würden zu erhöhtem Verkehrsaufkommen im öffentlichen Raum und damit verbundenen Immissionen sowie einem erhöhten Unfallrisiko führen.
Auch der betriebsbedingte Transport von Gefahrstoffe über eine öffentliche Straße stellt wesentlich höhere logistische Anforderungen und Auflagen an den Transport.

5.10.2 Fazit Planvariante Süd

Es ist kommunales Planungsziel der Stadt Penzberg, nicht nur den Biotechnologiestandort zu sichern und der Fa. Roche Diagnostics GmbH entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten

bieten zu können, sondern auch ortsansässigen Betrieben und regionalen Interessenten Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können.
Dazu wurde mit dem Aufstellungsbeschluss der 5. Änderung Bebauungsplan Industriepark Nonnenwald das Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Für die betrieblichen Belange des Unternehmens stellt durch den fehlenden räumlichen Zusammenhang die notwendige Herstellung des funktionalen Zusammenhangs eine unverhältnismäßig aufwendige Maßnahme dar. Somit bietet die Südvariante nur unzureichende Erweiterungsmöglichkeiten für die Fa. Roche Diagnostics GmbH.
Sowohl die kommunale Planungsabsicht, das Gebiet südlich der Nonnenwaldstraße für eine gewerbliche Nutzung zu erweitern, als auch betriebliche Belange, führten dazu, dass die Planvariante Süd von der Stadt Penzberg frühzeitig aus der Alternativenprüfung ausgeschieden ist.
Anmerkung:
Weitere Merkmale wie naturschutz-, forst- und immissionsschutzrechtliche, wurden im Rahmen der Alternativenprüfung erfasst, werden aber an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt.

5.11. Planvariante West

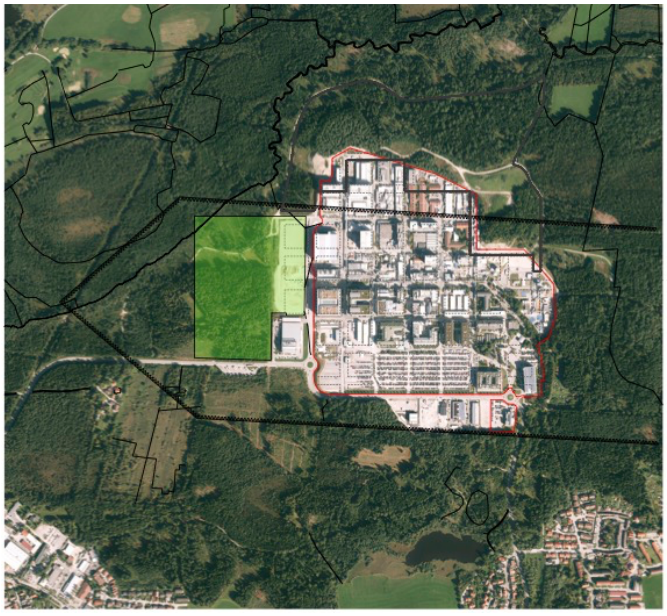


Abb.16: Planvariante West

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, bearbeitet von B3 ARCHITEKTEN

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg wird die Fläche entlang der Robert-Koch-Straße als gewerbliche Baufläche, als Waldfläche (Misch- und Nadelwald) und kleinräumig als Sukzessionsfläche dargestellt.
Ein Teilbereich in einer Tiefe von ca. 90m entlang der Robert-Koch-Straße ist im rechtswirksamen Bebauungsplan „Industriepark Nonnenwald“ als Industriefläche festgesetzt. Wie bereits unter Pkt. 5.7 übersichtlich dargestellt und nachfolgend erläutert, stehen diese

Flächen jedoch für eine Werkserweiterung der Fa. Roche nicht zur Verfügung und würden auch nicht den Flächenbedarf erfüllen.

Ergebnis der Prüfung, ob das Betriebsgelände auf den noch freien Bauflächen im Westen des Werksgeländes ganz oder teilweise erweitert werden kann, *vgl. Pkt. 5.7:*

Lediglich die drei Grundstücke mit den Flurnummern 1143/14, 1143/17 und 1143/33 sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg mit Festsetzung als Industriegebiet bebaubar. Die Grundstücke weisen Grundstücksflächen von ca. 10.000 m² bis 14.000 m² auf. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung beträgt bei der Grundflächenzahl maximal 0,5, was nicht den Anforderungen des Unternehmens an eine Werkserweiterung entspricht.
Außerdem werden diese Grundstücke derzeit nach einem Auswahlvergabeverfahren durch den Stadtrat zur Vermarktung mit anschließender Bebauung vorbereitet und stehen für eine Betriebserweiterung der Firma Roche damit nicht zur Verfügung.
Die Stadt verfolgt dabei das Ziel auch anderen Unternehmen die Ansiedlung im Gemeindegebiet zu ermöglichen, um damit eine breitere Basis zur Schaffung von Arbeitsplätzen unterschiedlicher Bereiche zu eröffnen. Das beugt der Entstehung von „Monokulturen“ und damit negativen Auswirkungen im Falle von negativen Betriebsentwicklungen solcher Monopolbetriebe vor, von denen im ungünstigsten Fall das gesamte Gemeindegebiet oder gar die Region betroffen sein könnten. Die Stadt will somit durch die westlichen Flächen den Bedarf an entsprechenden Grundstücken für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben anderer Sparten erfüllen, der auch nachhaltig besteht. Das belegen die aktuellen Anfragen solcher Betriebe bei der Stadt Penzberg.
Hinzu kommt, dass die Flächen alleine nicht ausreichen würden, um die Erweiterungsbedürfnisse von Roche zu erfüllen. Um dem zu begegnen, müsste die Erweiterung im Westen über den Geltungsbereich des bereits bestehenden Baurechts hinaus erweitert werden.

5.11.1 Immissionsschutzrechtliche Merkmale

Um das Maß der Unterschreitung (positive Pegeldifferenz) sowie Überschreitung (negative Pegeldifferenz) des zugehörigen Immissionsrichtwertes (IRW) abzulesen, wird die Differenzen aus Immissionsrichtwert (IRW) und Beurteilungspegel (BP) gebildet
Somit kann das Maß der Unterschreitung (positive Pegeldifferenz) sowie Überschreitung (negative Pegeldifferenz) des zugehörigen Immissionsrichtwertes (IRW) abgelesen werden. Ziel ist es, die Zusatzbelastung durch die Erweiterung an den einzelnen Immissionsorten so gering wie möglich zu gestalten (hohe positive Pegeldifferenz).

5.11.1.1 Für Gruppe I (Wohngebiete) berechnet sich folgendes Ergebnis
Unterschreitung Immissionsrichtwerte Gruppe I Planvariante West

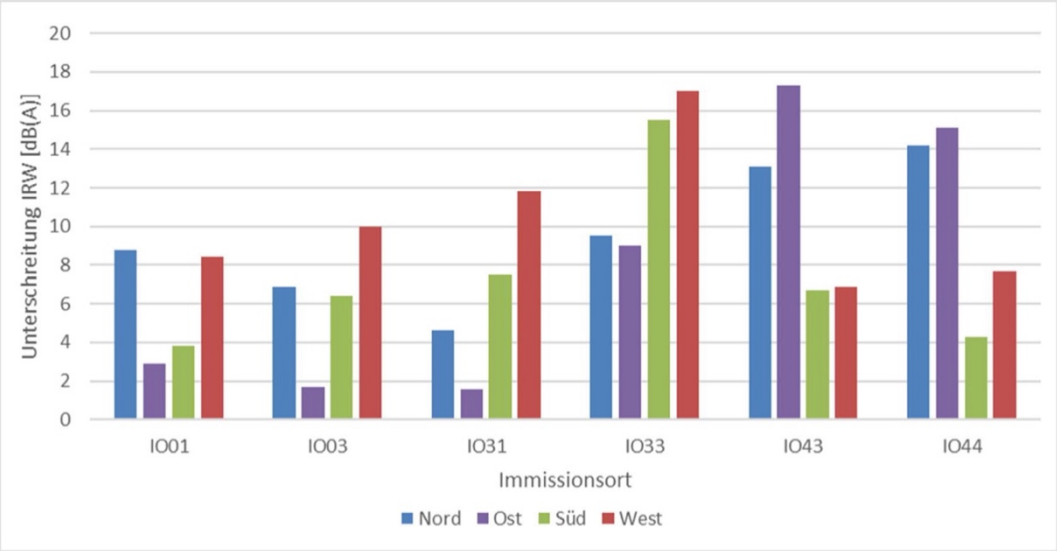


Abbildung Unterschreitung Immissionsrichtwerte - Gruppe I

Legende: IO : Immissionsort
Alle Pegel in dB(A)

Abb.17: Unterschreitung Immissionsrichtwerte – Gruppe I Planvariante West
Quelle: BEKON GmbH LA05-035-G73-T02-E01-02 vom 10.03.2022

Die Planvariante West ist rot abgebildet.

