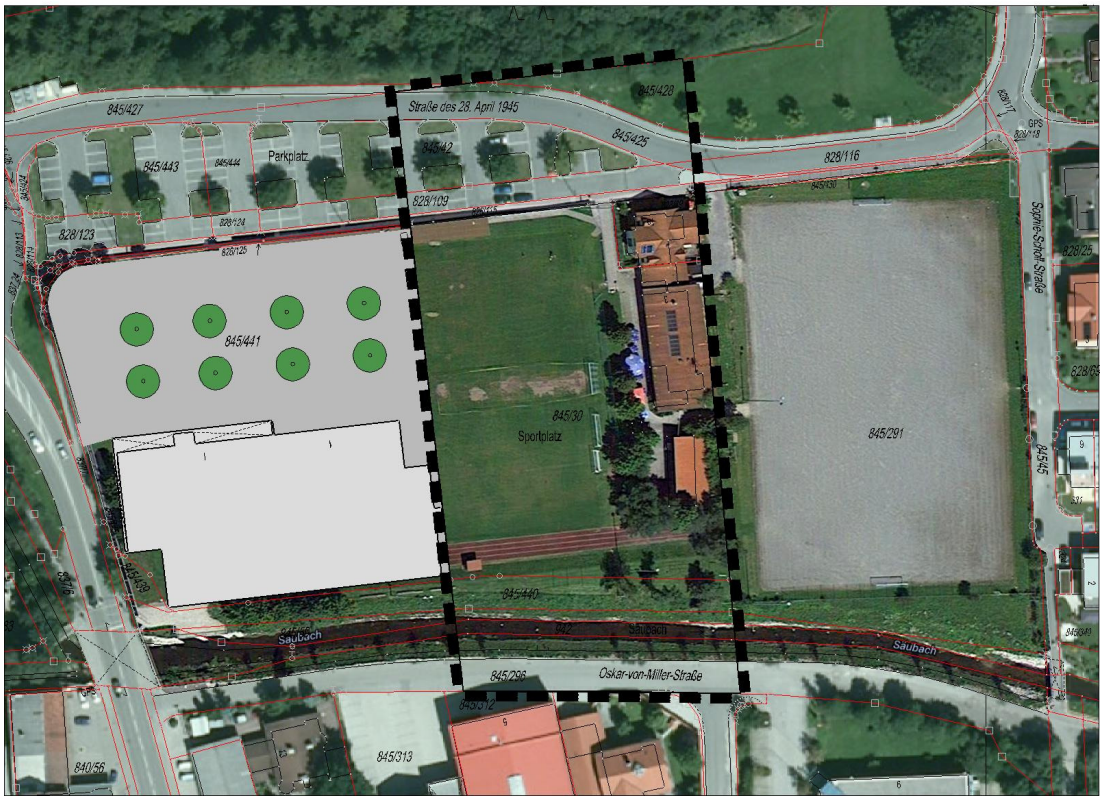
Begründung zum Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit, Teil A“

Teil II: Umweltbericht



Planverfasser:

JOCHER · STECHL
Architekten
Hochbau · Städtebau · Energie

DIPL.ING. (FH) ARCHITEKTEN

MARIENPLATZ 25
83512 WASSERBURG A. INN
TELEFON : 0 80 71 - 5 00 55
TELEFAX : 0 80 71 - 4 07 24
architekten@jocher-stechl.de

Grünordnung:

probst planen

Dipl.-Ing. (TU) Maria Probst
Landschaftsarchitektur

Am Alten Bahnhof 5
82377 Penzberg
Tel. (0 88 56) 92 10 0
Fax. (0 88 56) 92 10 11
e-mail: probst.landschaft@t-online.de

Penzberg, 03.03.2015

Teil I Planungsbericht (Architekturbüro Jocher & Stechl)
Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Anlass und Aufgabe der Untersuchung
1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans
1.3. Beschreibung des Vorhabens
1.4. Planungsrelevante Vorgaben

2. Untersuchung

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands
2.2. Auswirkungen der Planung

3. Grünordnung

3.1. Private Grünflächen
3.2. Dachbegrünung
3.3. Photovoltaikanlagen
3.4. Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen
3.5. Umgang mit Niederschlagswasser
3.6. Schallschutz
3.7. Begrünung des Straßenraumes
3.8. Erdüberdeckung der Tiefgarage und Bepflanzung der Tiefgaragendecke
3.9. Baumpflanzung nördlich des Säubachs
3.10. Ausbau Säubach
3.11. Grundstückseinfriedungen
3.12. Naturschutzfachlicher Eingriffsregelung
3.13. Wasserrechtliche Ausgleichsflächen
3.14. Freiflächengestaltungsplan
3.15. Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen
3.16. Kinderspielplätze

4. Zusätzlichen Angaben

4.1. Darstellung der Methodik und der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
4.2. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

5. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Anhang

Karte 1 Luftbild, M 1:1.000
Karte 2 Bestand, M 1:1.000
Abbildungen 1-5

1. Einleitung

1.1. Anlass und Aufgabe der Untersuchung

Seit 2004 ist gem. § 2a BauGB für alle umweltrelevanten Pläne und Programme, somit auch für Bebauungspläne, eine Umweltprüfung (UP) erforderlich. Zweck der UP ist, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Für Planungen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB seit 2007 ist jedoch kein detaillierter Umweltbericht erforderlich.

1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Stadtrat hat am 23.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans in den Teilen A und B (Trainingsplatz im Osten) im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB angeordnet.

Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 0,99 ha. Es beinhaltet neben dem Allgemeinen Wohngebiet (0,59 ha), die Säubachauen mit Oskar-von-Miller-Str. (0,18 ha) und den Parkplatz an der Straße des 28. April 1945 (0,22 ha). Die Sportanlage wurde bis 2011 als Fußballplatz des 1. FC Penzberg genutzt. Der Platz war jedoch bereits sanierungsbedürftig. Mit Fertigstellung der Kunstrasenplätze im Müllerholz im Herbst 2013 hat der Verein dort eine neue Bleibe bekommen.

Um eine sinnvolle Verwertung für das bestehende Sportplatzgelände zu erreichen und somit eine langfristige, geordnete städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet zu sichern, erfolgte für die westliche Teilfläche am 16.06.2010 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt Penzberg. Dieser wurde im Frühjahr 2013 rechtskräftig. Ziel war die Bereitstellung einer Fläche für einen großflächigen Einzelhandelsmarkt mit Lebensmittelvollsortiment zur Sicherstellung der innenstadtnahen Versorgung des Südostens von Penzberg.

Durch den zentralen Standort des vorliegenden Geltungsbereichs liegt das Planungsziel neben der Schaffung von Wohnraum in der Optimierung der Verkehrs- und Wegebeziehungen. Die Planungen zum Hochwasserschutz am Säubach wurden nachrichtlich aus den Fachplanungen des Ing.-Büros Blasy-Øverland 2011 übernommen.

1.3. Beschreibung des Vorhabens

Anstelle der bisherigen Stadiongaststätte und des Fußballplatzes ist ein allgemeines Wohngebiet mit Geschoßwohnungsbauten geplant. Die GRZ beträgt 0,4. Die Verkehrserschließung erfolgt von Norden über die Straße des 28. April mit einer privaten Stichstraße. Stellplätze sind sowohl entlang der Straße als auch in einer Tiefgarage vorgesehen. Für den Straßenraum und die Stellplätze ist eine Untergliederung mit Bäumen festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich des Weiteren der Säubach, an dessen Nordufer ein 2,50 m breiter Geh- und Radweg fortgeführt wird.

1.4 Planungsrelevante Vorgaben

1.4.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

- Verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien (1.3.1 und 6.2.1)
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Vorteil der kurzen Wege (3.2)

1.4.2. Regionalplan Oberland (Region 17) 2010

- Stärkung des Wohnungsangebotes in Mittelzentren, sprich Penzberg, um Siedlungsdruck zu mildern (AIII 1.4.1)
- Sicherung und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für Wohn- und Arbeitsstätten an den regionalen Entwicklungsachsen, sprich Penzberg-Kochel (AIII 2.2)
- Beschränkung der Bautätigkeit auf den vorhandenen Siedlungsbereich (BI 1.1)
- Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge (BI 2.7.3)
- Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Innenentwicklung und Mobilisierung von Baulandreserven (BII 1.1)
- Freihalten bedeutender Strukturen, z.B. Uferbereiche, von Bebauung inkl. freiem Zugang für Erholungsnutzung (BII 1.5)
- Möglichst geringe Versiegelung zur Sicherung der Naturgüter Boden und Wasser (BII 1.8)
- Ermöglichung der Versickerung von Niederschlägen zur Aufbesserung der Grundwasservorräte (BXI 4.3)
- Naturnaher Ausbau und Ausweisung von Uferstreifen an bereits regulierten Gewässern (BXI 6.3)

1.4.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2002 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Penzberg ist das Plangebiet noch als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Eine Änderung des FNP ist nötig, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu entsprechen.

1.4.4. Planung zum Hochwasserschutz der Stadt Penzberg

Der Süden des Geltungsbereichs wird vom Säubach durchflossen. Für diesen Bereich wurden im Rahmen des „Integralen Hochwasserschutzes der Stadt Penzberg“ vom IB Blasy – Øverland 2010 Ausführungspläne zum Ausbau von Säubach und Schwadergraben für ein 100-jähriges Hochwasserereignis erstellt.
Seit Ende 2010 ist diese Maßnahme in der Umsetzung weitestgehend abgeschlossen. Dabei wurde unter anderem die neuralgische Stelle des Zusammenflusses von Säubach und Schwadergraben westlich der Bichler Straße entschärft, indem für den Schwadergraben ein separater Durchlass erstellt wurde und der

Zusammenfluß damit erst stromabwärts im Osten der Bichler Straße erfolgt. Des Weiteren wurden eine Aufweitung des Säubachquerschnittes und der Bau einer Hochwasserschutzmauer am Südufer geplant. Am Nordufer ist der Bau eines 2,50 m breiten Geh- und Radweges vorgesehen.

Die Planung wurde nachrichtlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen, ist jedoch nicht Gegenstand der Abwägung im Rahmen des Umweltberichtes.

2. Untersuchung

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet. Es umfasst auf einer Fläche von ca. 0,99 ha die Fl.-Nrn. 845/425, 845/428, 845/42, 828/109 und 828/115 (Parkplatz an der Straße des 28. April 1945), 828/49 und 845/30 (Allg. Wohngebiet), 845/440, 845/50, 942 und 845/296 (Säubachaue).

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Gebiet im voralpinen Moor- und Hügelland und hier speziell im Ammer-Loisach-Hügelland.

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands

2.1.1. Geologie, Boden

Beschreibung: Das Plangebiet liegt gemäß der Geologischen Karte von Bayern, Blatt Penzberg, M 1:25.000 auf Talböden und jüngsten Ablagerungen. Ein rund 40 m breiter Streifen im Norden befindet sich auf Hangverwitterungsschutt.

