
Stadt Penzberg



7. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ Teil C

im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB

Begründung zum Entwurf

In der Fassung vom 20.03.2026

Verfahrensstand: Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB



B3
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

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

Bearbeitung:
Peter Haberecht,
Architekt, Stadtplaner
Justine Schenk,
Dipl. Ing. Stadtplanerin



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Gesetzliche Grundlagen

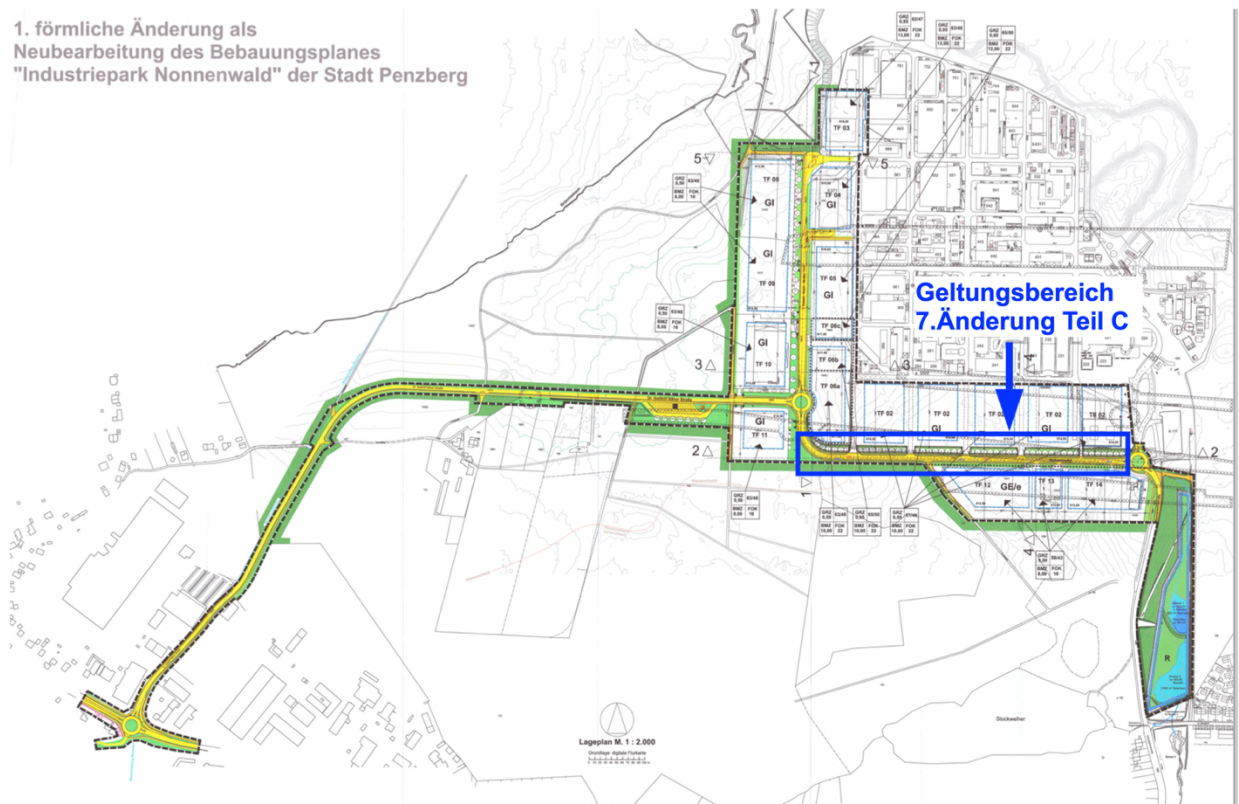
Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S: 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften v. 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG v. 14.06.2021 (BGBl I S. 1802)

1.2. Geltungsbereich

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1226.





2. ANLASS, ZIEL UND BEDARF DER PLANUNG

Im seit 25.07.2015 rechtswirksamen Bebauungsplan „Industriepark Nonnenwald“ ist entlang der Straße „Nonnenwald“ eine private Grünfläche mit Baumpflanzungen festgesetzt.