Bezüglich der Vorbelastung durch das bestehende Industriegebiet Nonnenwald muss davon ausgegangen werden, dass diese, aufgrund des geringeren mittleren Abstandes im Vergleich zur Gruppe II, im Bereich der Gruppe I höher ausfällt. Im Zusammenspiel mit den, im Vergleich zur Gruppe II und III, geringeren Immissionsrichtwerten in den reinen Wohngebieten (WR) muss eine Pegelanhebung hier kritischer bewertet werden.

5.11.1.2 Für Gruppe II (Außenbereich um Nonnenwald) berechnet sich folgendes Ergebnis

Unterschreitung Immissionsrichtwerte Gruppe II Planvariante West

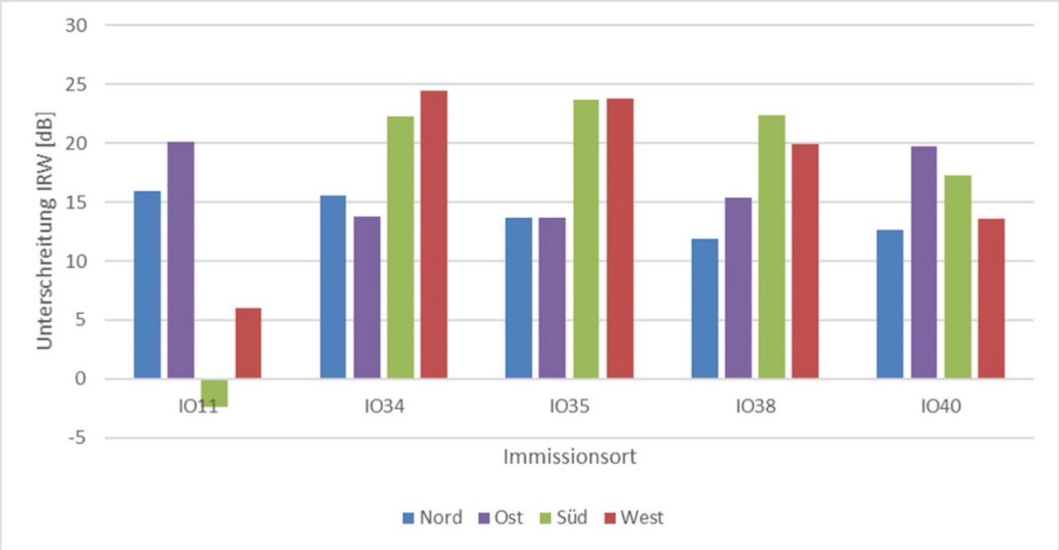


Abbildung Unterschreitung Immissionsrichtwerte - Gruppe II

Legende: IO : Immissionsort
Alle Pegel in dB(A)

Abb.18: Unterschreitung Immissionsrichtwerte – Gruppe II Planvariante West
Quelle: BEKON GmbH LA05-035-G73-T02-E01-02 vom 10.03.2022

Die Planvariante West ist rot abgebildet.

In der Gruppe II ist vor allem der Immissionsort IO11, *s. Abb.15* als maßgeblich anzusehen. An allen weiteren Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte von allen Erweiterungsoptionen um mehr als 10 dB unterschritten.

5.11.1.3 Für Gruppe III (Außenbereich um Nonnenwald) berechnet sich folgendes Ergebnis

Unterschreitung Immissionsrichtwerte Gruppe III Planvariante West

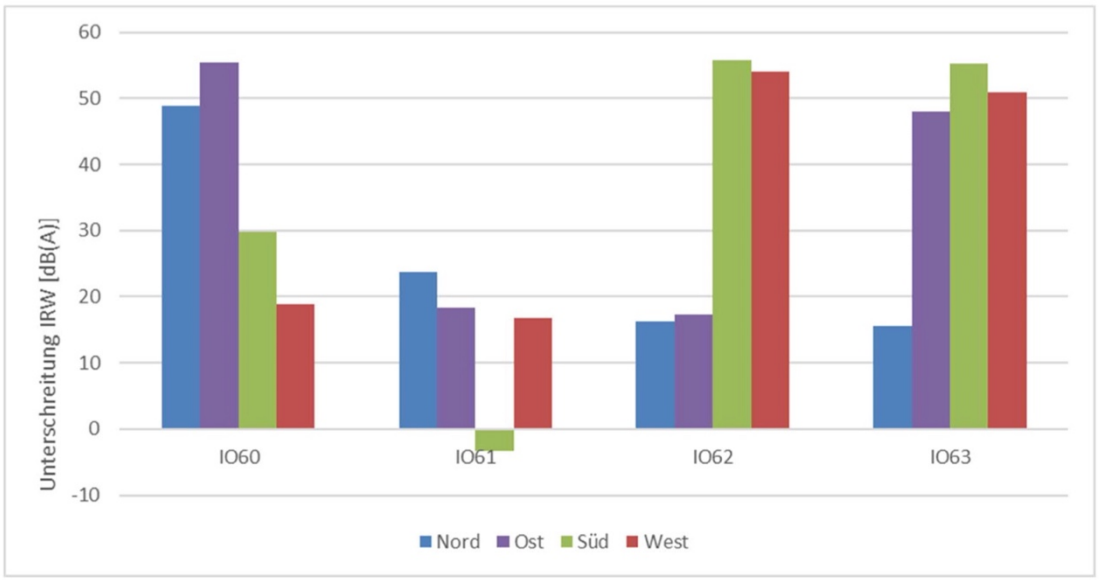


Abbildung Unterschreitung Immissionsrichtwerte - Gruppe III

Legende: IO : Immissionsort
Alle Pegel in dB(A)

Abb.19: Unterschreitung Immissionsrichtwerte – Gruppe III Planvariante West
Quelle: BEKON GmbH LA05-035-G73-T02-E01-02 vom 10.03.2022

Die Planvariante West ist rot abgebildet.

In der Gruppe III ist vor allem der Immissionsort IO61 *s. Abb.:16* als maßgeblich anzusehen, da er im Vergleich zu den anderen Immissionsorten eine höhere Schutzwürdigkeit besitzt. An allen weiteren Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte von allen Erweiterungsoptionen um mehr als 10 dB unterschritten.

5.11.1.4 Zusammenfassung

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden am Immissionsort IO11 *s. Abb.15* durch diese Erweiterungsvariante um ca. 6 dB unterschritten. Dieser Konflikt könnte jedoch durch die Anwendung von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten im Bebauungsplanverfahren, da die Beschränkung nur in eine Richtung besteht, gelöst werden. Hinsichtlich der Zusatzbelastung im Bereich der allgemeinen und reinen Wohngebiete zeigt sich im Mittel eine ähnliche Zusatzbelastung wie bei der Erweiterungsvariante Nord.

5.11.2 Naturschutzrechtliche und forstrechtliche Merkmale

5.11.2.1 Waldfunktion

Durch die Planvariante West ist Wald mit folgenden Funktionen nach WFK betroffen:
Klima-und Immissionsschutz lokal (10 ha)
Erholung (Intensitätsstufe II: 8,0 ha).
Teilbereiche sind bereits gerodet (ca. 1,1 ha und 0,9 ha), zusätzlich notwendige Rodung von rund 9 ha Wald mit Funktionen nach WFK. (Hinweis: es wurde nicht betrachtet, ob und ggf. wo die schon erfolgte Waldrodung ersetzt wurde).