Das Ingenieurgeologische Gutachten (GHB-Consult, 30.09.2014) berichtet für den Südrand des Geltungsbereichs von ca. 20cm Oberboden über rund 0,60 bis 1,60 m inhomogenen Auffüllungen (Kies und Schluff), darunter Torf bis in 1,5 - 4,0 m Tiefe. Als Stauschicht wirkt der darunterliegende Seeton (s.a. GHB-Consult, 27.11.2015).

Das Baugebiet liegt im Mittel auf 590,80 m üNN. Am Nordrand werden 591,80 m, im Süden 590,50 m erreicht. Zwischen Laufbahn und Säubach befindet sich ein rund 1,0 m hoher Wall mit einer Kronenbreite von ca. 9 m. Die Oskar-von-Miller-Str. befindet sich auf ca. 590,10 m üNN.

Bewertung und Vorbelastung: Durch die Rasenspielfläche ist der Sportplatz bisher unversiegelt, Niederschlagswasser kann bis zu einem gewissen Grad versickern, doch den Untergrund ist praktisch undurchlässig. Aufgrund der Ton-Stauschicht kann es während starker Niederschläge oder Schneeschmelze zu oberflächennahen Stauwasser kommen (GHB-Consult, 30.09.2014).

Die Altlastensituation wurde GHB-Consult, 27.11.2014 anhand von Mischproben abgeschätzt. Aufgrund der Auffüllung mit Abraummaterial des ehemaligen Bergbaus und von Kohleresten fanden sich hierfür typische Sulfatwerterhöhungen. Auch der Kohlenwasserstoff-Index ist stellenweise erhöht. Für den Bodenaushub sind Zuordnungsklassen von Z1.1, Z1.2 und Z2-Material zu erwarten. Die Auffül-

lungen haben im Mittel eine Mächtigkeit von rund 1,0 m, im Wallbereich am Säubach bis 1,8 m. Der Bodenaufbau der Laufbahn mit Schlacke und Schwarzdecke führt ebenfalls zu einer Einstufung in Z2).

2.1.2. Oberflächengewässer und Hydrologie

Beschreibung: Im Süden durchquert der Säubach den Geltungsbereich und entwässert nach Osten in die Loisach. Seine Sohle liegt bei rund 588,0 m üNN.
Die Baugrunduntersuchungen 2014 deuten auf einen Schichtwasserstand aufgrund der anstehenden bindigen Böden bei rund 1,0 -1,8 m unter Flur hin. Für einen zusammenhängenden Grundwasseraquifer finden sich jedoch keine Anzeichen.

Bewertung und Vorbelastung: Aufgrund der Nähe zum Bach kam es in der Vergangenheit bei Starkregenereignissen zu einem Einstau der Dränagen des Platzes. Ein Rückstau bis auf OK-Spielfeld war die Folge. Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zu.

2.1.3. Pflanzen- und Tierwelt

Beschreibung: Das geplante allgemeine Wohngebiet (5934 m²) befindet sich in großen Teilen auf dem intensiv gepflegten Rasenspielfeld des FC (3077 m²), der Laufbahn (327 m²) und sonstigen befestigten Flächen (227 m² Asphalt und Pflaster). Ein Grundstück von 313 m² ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut und unterliegt intensiver Gartennutzung. Eine 1203 m² große Teilfläche ist mit Stadiongaststätte (weiterhin bewirtschaftet) und Lagerhalle bebaut. Die Halle ist mit einer 4 m hohen Hecke aus Siedlungsgehölzen eingegrünt (Gartenjasmin, Forsythie, Kartoffel-Rose, Wolliger Schneeball, Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Haselnuß). Der Biergarten westlich der Gaststätte ist eingefaßt von drei rund 8 m hohen Bäumen (2 Linden, 1 Berg-Ahorn) auf durchschnittlich gepflegtem Rasen. Weitere Bäume befinden sich an der Säubachböschung außerhalb des Baugebietes.

Bewertung und Vorbelastung: Ohne anthropogenen Einfluss würde auf dem mehr oder weniger grundwasserbeeinflussten Talboden ein Grauerlen-Eschen-Auwald (Pruno-Fraxinetum) wachsen.

Schutzgebiete und Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Sportplatz und dessen Umfeld ist aufgrund der intensiven Nutzung und Pflege nicht von besonderer Bedeutung für die Tierwelt, so daß eine spezielle Untersuchung der Fauna nicht durchgeführt wurde. Es fehlt zudem Altbaumbestand um Fledermäusen und Höhlenbrütern entsprechende Höhlungen zu bieten.

2.1.4. Klima, Luft

Beschreibung: Penzberg gehört zum Klimabezirk „Oberbayerisches Alpenvorland“. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei ca. 1200 mm. Die jährli-

che mittlere Lufttemperatur beträgt ca. 7°C. Hauptwindrichtung ist Südwest bis Nordwest.

Bewertung und Vorbelastung: Der Freifläche in mitten des Siedlungsgebietes kommt in gewissen Maße eine ausgleichende Wirkung auf das Stadtklima zu.

2.1.5. Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung: Zwischen dem großen Baukörper des REWE-Markts und der Stadiongaststätte ist noch der Ostteil des Rasenfeldes verblieben.

Bewertung und Vorbelastung: Die nur zum Teil rückgebaute Tribühne und Einfriedung wirkt momentan eher störend. Das Rasenfeld ist funktionslos und wird nicht genutzt.