Gleichzeitig dient diese Fläche als interne Ausgleichsfläche M12 mit entsprechenden Pflegefestsetzungen. Nördlich der Grünfläche befindet sich auf dem Werksgelände der Fa. Roche Diagnostics GmbH eine große Brachfläche, die momentan als Parkplatz genutzt wird. Hierfür gibt es bereits ein konkretes Nutzungs- und Baukonzept. Erst im Februar 2026 wurde auf dem östlichen Raster das neue Diagnostik- und Innovationszentrum eröffnet. Da für diese zukünftigen baulichen Tätigkeiten oder im Zuge von Arbeiten zur Gebäudeunterhaltung die Maßnahmenfläche durch Fahrzeuge, Geräte oder kurzfristig als Lagerfläche in Anspruch genommen werden muss, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Konzept entwickelt, die Ausgleichs- und Maßnahmenfläche M12 mit einer adäquaten Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches zu sichern.

3. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLAGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

In enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau wurde ein Ausgleichskonzept auf den Flächen der Flurstücke 2255 und 2256 Gemarkung Antdorf erarbeitet.

ANLAGE 2 Maßnahmenplanung

Teilfläche	Ausgangszustand -> Zielzustand => Aufwertung in Wertpunkten (WP)/m ²	Fläche in m ²	Aufwertung in WP	Geplante Entwicklungspflege	Geplante Unterhaltungspflege
1	G 11 (3 WP) -> G 214-GU651E (12 WP) - Entwicklungszeit (2 WP) => 7 WP Aufwertung/m ²	1433	10031	3 - 4 x Mähen mit Mähgutabfuhr	2 x Mähen mit Mähgutabfuhr (ab Juni)
2	G 11 (3 WP) -> G 212-GU651L (9 WP) => 6 WP Aufwertung/m ²	4744	28464	3 - 4 x Mähen mit Mähgutabfuhr	2 x Mähen mit Mähgutabfuhr (ab Juni)
3	G 211 (6 WP) -> G 213-GX00BK (9 WP) => 3 WP Aufwertung/m ²	816	2448	2 - 3 x Mähen mit Mähgutabfuhr	1 x Mähen mit Mähgutabfuhr (ab September)
4	M 411 (11 WP) -> M 412-MF7230 (15 WP) - Entwicklungszeit (1 WP) => 3 WP Aufwertung/m ²	1540	4620	2 - 3 x Mähen mit Mähgutabfuhr	1 x Mähen mit Mähgutabfuhr (ab September)
5	G 221 (9 WP) -> G 222-GN00BK (13 WP) - Entwicklungszeit (1 WP) => 3 WP Aufwertung/m ²	634	1902	3 - 4 x Mähen mit Mähgutabfuhr	2 x Mähen mit Mähgutabfuhr (ab Juni)
6	M 411 (11 WP) -> M 412-MF7230 (15 WP) - Entwicklungszeit (1 WP) => 3 WP Aufwertung/m ²	164	492	2 - 3 x Mähen mit Mähgutabfuhr	1 x Mähen mit Mähgutabfuhr (ab September)
GESAMT		9331	47957		