5.11.2.2 Biotop

Die Planvariante West überdeckt im Nordwesten den Auebereich des Brünnlesbachs.
Mit Stand August 2021 sind im Gebiet der Planvariante West keine Biotope in der amtlichen Biotopkartierung erfasst.
Nach eigener Kartierung (2021) sind vstl. rund 0,38 ha Biotope von Überbauung betroffen, die nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützt sind: naturnaher Bach, Auwald, Nasswiese und bodensaurer Magerrasen.
In der Flächenkulisse des „grünen Netzwerks aus Naturwaldflächen gem. Art. 12a Abs. 2 BayWaldG“ sind Waldflächen entlang des Brünnlesbachs enthalten. Diese naturnahen Wälder mit besonderer Bedeutung für die Biodiversität werden kleinflächig durch die Variante überdeckt.

5.11.2.3 Artenschutz

Betroffene Tierarten/-lebensräume

Spezieller Artenschutz (Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten)
Laubfrosch und Gelbbauchunke auf dem Baufeld T9 nördlich des Druckzentrums (Gelbbauchunke dort in Verdichtungslachen, Laubfrosch in Tümpel NO und in Graben SO Druckzentrum) und in den alten "Ablenkgewässern" am Rande des ehemaligen Lagerplatzes T8 (Bestände dort rückläufig). Bei der aktuellen BNT-Kartierung im Wald abgesehen von einem wegbegleitenden Graben und einzelnen Lachen am Wegrand mit Potenzial für die Gelbbauchunke keine nennenswerten Siedlungsgewässer.
Zauneidechse an Wegrändern/Böschungen am Westrand von Baufeld T8.
Freiflächen der Baufelder T8 und T9 seit über 10 Jahren nachweisliches Fortpflanzungsbiotop des gefährdeten Flussregenpfeifers (erstmals 2010); letztjährige Gelege durch Spaziergänger/Motorradfahrer bzw. Unwetter vernichtet (drei Brutversuche; Knetsch mdl. Mitt.).
Waldflächen nach aktueller BNT-Kartierung mit ähnlichem Potenzial für Fledermäuse und Brutvögel wie die Flächen im Norden (in Übereinstimmung mit Kartierungen der Randbereiche aus dem Jahr 2012 zur 1. förmlichen Änderung): Danach auch hier allenfalls mäßige Lebensraumfunktionen für wenige häufige Fledermausarten anzunehmen (vor allem Jagdlebensraum, bei der Zwergfledermaus ggf. auch Fortpflanzungslebensraum); aktuelle Jagdbeobachtung der gefährdeten Mopsfeldermaus am Nordrand von Baufeld T8 (Funktion gering). Ebenso bei den Brutvögeln überwiegend kommune Arten der Wälder/Gebüsche und der halboffenen Kulturlandschaft zu erwarten; Nachweis des bedrohten Grauspechts bei der Kartierung 2012 (kein Revierzentrum).
Brünnlesbach mit einem Einzelfund der vom Aussterben bedrohten Bachmuschel wenig unterhalb des Eingriffsbereichs, eigentliche Population aber deutlich weiter bachabwärts:

Bach verläuft durch das Nordwesteck der Inanspruchnahme und in der Folge nahe der Eingriffsbereichsgrenze.

5.11.2.4 Allgemeiner Artenschutz (zusätzliche Angaben)

Oberlauf des Brünnlesbachs mit Vorkommen des stark gefährdeten Steinkrebses (Anhang II und V FFH-RL) sowie mehrerer weiterer bedrohter wasserlebender Wirbelloser (nach aktuellen Kartierungen des Bachs in der unmittelbaren Anschlussstrecke; zur Bachmuschel siehe oben).
Im waldbegleitenden Graben auf Höhe von Baufeld T9 aktuelle Beobachtung eines Teichmolchs (Art der bayerischen Vorwarnliste).

5.11.3 Städtebauliche Merkmale - Landschaftsbild

Eine Westerweiterung würde durch die Waldrodung zur Veränderung des Landschaftsbildes führen, ebenso die Sichtbarkeit neuer Gebäude.
Ein Teilbereich entlang der Robert-Kochstraße ist nördlich der bestehenden Bebauung (Druckzentrum) bereits gerodet und stellt sich als Brachfläche dar.
Auch hier gilt die relativierte Betrachtung, dass es sich um die Erweiterung bereits bebauter Gewerbeflächen handelt.

5.11.4 Betriebliche Merkmale

Die Trennung durch eine öffentliche Straße (Robert-Koch-Straße) mit der dort verlegten Infrastruktur (Gas, Strom,Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser) würde sowohl erheblich den innerbetrieblichen Verkehrsfluss und das Logistikkonzept erschweren als auch die infrastrukturelle Anbindung.
Medien müssten zum Teil mit erheblichem Aufwand "auf die andere Seite der Straße" gebracht werden. Der wichtige Funktionszusammenhang zu den Produktions- und Logistikgebäuden im Norden wäre mit dieser Version nicht sinnvoll umsetzbar.
Transportwege über öffentliche Straßen mit jeweils Ein- und Ausfahrt pro Fahrt sind nicht zu empfehlen, da nicht nachhaltig (Verkehr, Straßenbelastung, Lärm, Unfallrisiko) und aus logistischen Gründen (kurze, direkte Transportwege) nicht zu empfehlen.
Gefahrstoffe über öffentliche Straßen zu transportieren, erfordern viel höhere Anforderungen/Auflagen an den Transport. Eine Überbrückung der beiden Werksflächen über die Robert-Koch-Straße wäre sehr teuer und baukonstruktiv schwierig.
Die Möglichkeit zum direkten Transfer von Produkten oder der Nutzung kurzer Wege könnte eine Westerweiterung zwar teilweise abgedeckt, es käme jedoch zu einem Unterbruch der Produktionszusammenhänge durch das werkseigene Parkhaus.
Eine Infrastrukturelle Erweiterung an die bestehenden Ver und Entsorgungssysteme auf dem Betriebsgelände stellt sich bei einer Erschließung des Westbereiches nur bedingt machbar dar, da hierbei Freispiegelkanäle nicht genutzt werden könnten und somit Hebeanlagen zur Unterstützung benötigt würden. Ein Betrieb von Hebeanlagen wäre nur mit außergewöhnlich hohem Aufwand beim Energieverbrauch und der Sicherstellung der Entsorgungssicherheit denkbar.
Zusätzlich wäre die konsolidierte Erweiterung der zentralen Infrastruktur im Bereich der bestehenden Abwasserreinigungsanlage nicht mehr möglich.

Auch die Synergieeffekte beim Personaleinsatz direkter Nachbarschaft von Produktionsgebäuden wie gemeinsame Spülküchen, Gebäudeservices, Sammelstellen für Reststoffe, Verteilkonzepte im Rahmen der Gebäudelogistik mit gemeinsamen Lager- und Kommissionierflächen wären bei einer Westerweiterung nur sehr bedingt nutzbar.

5.11.5. Fazit Planvariante West

Die Planvariante West stellt sich beim Eingriff ins Landschaftsbild und immissionsschutzrechtlich ähnlich dar wie die Planvariante Nord.
Jedoch stehen die bauplanungsrechtlich ausgewiesenen Industrieflächen entlang der Robert-Koch-Straße nicht zur Verfügung und entsprechen auch nicht den Flächenanforderungen für eine Werkserweiterung.
Eine Entwicklung weiter in Richtung Westen – über die erwähnten Flächen entlang der Robert-Koch-Straße hinaus – würden den betrieblich notwendige Funktionszusammenhang nicht gewährleisten, bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem energetischem und wirtschaftlichem Aufwand ermöglichen.
Darüber hinaus würde die Variante im Nord-Westen den Auenbereich des Brünnlesbachs in Anspruch nehmen. Dies würde in den naturnahen Bachbereich, Auwald, Nasswiese und bodensauren Magerrasen sowie in Naturwald nach BayWaldG eingreifen. Von Eingriffen in den Bach könnte eine Gefahr für die weiter bachabwärts kartierte Population (Einzelfund im Eingriffsbereich) der vom Aussterben bedrohten Bachmuschel ausgehen.