2.1.6 Mensch und Gesundheit

Beschreibung: Im Süden grenzt in rund 40 m Entfernung Gewerbenutzung an die WA-Fläche an. Unmittelbar hinter einer 1,80 m hohen Lärmschutzwand grenzt im Westen das SO-Gebiet für großflächigen Einzelhandel an. Direkt im Osten ist ein weiteres WA-Gebiet geplant. Im Norden grenzt die Straße des 28. April 1945 mit öffentlichen Parkplätzen an.

Die Bichler Straße Nord weist lt. GEVAS 2015 eine Verkehrsbelastung von knapp 8.250 Kfz/24h auf (2011: 7.000), im Vergleich dazu die Straße des 28. April 1945 knapp 3.350 Kfz/24h (2011: 1.500). Die stärkst belastete Spitzenstunde ist jeweils am Nachmittags zwischen 16.45 Uhr und 17.45 Uhr.

Bewertung und Vorbelastung: Der Standort zeichnet sich durch die Nähe zur Innenstadt und die Einbindung in den Siedlungszusammenhang aus. Er ist fußläufig als auch mit Pkw gut zu erreichen.

Die derzeitige Verkehrssituation an den Knoten Bichler Straße /Karlstraße und Bichler Straße / Straße des 24. April 1945 wird im Verkehrsgutachten 2015 als ganztags unproblematisch bewertet (Qualitätsstufe A: freier Verkehrsfluß). Eine Ausnahme stellen die abendlichen Spitzen zwischen 16.00 und 18.00 dar, und zwar bei den Linksabbieger aus der Straße des 28. April 1945 (Stufe B: Verkehrsfluß nahezu frei) sowie den Rückstaus aus der nördlichen Bichler Straße in die Karlstraße von maximal 6 -10 Kfz (Stufe C: stabil).

Um eine Nutzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet zu ermöglichen, wurde beim Bau des im Westen angrenzenden Einzelhandelsmarktes eine 1,80 m hohe Lärmschutzwand errichtet, so daß die Immissionsrichtwerte im Erdgeschoß eingehalten werden. Des Weiteren erfolgte eine Einhausung der Anlieferungszone sowie eine Zufahrt in der Mitte des Kundenparkplatzes (BEKON 08.11.2011). Lediglich durch die Nutzung der Stellplätze des Glückaufstübers werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschritten (BEKON 22.11.2012)

2.1.7. Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

2.2. Auswirkungen der Planung

Ziel des Berichtes ist es, voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick über die Auswirkungen auf die bereits vorgenannten Schutzgüter, welche sich aus der Planung ergeben könnten.

Schutzgut	Beeinträchtigung	Wirkfaktor
Geologie, Boden	■	großflächige Versiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen
Oberflächengewässer, Hydrologie	■	Reduzierung der Versickerungsrate
Pflanzen und Tiere	▬	Verlust von Intensivrasen und Siedlungsgehölzen
Klima, Luft	▬	Verlust klimatisch ausgleichender Grünfläche
Landschaftsbild und Erholung	▬	Weiteres Bauvolumen statt Grünfläche
Mensch und Gesundheit	▬	Erhöhung der Verkehrsfrequenz
Kultur- und Sachgüter	/	

▉ = erhebliche Beeinträchtigung

■ = mittlere Beeinträchtigung

▬ = nicht erhebliche Beeinträchtigung

/ = keine Beeinträchtigung

+ = Verbesserung

Durch das Projekt werden voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen. Die einzelnen Schutzgüter sind somit keiner detaillierten Umweltprüfung zu unterziehen. Nachfolgend ist jedoch eine kurze Einschätzung der als nicht erheblich eingestuften Auswirkungen aufgeführt. Es werden gleichzeitig geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen beschrieben.

2.2.1. Auswirkung auf Geologie, Boden

Der Bebauungsplan ermöglicht die Bebauung des 5934 m² großen Allgemeinen Wohngebietes mit einer GFZ von 0,4. Laut Planzeichnung ergeben Baufenster inklusive der privaten Erschließungsstraße eine Versiegelung von 47 % der Fläche. Hinzu kommen wasserdurchlässig ausgebildete Stellplätze, die Unterbauung mit einer Tiefgarage sowie die Erschließungswege. Die Versiegelung verringert die Niederschlagswasseraufnahme und Retention in der Fläche.

Vermeidungsmaßnahmen: Die Auswirkungen der Versiegelung können durch die Festsetzung von wasserdurchlässiger Beläge für die Stellplätze etwas reduziert werden.

Während der Erdarbeiten ist eine entsprechende Bereitstellungsflächen zur Haufwerksbildung einzuplanen, um Möglichkeit zur Probenahme und Zwischenlagerung des Aushubmaterials bis zur Auswertung der Analytik vorzusehen (s. 2.1.1.).

2.2.2. Auswirkung auf Oberflächengewässer und Hydrologie

Da der Boden praktisch unduchlässig ist und eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht ermöglicht, ist eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den Säubach geplant. Hierzu bedarf es eines Wasserrechtsantrages, der dem Wasserwirtschaftsamt bereits vorliegt.

Von der Umsetzung des B-Planes bleiben Säubach und Säubachaue unbeeinflußt. Unabhängig von diesem Verfahren ist am Nordufer die Anlage eines bachbegleitenden Geh- und Radweges und eine Bepflanzung geplant.