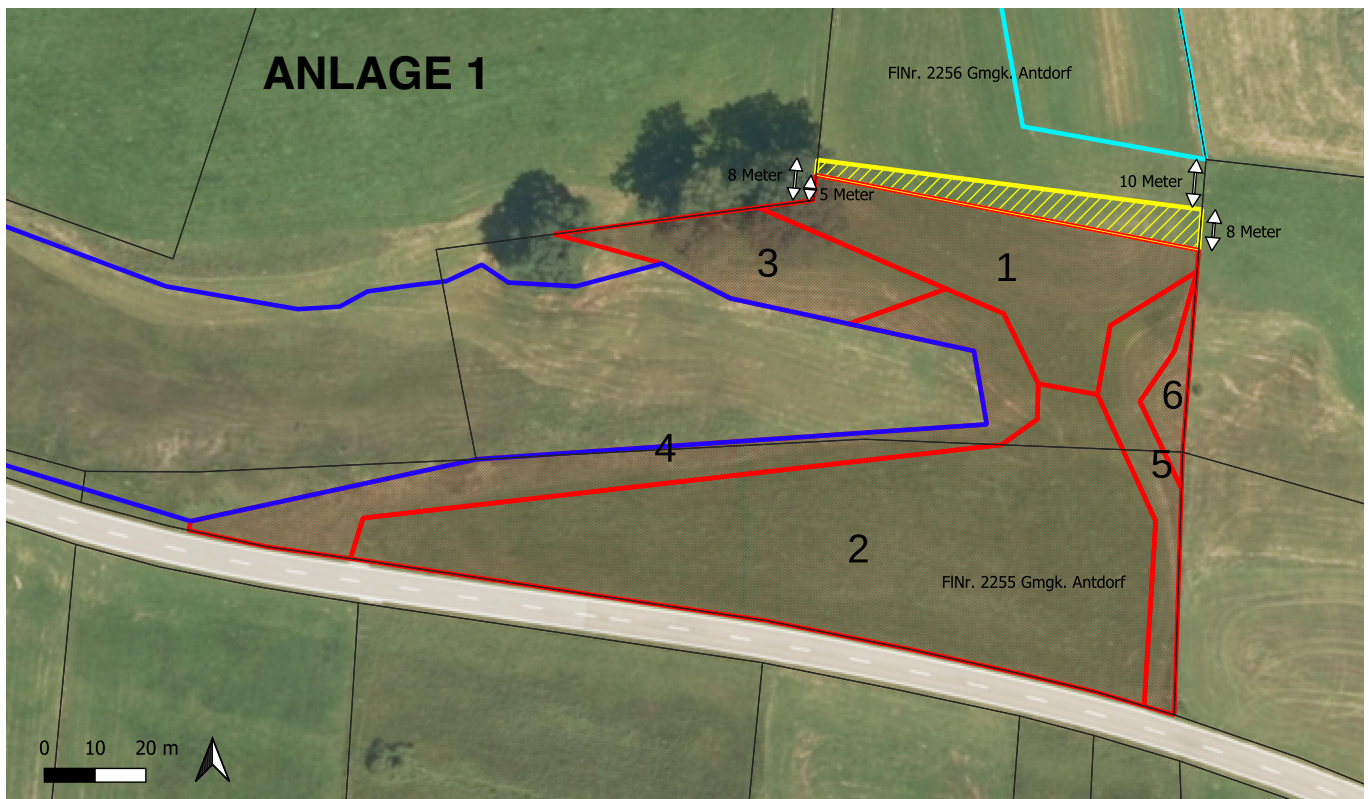
Quelle: Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau

Vorgaben zur Umsetzung

- 1) Schnitthäufigkeit und Schnittzeitpunkt im Zuge der Umsetzung (Entwicklungspflege -> Unterhaltungspflege) in Abhängigkeit von der Flächenentwicklung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde



- 2) Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Einsaat, keine Bodenbearbeitung
- 3) Keine Entwässerungsmaßnahmen (bestehende Entwässerungsmaßnahmen innerhalb der Fläche sind unwirksam zu machen)
- 4) Befahrung der Fläche nur mit an die Bodenverhältnisse angepassten Maschinen (in den nassen Bereichen ggf. Einsatz von Spezialmaschinen wie Balkenmäher)
- 5) Markierung der Nordgrenze der Ökokontofläche bzw. des Pufferstreifens durch Holzpflocke an den beiden Seiten (westliche und östliche Flurstücksgrenze)
- 6) Der Unterhaltungszeitraum für die Ökokontoflächen beträgt 25 Jahre
- 7) Pufferstreifen mit Verzicht auf jegliche Düngung für den Zeitraum von 25 Jahren (nicht Teil des Ökokontos)



Ökokonto Hangquellmoor Breunetsried

Stand 11.08.2025

- ▭ Ökokonto-Fläche (Teilflächen 1-6)
- ▭ Feldstücksgrenze 2024
- ▭ Pufferstreifen (Düngeverzicht für 25 Jahre)
- ▭ Acker (gemäß Feldstücksgrenze 2025)

Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.goedaten.bayern.de

Quelle: Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau

Die Nutzung der Flächen zur Durchführung der (Ersatz-) Ausgleichsmaßnahmen wird zw. der Fa. Roche Diagnostics GmbH und dem Grundstückseigentümer dinglich gesichert.



4. FESTSETZUNGEN

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Maßnahmenfläche nur noch als private Grünfläche festgesetzt.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten zu pflanzenden Bäume werden nun als zu erhaltende Bäume festgesetzt, um den städtebaulich beabsichtigten Alleecharakter entlang der Straße zu erhalten.

Da, wie bereits beschrieben, der Grünstreifen aus betriebstechnischen Gründen eventuell genutzt werden muss, können einzelne Baumpflanzungen ausnahmsweise auch an anderer Stelle im Geltungsbereich der 7. Änderung ersetzt werden.