5.12 Planvariante Nord

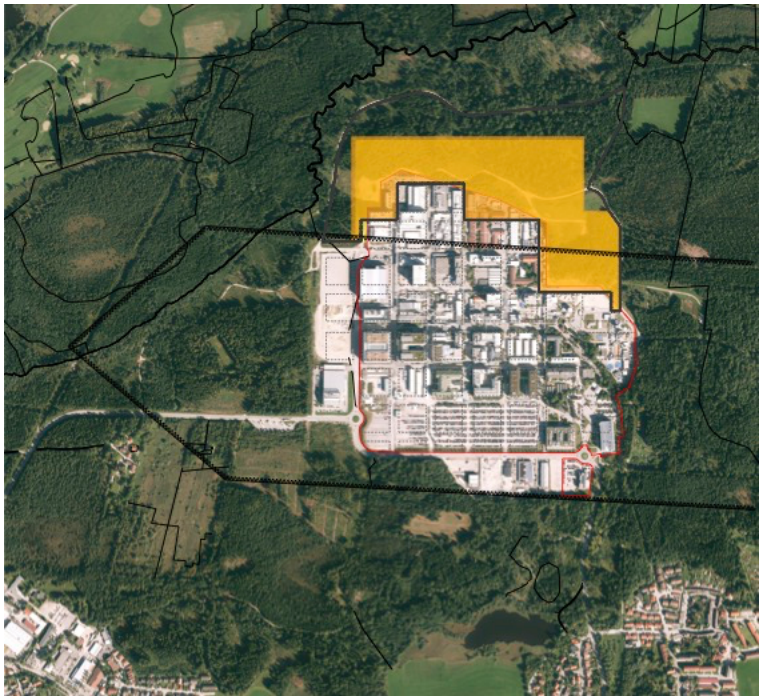


Abb.20: Planvariante Nord

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, bearbeitet von B3 ARCHITEKTEN

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

5.12.1 Immissionsschutzrechtliche Merkmale

Um das Maß der Unterschreitung (positive Pegeldifferenz) sowie Überschreitung (negative Pegeldifferenz) des zugehörigen Immissionsrichtwertes (IRW) abzulesen, wird die Differenzen aus Immissionsrichtwert (IRW) und Beurteilungspegel (BP) gebildet
Somit kann das Maß der Unterschreitung (positive Pegeldifferenz) sowie Überschreitung (negative Pegeldifferenz) des zugehörigen Immissionsrichtwertes (IRW) abgelesen werden. Ziel ist es, die Zusatzbelastung durch die Erweiterung an den einzelnen Immissionsorten so gering wie möglich zu gestalten (hohe positive Pegeldifferenz).

5.12.1.1 Für Gruppe I (Wohngebiete) berechnet sich folgendes Ergebnis

Unterschreitung Immissionsrichtwerte Gruppe I Planvariante Nord

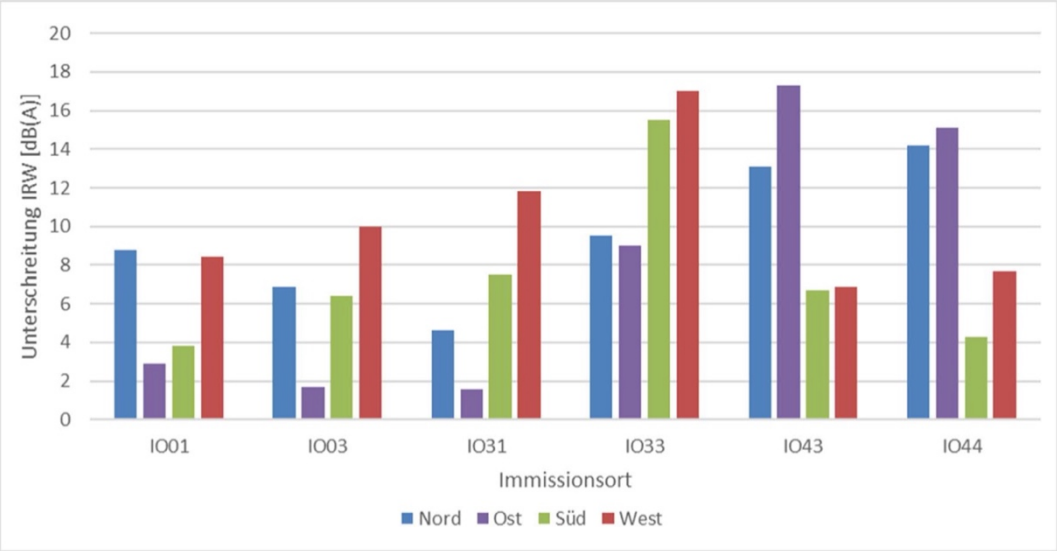


Abbildung Unterschreitung Immissionsrichtwerte - Gruppe I

Legende: IO : Immissionsort
Alle Pegel in dB(A)

Abb.21: Unterschreitung Immissionsrichtwerte – Gruppe I Planvariante Nord
Quelle: BEKON GmbH LA05-035-G73-T02-E01-02 vom 10.03.2022

Die Planvariante Nord ist blau abgebildet.

Bezüglich der Vorbelastung durch das bestehende Industriegebiet Nonnenwald muss davon ausgegangen werden, dass diese, aufgrund des geringeren mittleren Abstandes im Vergleich zur Gruppe II, im Bereich der Gruppe I höher ausfällt. Im Zusammenspiel mit den, im Vergleich zur Gruppe II und III, geringeren Immissionsrichtwerten in den reinen Wohngebieten (WR) muss eine Pegelanhebung hier kritischer bewertet werden.

5.12.1.2 Für Gruppe II (Außenbereich um Nonnenwald) berechnet sich folgendes Ergebnis

Unterschreitung Immissionsrichtwerte Gruppe II Planvariante Nord

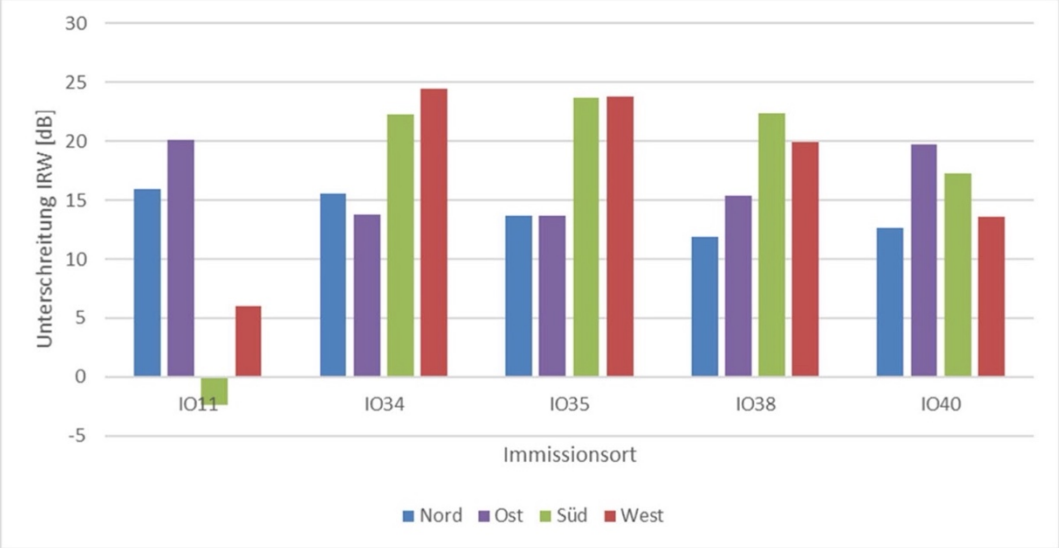


Abbildung Unterschreitung Immissionsrichtwerte - Gruppe II

Legende: IO : Immissionsort
Alle Pegel in dB(A)

Abb.22: Unterschreitung Immissionsrichtwerte – Gruppe II Planvariante Nord
Quelle: BEKON GmbH LA05-035-G73-T02-E01-01 vom 13.12.2021

Die Planvariante Nord ist blau abgebildet.