Die Hochwasserproblematik im Plangebiet wurde mit Umsetzung des Säubachausbaus 2011 behoben. Im Rahmen dieser Maßnahmen erfolgte eine Aufweitung des Säubachquerschnittes, der tw. zur Abflachung des Böschungsverlaufes führte, bzw. zur Schaffung von tiefer liegenden Uferbereichen im direkten Anschluss an das neu geschaffene Niedrigwassergerinne. Der Verlauf wurde leicht mäandrierend geplant. Dynamik und Biotopwert erfahren eine Aufwertung.

Gemäß Planung IB BLASY – ØVERLAND beträgt das $HQ_{100+\ Klima}$ des Säubachs in diesem Bereich 590,35 müNN. Bei der Projektierung des bachbegleitenden Geh- und Radweges wurden 0,50 m Freibord eingeplant, so dass eine Höhenlage von 590,85 mü NN angesetzt ist.

Vermeidungsmaßnahmen: Mit einer EG-Höhe laut Schnittzeichnung vom 591,30 mü NN des südlichen Gebäudes ist mit keinen Problemen zu rechnen (s. a. GHB-Consult 27.11.2014, S. 9). Aufgrund möglichen Stauwasseraufkommens wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszuführen.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der be-schränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Schichtwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen (vgl. Stellungnahme WWA).

2.2.3. Auswirkung auf Pflanzen- und Tierwelt und deren Lebensraum

Es geht Sportrasenfläche (52% der Fläche) verloren sowie umgebende Grünflachen mit Siedlungsgehölzen. Im Gegenzug entstehen private Grünflächen und mind. 10 festgesetzte Bäume.

Durch die Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen. Aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung und Pflege des Rasenspielfeldes (Düngung/ Herbizideinsatz) und der bestehenden Frequentierung des Areals gehen keine wichtigen Lebensräume der heimischen Tier- und Pflanzenwelt verloren. Es bestehen keine Anhaltspunkte auf gemeinschaftlich und national streng geschützte Tier- und Pfanzenarten (FFH-RL Anhang IV, VS-RL). Es fehlt Altbaumbestand um Fledermäusen und Höhlenbrütern entsprechende Höhlungen zu bieten.

Vermeidungsmaßnahmen: Um den Verlust von Vegetationsflächen zu mindern werden private Grünflächen sowie Baumpflanzungen festgesetzt. Als weitere Maßnahme ist die durchgängige Festsetzung von extensiver Dachbegrünung zu nennen.

Um brütende Vögel und andere Kleintiere zu schützen, ist das Sommerrodungsverbot zu beachten. Vor dem Abriss bestehender Gebäude ist sicherzustellen, daß diese keine Ruhestätten von Gebäudebrütern oder Fledermäuse beherbergen (s. 3.).

2.2.4. Auswirkung auf Klima, Luft

Die klimaausgleichende Wirkung der Grünfläche für das Siedlungsgebiet geht verloren. Neu entstehende Baukörper und Beläge führen stattdessen bei entsprechender Sonneneinstrahlung zu erhöhter Wärmeaufnahme und Speicherung.

Vermeidungsmaßnahmen: Durch die Begrünung der Fläche und die Lage in unmittelbarer Nähe zur Säubachaue wird dieser Effekt etwas gemildert. Einen kleinen Betrag kann hierzu auch die festgesetzte Dachbegrünung liefern. Auf den Dachflächen ist die Nutzung von Photovoltaikanlagen zulässig.

2.2.5. Auswirkung auf Landschaftsbild und Erholung

Das neue Erscheinungsbild wandelt sich von einer Freifläche mit Anbindung an die Säubachaue hin zu innerstädtischem Siedlungsbereich.

In direktem Anschluß an das Wohngebiet verläuft künftig der säubachbegleitende Geh- und Radweg.

Vermeidungsmaßnahmen: Die künftige Bepflanzung auch am Nordufer des Säubachs sorgt für eine Eingrünung und Reduzierung der freien Sicht auf das Wohngebiet. Dieser Sichtbezug ergibt sich nur aus dem Gewerbegebiet ’Bichler Straße’ bzw. für Spaziergänger südlich des Säubachs. Die Festsetzung von 10 Bäumen soll eine Durchgrünung des Gebietes sicherstellen.

2.2.6. Auswirkung auf Mensch und Gesundheit

Für das Plangebiet wurden vom Büro BEKON schalltechnische Untersuchungen (22.11.2012, 17.02.2015) erstellt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet. Somit können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.

Das im Süden liegende Gewerbegebiet ’Bichler Straße’ führt aufgrund dortiger festgesetzter Schallleistungspegel zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005.

Ebenfalls geprüft wurde die Errichtung eines Bolzplatzes in der Grünanlage „Am Denkmal“. Dies wurde jedoch aufgrund des geringen Abstandes von 20-25 m zur Wohnbebauung als nicht empfehlenswert erachtet (Mindestabstand 55 m). Zulässig aus Sicht des Immissionsschutzes ist hingegen die Errichtung eines Spielplatzes mit Spielgeräten (inkl. Mehrfachnutzung und im Einzelfall auch Ballspiel, vgl. VG München, 05.08.2008, M 1 K 08.210).

Die Planung von ca. 110 neuen Wohnungen (Teil A und B) mit geschätzten 275 Bewohnern führt zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen von ca. 550 Kfz/24h. Die GEVAS-Untersuchung 2015 kommt zu folgendem Fazit: „Die Verkehre werden (im Planfall 2030) weiterhin qualitativ hochwertig abwickelbar sein, mit den genannten Einschränkungen in einem Zeitbereich von maximal 2 Stunden. Die mit dem Planungsvorhaben zu erwartende Verkehrssituation erfordert somit an sich keine Maßnahmen zur Ertüchtigung des Knotenpunktes Bichler Straße /Karlstraße. “

Ergebnisse des Gutachtens im Detail: Knotenpunkt Bichler Straße /Karlstraße bei Morgen- und Abendspitze um jeweils 4 % höhere Verkehrsmengen, die Linksausbieger aus der Bichler Straße Nord rutschen damit in Stufe B (Verkehrsfluß nahezu frei).
Bichler Straße / Straße des 28. April 1945 bei Morgen- und Abendspitze um 7-8 % höhere Verkehrsmengen.