In der Gruppe II ist vor allem der Immissionsort IO11 *s. Abb.19* als maßgeblich anzusehen. An allen weiteren Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte von allen Erweiterungsoptionen um mehr als 10 dB unterschritten.

5.12.1.3 Für Gruppe III (Außenbereich um Nonnenwald) berechnet sich folgendes Ergebnis

Unterschreitung Immissionsrichtwerte Gruppe III Planvariante Nord

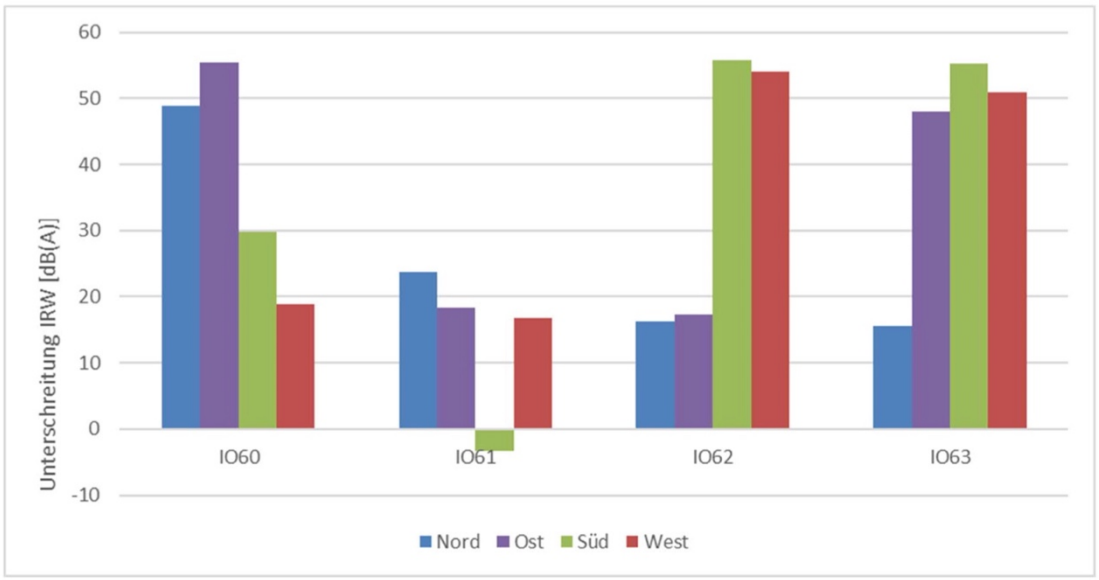


Abbildung Unterschreitung Immissionsrichtwerte - Gruppe III

Legende: IO : Immissionsort
Alle Pegel in dB(A)

Abb.23: Unterschreitung Immissionsrichtwerte – Gruppe III Planvariante Nord
Quelle: BEKON GmbH LA05-035-G73-T02-E01-02 vom 10.03.2022

Die Planvariante Nord ist blau abgebildet.

In der Gruppe III ist vor allem der Immissionsort IO61 als maßgeblich anzusehen, *s. Abb.20* da er im Vergleich zu den anderen Immissionsorten eine höhere Schutzwürdigkeit besitzt. An allen weiteren Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte von allen Erweiterungsoptionen um mehr als 10 dB unterschritten.

Lärmminderung durch Wald

Im gültigen Waldfunktionsplan (*s. Pkt. 5.4.1.)* ist für die betreffenden Flächen keine Funktion zum Schallschutz dargestellt. Gleichwohl weisen Waldflächen eine geringe Schutzfunktion gegenüber Lärmausbreitung auf. Vergleicht man jedoch die Pegelabnahmen der Waldflächen im zukünftigen Plangebiet mit den Pegelabnahmen durch die zukünftige Bebauung im Plangebiet, so wird in diesem Fall durch die geplante Bebauung ein höherer Schallschutz gegen die bestehenden Lärmimmissionen des Gewerbe- und Industriegebietes erreicht.

5.12.1.4 Zusammenfassung

In Richtung der reinen Wohngebiete (IO01 – IO31, Gruppe I) werden die Immissionsrichtwerte nur um mindestens 4 dB unterschritten *(s. Abb. 18).* Es zeigt sich jedoch, dass jede der vier Erweiterungsoptionen durch die allgemeinen und reinen Wohngebiete der Stadt Penzberg immissionsschutztechnisch in unterschiedlicher Höhe beschränkt werden. Dieser Konflikt könnte jedoch durch die Anwendung von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten im Bebauungsplanverfahren, da die Beschränkung nur in eine Richtung besteht, gelöst werden.

Hinsichtlich der weiteren Immissionsorte im Umfeld sind keine immissionsschutztechnischen Konflikte zu erwarten.

5.12.2 Naturschutzrechtliche und forstrechtliche Merkmale

5.12.2.1 Waldfunktion

Durch die Planvariante Nord ist Wald mit folgenden Funktionen nach WFK betroffen: Immissionsschutz lokal. Nach Vorgaben des AELF (Fr. Achhammer) zur Waldabgrenzung sind 13 ha Wald betroffen, lt. WFK rund 11 h (in der WFK sind z.B. jüngere Ersatzaufforstungen nicht als Wald dargestellt).

Notwendige Rodung von rund 13 ha Wald mit Funktionen nach WFK.

5.12.2.2 Biotop

Im Gebiet der Planvariante Nord befinden sich (Stand August 2021) keine amtlich kartierten Biotope.
Nach eigener Kartierung (2021) sind voraussichtlich rund 0,44 ha Biotope von Überbauung betroffen, die nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG geschützt sind: Röhrichte und Sumpfwald.

5.12.2.3 Artenschutz

Betroffene Tierarten/-lebensräume

Spezieller Artenschutz (Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten)
Schwerpunktvorkommen von Laubfrosch und Gelbbauchunke auf der offenen Fläche der östlichen Fichtner-Deponie (beide Anhang IV FFH-Richtlinie, beide in Bayern stark gefährdet [RL 2]). Laubfrosch außerdem noch in Tümpeln innerhalb und außerhalb des Werksgeländes an dessen Nordrand. Gelbbauchunke noch an der Wegkreuzung zu Deponieauffahrt (nennenswerte Reste eines ehemals großen Vorkommens).
Zauneidechse an trockenen Wegrändern und vor allem auf der Südböschung der alten Bergehalde im Osten (im Anschluss an die bestehende ARA der Fa. Roche). Ein weiteres Vorkommen an der Böschung im Bereich der westlichen Zufahrt zum Werksgelände.
Fledermäuse: Die kartierten Bereiche mit allenfalls mäßiger Lebensraumfunktion für wenige häufige Fledermausarten (vor allem Jagdlebensraum, bei der Zwergfledermaus ggf. auch Fortpflanzungslebensraum).
Brutvögel: Überwiegend kommune Arten der Wälder/Gebüsche und der halboffenen Kulturlandschaft. Am Nordrand des Eingriffsbereichs (außerhalb) ein Revier des Kleinspechts und auf der Hochfläche im Osten zwei Reviere des Stieglitz (beide in Bayern auf der Vorwarnliste).

Allgemeiner Artenschutz
Gräben im nördlichen Anschluss an die Bergehalde zum Brünnlesbach mit hochwertiger Fauna wasserlebender Wirbelloser (mehrere gefährdete Arten und in einem Graben auch eine stark gefährdete Art temporärer Kleingewässer in Mooren): Teilinanspruchnahme der Grabenoberläufe durch Planvorhaben.

5.12.3 Städtebauliche Merkmale - Landschaftsbild

Eine Norderweiterung würde durch die Waldrodung zur Veränderung des Landschaftsbildes führen, ebenso die Sichtbarkeit neuer Gebäude.
Auch hier gilt die relativierte Betrachtung, dass es sich um die Erweiterung bereits bebauter Gewerbeflächen handelt.

5.12.4 Betriebliche Merkmale

Die geplanten Erweiterungsaktivitäten im Werk haben einen überwiegend direkten und unmittelbaren Bezug zu den Gebäuden, Prozessen und der Infrastruktur im Norden und Osten des heutigen Werkgeländes.
Die neueren Produktionsgebäude der Diagnostics-Produktion von Global Operations (DOZ) liegen im Nordwesten des Werkgeländes
Die Nordvariante würde einen Funktionszusammenhang herstellen und den direkten Transfer von Produkten, die Nutzung kurzer Wege auf optimale Weise ermöglichen.
Für zentrale Logistikgebäude wäre sogar eine evtl. untertunnelte Versorgung (autonom fahrende Roboter z.B.) denkbar.
Eine Infrastrukturelle Erweiterung an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme auf dem Betriebsgelände stellt sich bei einer Erschließung des Nordbereiches als machbar dar.
Die Machbarkeit von Freispiegelkanälen ist bereits belegt und eine konsolidierte Erweiterung der Werks Ver- und Entsorgung im Bereich nördlich der Abwassereinigungsanlage stellt unternehmerisch die optimale Lösung dar.
In einer Nordvariante wären auch die Synergieeffekte beim Personaleinsatz direkter Nachbarschaft von Produktionsgebäuden wie gemeinsame Spülküchen, Gebäudeservices, Sammelstellen für Reststoffe, Verteilkonzepte im Rahmen der Gebäudelogistik mit gemeinsamen Lager- und Kommissionierflächen gut nutzbar aufgrund der kurzen Entfernung neuer Gebäude zum Bestand im Norden.

5.12.5 Fazit Planvariante Nord

Die Planvariante Nord stellt sich städtebaulich und immissionsschutzrechtlich ähnlich dar wie die Planvariante West, jedoch kann der betrieblich notwendige Funktionszusammenhang hier vollumfänglich und unter optimaler Nutzung von Synergieeffekten genutzt werden.
Auch die Nordvariante erfordert einen Waldeingriff, jedoch keinen naturschutzrechtlichen in einem amtlich kartierten Biotop.
Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für betroffene Arten und ihre Lebensräume ist auch hier zu schaffen.

5.13. Ergebnis der Variantenprüfung

Die Stadt Penzberg hat die in Betracht kommenden Standortvarianten intensiv untersucht und miteinander verglichen.
Schon im Rahmen der Grobanalyse sind die Planvarianten Ost und Süd aufgrund der Nähe zum geschützten Biotopbereich Ringeseefilz, den nur schwer realisierbaren funktionalen betrieblichen Zusammenhängen und des kommunalen Planungsziels, im Süden des Gewerbestandorts Nonnenwald Flächen für andere Interessenten zur Verfügung zu stellen, ausgeschieden worden.
Die Planvarianten West und Nord werden im Folgenden hinsichtlich ihrer Merkmale verglichen und bewertet.

5.13.1 Infrastrukturelle Merkmale

Beide Varianten sind über die Dr. Gotthilf-Näher-Straße (Westtangente) und im weiteren Verlauf über die Robert-Koch-Straße verkehrlich gut erschlossen und an die Autobahnauffahrt der A95 angebunden.
Eine Norderweiterung könnte direkt an das werkseigene Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen werden. Bei der Westvariante wäre die „Überbrückung“ einer öffentlichen Straße (Robert-Koch-Straße) mit großen technischen und wirtschaftlichen “Anstrengungen“ notwendig.
Aufgrund der Vorteile für eine Direktanbindung wird die Nordvariante als vorzugswürdig bewertet.

5.13.2 Immissionsschutzrechtliche Merkmale

Rein rechnerisch zeigt sich bei der Nord- und West-Erweiterung das niedrigste immissionsschutztechnische Konfliktpotential.

Die Norderweiterung hat jedoch den Vorteil, dass durch den größeren Abstand zu den bestehenden Wohngebieten, vorwiegend direkt südlich des Bestandswerkes der Roche GmbH, rein aus technischer Sicht eine Erweiterung der Wohnbebauung nördlich der Wölflstraße und Wölf möglich wäre. Gemäß des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Penzberg (ISEK P) sind diese Flächen als potentielle Stadtentwicklungsflächen aufgeführt. Zudem bietet die bestehende Bebauung im Bereich des bestehenden Werkes der Roche GmbH eine erhöhte Abschirmung der Lärmemissionen aus den möglichen Flächen der Norderweiterung. Somit ergibt sich bei den gleichen zulässigen Lärm-Emissionskontinenten bei einer Norderweiterung eine etwas geringere Schallbelastung als dies bei anderen Erweiterungsflächen (Ost, Süd, West) möglich wäre.

Im Folgenden wurde untersucht, wie sich die zukünftigen Lärmentwicklung in Abhängigkeit einer möglichen Nord- oder Westerweiterung im Bereich der bestehenden Wohnbebauung verhält. Hierfür wurde für jede Fassade der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet der Lärmbeitrag durch die Nord- und Westerweiterung berechnet. Aus Abbildung 21 und Abbildung 22 sind die jeweiligen Gebäude ersichtlich bei denen durch die Nutzung der Erweiterungsfläche Nord, bzw. Erweiterungsfläche West an mindestens einer Fassade ein höherer Lärmbeitrag generiert wird. Bei einer fassadengenauen Auszählung im Untersuchungsgebiet ergibt sich, dass bei 61% der Fassaden an Wohngebäuden die

Nutzung auf der Erweiterungsfläche West einen höheren Lärmbeitrag generiert als bei der gleichen Nutzung auf der Erweiterungsfläche Nor d (*Anm.: Gebäude können in Abbildung 21 und in Abbildung 22 markiert sein, da es möglich ist, dass eine Fassade bei der Norderweiterung und eine andere Fassade bei der Westerweiterung stärker belastet ist*.