Vermeidungsmaßnahmen: Es werden aktive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen, sprich die Errichtung einer 1,80 m hohen Lärmschutzwand an der Westgrenze Richtung Einzelhandelsmarkt, die Einhausung dessen Anlieferungszone und keine Nutzung der Stellplätze vor der momentan noch bestehenden Gaststätte nach 22 Uhr. Somit können im Erdgeschoss die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Darüber hinaus sind als passive Lärmschutzmaßnahme keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohn- und Schlafräume) an der Westfassade zulässig.

Die geringe Überschreitung von 0,7 dB(A) am Immissionspunkt IP 01 (Gebäude im Nordwesten) an der Südfassade liegt lt. BEKON (17.02.2015) im Toleranzbereich der Berechnung und kann von der Stadt abgewägt werden.

2.2.7. Auswirkung auf Kultur- und Sachgüter

Es kommt zu keinerlei Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern.

3. Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, Auswirkungen auf Natur- und Landschaft zu minimieren, die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und die Begrünung und die Einbindung in die Landschaft zu optimieren.

Um brütende Vögel und andere Kleintiere zu schützen darf gemäß §39 BNatSchG zwischen 1. März bis 30. September keine Rodung von Bäumen und Sträuchern erfolgen (Sommerrodungsverbot). Vor dem Abriss bestehender Gebäude sind diese auf Gebäudebrüter und Fledermäuse zu untersuchen. Ggf. ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (§44 Abs. 1 BNatSchG besonders geschützte Arten).

3.1. Private Grünflächen

Die Flächen zwischen den Baukörpern, soweit es sich nicht um Verkehrsflächen handelt, sind als private Grünflächen zu gestalten, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit möglich zu erhalten und damit die Auswirkungen der Versiegelung zu minimieren.

3.2. Dachbegrünung

Für die Dacheindeckung wird einfache Intensivbegrünung mit einer Aufbauhöhe von 11 - 25 cm festgesetzt. Dies gilt im Übrigen auch für Dachflächen mit aufgeständerten Photovoltaikmodulen (s. 3.3). Die Dachbegrünung ist geeignet für Gräser, Kräuter, Stauden und ausgewählte Kleingehölze.

Durch diese Festsetzung sollen die Folgen der Versiegelung vermindert werden: Die Dachbegrünung wirkt auf Temperaturentwicklung und Luftfeuchte ausgleichend, bindet Staub und fungiert als Trittstein für Flora und Fauna. Zudem wird das von begrünten Dächern verzögert abfließende Wasser bereits gefiltert.

3.3. Photovoltaikanlagen

Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen zulässig. Die Module können parallel zur Dachneigung oder aufgeständert montiert werden. Das Landratsamt Sachgebiete „Städtebau“ verweist hierzu auf den Leitfaden „Dachbegrünug für Kommu-

nen“, demzufolge sich durch Kombination von aufgeständerten Photovoltaikmodulen mit Dachbegrünung sogar eine höhere Energieausbeute erzielen lasse.

Durch diese Maßnahme soll ein Beitrag zum Klimaschutz und der Stärkung der Nutzung erneuerbarer Energiequellen geleistet werden.

3.4. Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen

Die Versiegelungen in den Freianlagen und auf den öffentlichen Flächen werden auf ein Minimum reduziert.

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit Splitt oder Rasenfugen, Rasengittersteine etc.) herzustellen, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit möglich zu erhalten. Dies gilt nur für Flächen, die nachweislich frei von schädlichen Bodenverunreinigungen sind (Stellungnahme WWA).

3.5. Umgang mit Niederschlagswasser

Zum Zwecke des Abbaus der Spitzenwerte ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück mittels geeigneter Rückhalteeinrichtungen zu sammeln, die Ableitung erfolgt in den Säubach. Das Rückhaltevolumen und die Drosselung des Abflusses sowie die Aufnahmefähigkeit des Säubachs ist mittels eines Gutachtens nachzuweisen.

Das Wasser von den Verkehrsflächen kann ebenso wie das Wasser von den Dachflächen direkt in den Rückhalteraum und von dort gedrosselt in den Säubach abgeleitet werden, eine Behandlung ist nicht erforderlich. Zu dieser Feststellung kommt das Ing.-Büro Blasy – Øverland in den Unterlagen zum Wasserrechtsantrag des angrenzenden und vergleichbaren Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit Teil B“, 17.10.2014 aufgrund der geringen Flächenverschmutzung.

3.6. Schallschutz

An den Gebäuden entlang der westlichen Plangrenze zum Bebauungsplan "Bichler Straße-Nord" sind an der Westfassade keine öffenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräumen) zulässig um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu erfüllen.

3.7. Begrünung des Straßenraumes

Um das Erscheinungsbild aufzulockern und die Stellplätze zu untergliedern ist die Erschließungsstraße mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Empfohlen werden Spitz-Ahorn (Acer platanoides 'Columnare') oder Winter-Linde (Tilia cordata 'Greenspire'), HS, StU 18/20 als Baum 1. Wuchsordnung und Feld-Ahorn

(Acer campestre 'Elsrijk'), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) oder Vogelbeere (Sorbus aucuparia), HS, StU 18/20 als Baum 2. Wuchsordnung.

3.8. Erdüberdeckung der Tiefgarage und Bepflanzung der Tiefgaragendecke

Die erdüberdeckten Teile der Tiefgarage sind zur Stärkung der natürlichen Bodenfunktionen mind. 60 cm im Mittel zu überdecken und in das umgebende Gelände einzubetten. Baumstandorte auf Tiefgaragen sind mit einer Fläche von mind. 15 m² und einer durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 100 cm herzustellen. Dies kann durch eine leichte Überhöhung mit Bodensubstrat oder durch Ausbildung von Pflanzbeeten in Trogform erfolgen. Hier sind Bäume 2. Wuchsordnung zu wählen.

3.9. Baumpflanzung nördlich des Säubachs

Entlang des Geh- und Radweges am Säubach sind Hänge-Birken (Betula pendula), HS, StU 18/20 zu pflanzen. Die Standorte wurden in Form eines Hinweises dargestellt, die Gestaltung ist also noch variabel. Die Pflanzung am südlichen Säubachufer wurde bereits im Rahmen der Ausführungsarbeiten zum HW-Schutz vorgenommen.

3.10. Ausbau Säubach

Die Gestaltung des Säubachs und angrenzender Bereiche wurde aus dem Gewässerentwicklungskonzept des Ing.-Büros Blasy - Øverland nachrichtlich übernommen. Im Jahr 2011 erfolgten die Baumaßnahmen.

3.11. Grundstückseinfriedungen

Holzzäune und Maschendrahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszubilden. Sockelmauern sind nicht zugelassen. Mauern werden lediglich als Abgrenzung des Wendehammers zur östlichen Grundstücksgrenze zugelassen.

3.12. Naturschutzfachlicher Eingriffsregelung

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und somit die Vorschriften des § 13a BauGB angewendet werden, ist für eine Bebauung kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

3.13. Wasserrechtliche Ausgleichsflächen

Im wasserrechtlichen Verfahren zum Integralen Hochwasserschutz der Stadt Penzberg wurden Ausgleichsflächen festgesetzt und mit der UNB angestimmt (nachrichtliche Übernahme aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan L 21a; Ing.-Büro Blasy-Øverland; Tektur vom 21.10.2010).

Es handelt sich hierbei konkret um die Entwicklung einer Gras- und Krautflur durch Ansaat von Landschaftsrasen wechselfeucht mit 1-2 Mal jährlicher Mahd und Abfuhr des Mähgutes, um Einzelbaumpflanzungen zur Schaffung prägender Baumreihen am oberen Rand der Böschung und um vereinzelte Pflanzungen von heimischen Strauchgruppen.

3.14. Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen der Eingabeplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

3.15. Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG). Dies betrifft v.a. die Altlastenverdachtsfläche 19000101 im nördlichen Bereich.

3.16. Kinderspielplätze

Kleinkinderspielplätze sind bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten gemäß § 7 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung zu errichten. Daneben soll auf dem städtischen Grundstück Flurnummer 845/28 ein neuer Spielplatz errichtet werden. Dieser ist in der Bebauungsplanzeichnung bereits dargestellt.

4. Zusätzlichen Angaben

4.1. Darstellung der Methodik und der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Der vorliegenden Bewertung liegen folgende Quellen zugrunde:

Allgemeine Grundlagen:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, PROBST PLANEN, Penzberg, 25.04.2002
- Geologische Karte von Bayern M 1:25000, Blatt 8234 Penzberg, BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT, 1991
- Luftbild Penzberg, Überfliegung 2009
- Luftbild Penzberg, Google Maps 2011
- Amtliche Biotopkartierung (BK)

Gebietsbezogene Grundlagen:

- Integraler Hochwasserschutz der Stadt Penzberg, Teilbaumaßnahme 1 Gewässerausbau Bichler Straße, Ausführungsplanung, IB BLASY – ØVERLAND, Eching am Ammersee, Stand 08/2010
- Ingenieurgeologisches Gutachten „Neubau eines REWE-Marktes“, GHB-CONSULT, Starnberg, 22.02.2011
- Ingenieurgeologische Stellungnahme „Bebauungsplan Denkmal an der Freiheit Teil A“, GHB-CONSULT, Starnberg, 30.09.2014
- Ingenieurgeologisches Gutachten „Denkmal an der Freiheit B-Plan A“, GHB-CONSULT, Starnberg, 27.11.2014
- Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Bichler-Straße-Nord“ in Penzberg, GEVAS HUMBERGER & PARTNER, München, 04 /2011
- Verkehrsuntersuchung Bebauungspläne „Denkmal an der Freiheit Teil A und Teil B“ in Penzberg, GEVAS HUMBERGER & PARTNER, München, 02 /2015
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Bichler Straße Nord" für einen Einzelhandel in Penzberg LA11-023-G11.doc, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, 14.03.2011
- Schreiben zur Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Bichler Straße Nord" für einen Einzelhandel in Penzberg LA11-023-K-2012-02-28.doc, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, 28.02.2012
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Sportplatzgelände" in Penzberg LA11-023-G41-2.doc, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, 22.11.2012

- Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen „Denkmal an der Freiheit Teil A und Teil B“ in Penzberg LA11-023-G61.doc, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, 17.02.2015

Weiteres Wissen und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden nach deren Beteiligung im Verfahren eingearbeitet. Bei der Bearbeitung der vorliegenden Unterlagen sind keine Unsicherheiten derart aufgetreten, dass sich durch eine andere methodische Bearbeitung eine erheblich andere Beurteilung ergeben würde.