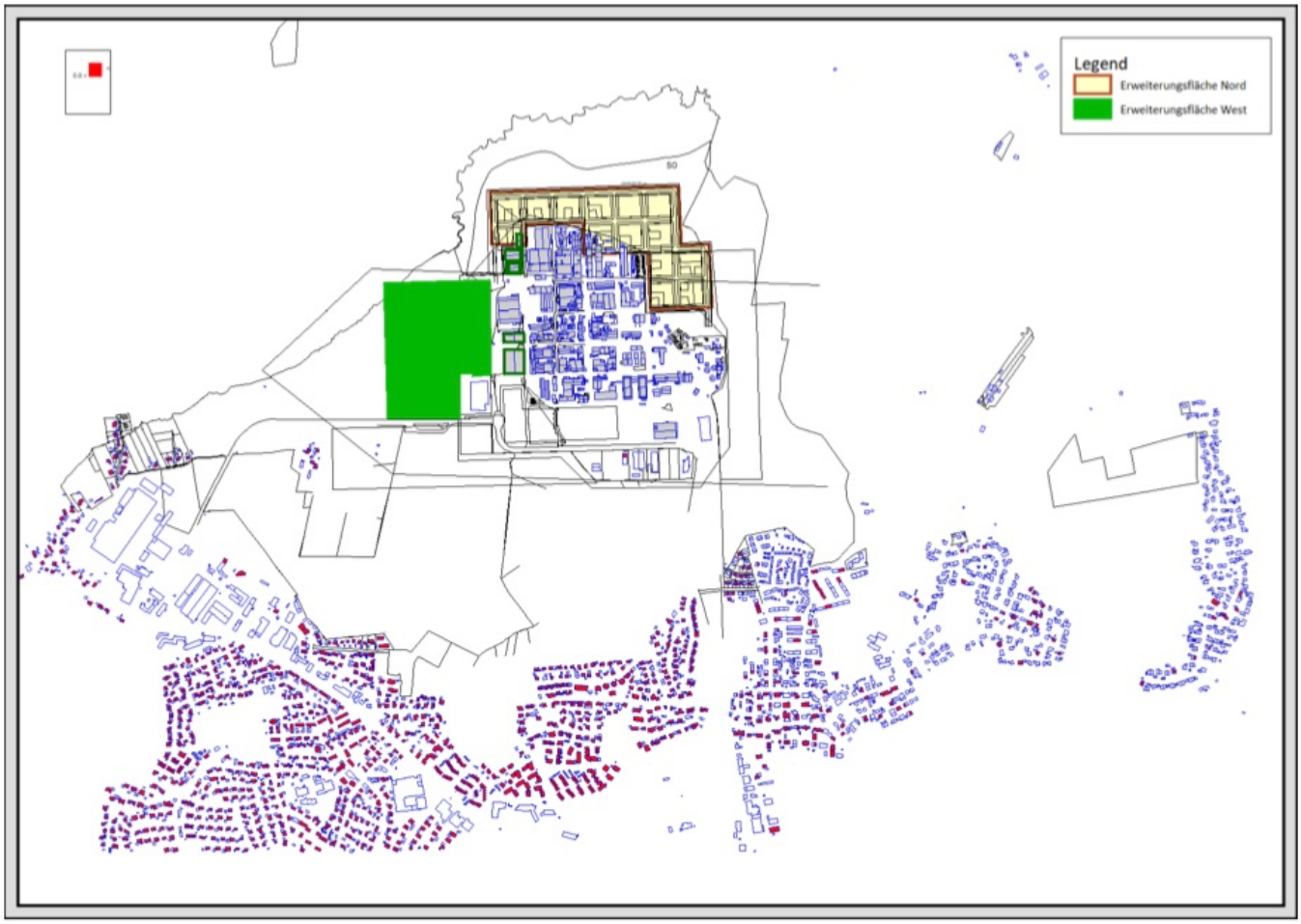


Abb.24: Gebäude (rot markiert) an welchen die Erweiterungsfläche West an mindestens einer Fassade einen höheren Lärmbeitrag generiert als die Erweiterungsfläche Nord
Quelle: BEKON GmbH LA05-035-G73-T02-E01-02 vom 10.03.2022

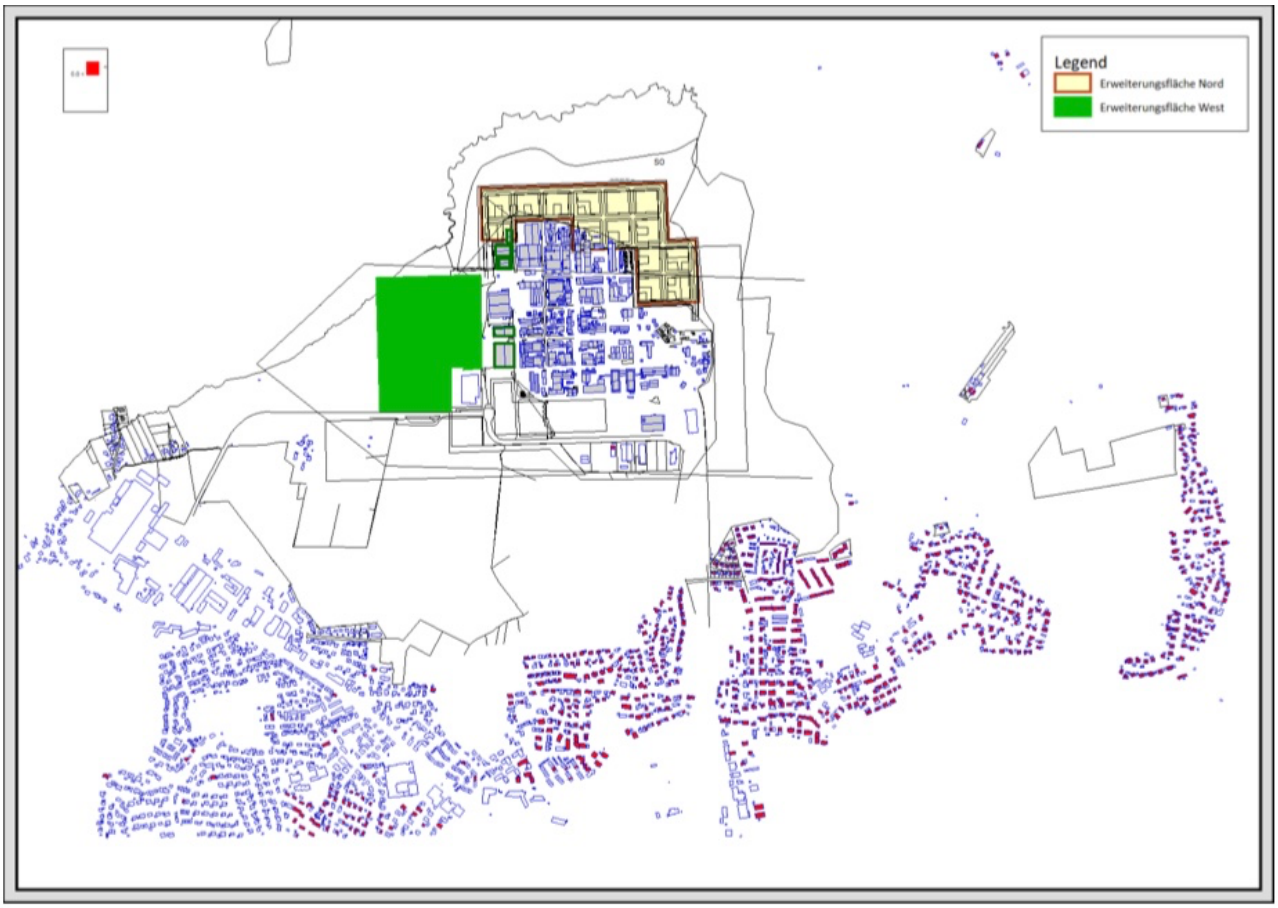


Abb.25: Gebäude (rot markiert) an welchen die Erweiterungsfläche Nord an mindestens einer Fassade einen höheren Lärmbeitrag generiert als die Erweiterungsfläche West
Quelle: BEKON GmbH LA05-035-G73-T02-E01-02 vom 10.03.2022

Aus der Sicht der Geräuschimmissionsschutzes ergibt sich somit eine geringfügige Vorzugswürdigkeit der Planvariante Nord.

5.13.3 Naturschutzfachliche und forstrechtliche Merkmale

Bei beiden Varianten muss in einen bestehenden Wald mit Funktionen nach WFK eingegriffen werden. Die zu rodende Fläche ist bei der Westvariante mit ca. 9 ha geringer als bei der Nordvariante, hier ca. 13 ha. Die Westvariante überlagert kleinflächig Wald, der im „grünen Netzwerk aus Naturwaldflächen gem. Art. 12a Abs. 2 BayWaldG“ enthalten ist.
Mit Stand August 2021 sind im Gebiet beider Planvarianten keine Biotope in der amtlichen Biotopkartierung erfasst.

Nach eigener Kartierung (Büro H2 2021) sind in der Westvariante voraussichtlich rund 0,38 ha Biotope von Überbauung betroffen, die nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützt sind: naturnaher Bach, Auwald, Nasswiese und bodensaurer Magerrasen. Die Westvariante greift dabei in der Nord-West-Ecke in den Auebereich des Brünnlesbachs ein. In der Nordvariante, ebenfalls nach eigener Kartierung (Büro H2 2021) sind es voraussichtlich rund 0,44 ha geschützter Biotope, die von Überbauung betroffen sind: Röhrichte und Sumpfwald.

Bei beiden Varianten sind Vorkommen der gemeinschaftsrechtlich geschützten Tierarten Laubfrosch, Gelbbauchunke und Zauneidechse betroffen (alle Anhang IV FFH-RL). Mengenmäßig sind die Verluste bei der Nordvariante größer. Die Habitatverluste der drei Arten sind gut vorab ausgleichbar. Die Lebensraumfunktion für Fledermäuse und Brutvögel, die sämtlich ebenfalls gemeinschaftsrechtlich geschützt sind, ist bei beiden Varianten ähnlich anzusetzen. Zusätzlicher Brutvogel der Westvariante ist der Flussregenpfeifer, der dort seit über 10 Jahren innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Industriepark Nonnenwald brütet.

Resumée:
Im Hinblick auf Eingriffe in den Wald nach Waldrecht (Art. 9 BayWaldG) ist die Variante West aufgrund der geringeren zu rodenden Fläche günstiger einzustufen.
Bei möglichen Eingriffen in geschützte Biotope schneidet die Variante West wegen der Betroffenheit des Brünnlesbachs und seiner Aue etwas ungünstiger ab.
Beim speziellen Artenschutz sind von beiden Varianten (mutmaßlich) im Wesentlichen die gleichen Arten betroffen. Die Habitatverluste sind bei der Variante Nord höher; sie sind durch Vorabmaßnahmen gut ausgleichbar.
Somit wird keine der Planungsvarianten als vorzugswürdig angesehen.

5.13.4 Städtebauliche Merkmale und Flächenverfügbarkeit

Da im Gebiet der Stadt Penzberg an keiner anderen Stelle Flächen, die den Erweiterungsbedarf der Fa. Roche decken könnten, zur Verfügung stehen, kommt aus städtebaulicher Sicht nur der Ausbau des Gewerbe- und Industriestandorts Nonnenwald in Frage.
Ausgehend von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg ergibt sich für keine der Varianten auf Anhieb eine eindeutige Priorisierung. Beide werden als Waldflächen dargestellt.
Analog verhält es sich mit der Flächenverfügbarkeit im Sinne der Eigentumsverhältnisse. Sowohl die Flächen der Nord- als auch die Flächen der Westvariante befinden sich im Eigentum Dritter, fast ausschließlich der Bayerischen Staatsforsten.
Das Planungsziel der Flächennutzungsplanänderung als Grundlage des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ ist es, Erweiterungsflächen für die Fa. Roche Diagnostics GmbH zur Standortsicherung zur Verfügung zu stellen. Hierzu ist der Erwerb der Flächen inklusive der erforderlichen Ausgleichsflächen notwendig.

Bei diesem Merkmal erreicht keine der Varianten einen Pluspunkt.

Ebenso sind beide Varianten - was den Eingriff ins Landschaftsbild und die verkehrliche Anbindung anbetrifft- gleich zu bewerten.
Allerdings würde mit der Westvariante die Sondergebiets-Nutzung näher an die schützenswerte Außenbereichs-Wohnbebauung östlich von Kirnberg und südlich der Dr. Gotthilf-Näher-Straße heranrücken.
Daher wird an dieser Stelle der Nordvariante eine (geringe) Vorzugswürdigkeit „bescheinigt“.

Was die tatsächliche Flächenverfügbarkeit anbetrifft, haben die Ausführungen unter 5.7 und 5.11 gezeigt, dass die Flächen der Westvariante wegen des bereits eingeleiteten Vermarktungsverfahrens nur im Teilbereich, für den noch kein Baurecht besteht, zur Verfügung stehen würden und damit auch nicht den Flächenbedarf des Unternehmens decken könnten. Hier ergibt sich ein eindeutiger Vorzug der Nordvariante.

5.13.5 Betriebliche Merkmale

Die geplanten Erweiterungsaktivitäten im Werk mit dem notwendigen Funktionszusammenhang für Produktion, Logistik und Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen lassen sich mit der Nordvariante auf bestmögliche Weise verwirklichen. Auch bei der Nutzung von Synergieeffekten punktet die Nordvariante eindeutig gegenüber der Westvariante.
Mit der Variante "Norderweiterung" kann der betriebliche Belang vollumfänglich abgedeckt werden.

5.13.6 Fazit

Im Ergebnis ergibt sich eine Vorzugswürdigkeit der Planvariante Nord gegenüber der Westvariante.
Auch diese Variante greift in den grundsätzlich schützenswerten Nonnenwald ein und durch Flächeninanspruchnahme in Lebensraumfunktionen für geschützte Tier- und Pflanzenarten. Dieser Eingriff ist im Bebauungsplanverfahren durch entsprechende Festsetzungen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie flankierende vertragliche Vereinbarungen zu minimieren bzw. sein Ausgleich zu sichern.
Demgegenüber sprechen in der Betrachtung und Abwägung der unterschiedlichen Belange die Belange des Immissionsschutzes, der Infrastruktur, des Städtebaus und insbesondere die zwingenden betrieblichen Belange und die Flächenverfügbarkeit für die Planvariante Nord und lassen diese aus Sicht der Stadt Penzberg als vorzugswürdig gegenüber der Planvariante West erscheinen.

Die Ergebnisse der Prüfung und Bewertung werden in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt:

Merkmale	**Planvariante Nord**	**Planvariante West**
Infrastruktur	**+**	**-**
Immissionsschutz	**+**	**-**
Naturschutz, Artenschutz und Forst	**0**	**0**
Städtebau / Landschaftsbild	**+**	**-**
Flächenverfügbarkeit	**0**	**-**
Betriebliche Belange	**++**	**--**
Legende: 0 = keine entscheidungserheblichen Unterschiede -/+ = geringfügig vorzugswürdig (+) oder nachteilig (-) (im Vergleich) --/++ = eindeutig vorzugswürdig (++) oder nachteilig (--) (im Vergleich)		

In einer Gesamtschau der für und gegen die Nord- und Westvariante sprechenden Vorteile (+) und Nachteile (-) ist aus der Sicht der Stadt Penzberg der Nordvariante trotz des Eingriffs in den Nonnenwald bei sachgerechter Abwägung aller widerstreitenden privaten und öffentlichen Belange eindeutig der Vorzug zu geben.

6. RAHMENBEDINGUNGEN – übergeordnete Planungen

Laut Landesentwicklungsprogramm liegt die Stadt Penzberg im allgemeinen ländlichen Raum und erfüllt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums.
Die Stadt Penzberg liegt zentral in der Region Oberland (17) an der östlichen Landkreisgrenze Weilheim-Schongau in direkter Nachbarschaft zum Landkreis Bad-Tölz Wolfratshausen.
Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden.
Die Planung stärkt Penzberg in seiner Funktion als Mittelzentrum indem der Technologiestandort weiterentwickelt wird und trägt somit zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region bei.
An dieser Stelle wird auf die ausführlichen Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ Pkt.7 Planungsrechtliche Vorgaben – Ziele übergeordneter Planungen verwiesen.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

7.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Siedlungsbereich Penzbergs und schließt nördlich und nord-östlich direkt an das im wirksamen Flächennutzungsplan, bekanntgemacht am 22.04.2002, als Gewerbliche Baufläche dargestellte Bestandswerk der Fa. Roche Diagnostics GmbH.
Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den des sich im Parallelverfahren befindenden Bebauungsplans Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord.

7.2 Derzeit wirksame Darstellung

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

Abb.26: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Penzberg

7.3 Künftige Darstellung

Abb.27: Plandarstellung 34. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Penzberg
Quelle: Stadt Penzberg, bearbeitet von B3 ARCHITEKTEN

7.4 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst rund	25 ha
Davon Sonstige Sondergebietsfläche	14 ha
Grünfläche	11 ha

8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Immissionsschutz

An dieser Stelle wird auf Punkt 5.3 ff „Immissionsschutzrechtliche Betrachtung“ der Begründung und das Gutachten der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA05-035-G73-T02-E01-02 vom 10.03.2022 verwiesen.
Demnach setzt die immissionsschutztechnische Bewertung der Flächenerweiterung Sondergebiet in Form einer typisierenden Betrachtung flächenbezogener Schalleistungspegel an.
Die Ergebnisse der Berechnung der Immissionen an den maßgeblichen Immissionsorten werden unter Punkt 5.3.1 ff dargestellt.
Durch die Erweiterung der Bauflächen als Sondergebiet in Richtung Norden ergibt sich durch den Abstand für die südlichen Wohngebiete das geringmöglichste immissionsschutztechnische Konfliktpotential.
Damit wird die Stadt Penzberg dem Auftrag des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermeiden werden, gerecht.

8.2 Eingriffe und Ausgleich

Die notwendige Flächeninanspruchnahme von 14 ha für das dargestellte Sondergebiet stellt trotz der möglichen und im Umweltbericht genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist. Detaillierte Angaben zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie die vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ zu entnehmen.
Ebenso muss davon ausgegangen werden, dass durch die Realisierung der Planung und damit die bauliche Flächeninanspruchnahme Lebensraum von Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten beeinträchtigt wird oder verloren geht und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich notwendig sind.
Hier wird auf die Aussagen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros H2 vom 29.06.2022 und den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.
Durch die bauliche Erweiterung ist Waldfläche mit besonderer Funktion für den lokalen Immissionsschutz betroffen. Die notwendige Beseitigung des Waldes ist nach Waldrecht (Art. 9 BayWaldG) auszugleichen. Die detaillierte Planung des notwendigen Waldersatzes erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.