4.2. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Von der Planung gehen u.E. keine erheblichen Umweltauswirkungen aus, so dass keine Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen notwendig werden.

5. Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Denkmal Teil A“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB der Innenentwicklung. Sie ist eine sinngemäße Fortführung des Bebauungsplanes „Bichler Straße Nord“. Dort wurde die Bebauung des Fußballplatzes des 1. FC Penzberg behördenverbindlich festgesetzt. Nun erfolgt in einem zweiten Schritt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an Stelle des restlichen Rasenspielfelds. Bei den überplanten 0,59 ha handelt es sich um 0,31 ha Spielfeld, weitere 0,19 ha sind bereits bebaut oder versiegelt und lediglich 0,09 ha sind Grünflächen.

Durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Wirkungen des Bauvorhabens verringert. Neben der Festsetzung zur Pflanzung standortgerechter Laubbäume, der wasserdurchlässigen Belagsausbildung der Stellplätze, dem Rückhalt von Niederschlagswasser erfolgt die Festsetzung begrünter Dachflächen. Darüber hinaus können Dachflächen zur Solargewinnung genutzt werden.

Von der Planung gehen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblicher Umweltauswirkungen aus, so dass keine Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen notwendig werden. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

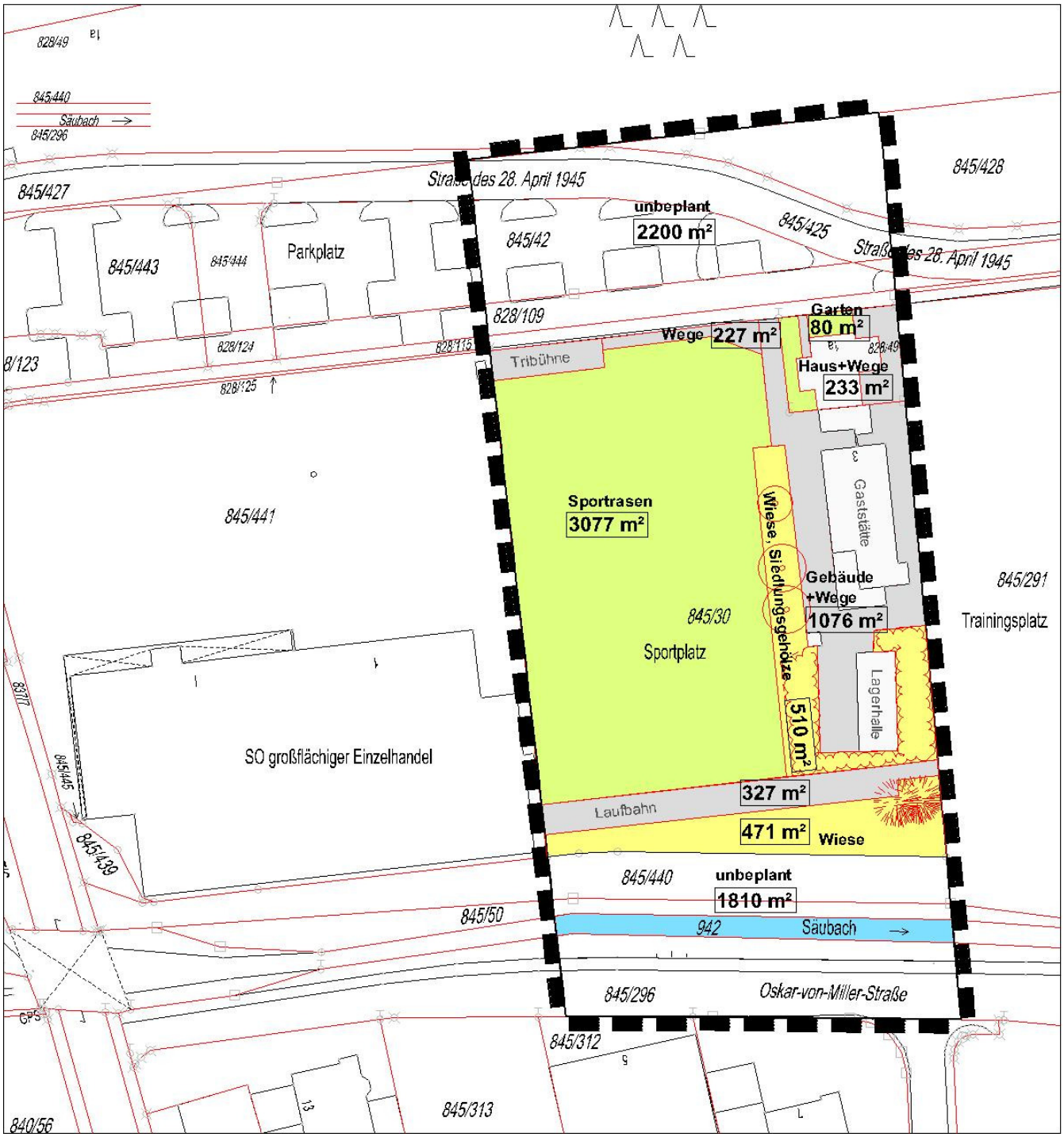
Aufgestellt:
Penzberg, den 03.03.2015

J. Probst, Landschaftsarchitekt - Stadtplaner

Anhang

Karte 1: Luftbild, M 1:1.000, ▲N

Luftbild.jpg (Themenkarte.dwg)



Karte 2: Bestand, M 1:1.000, ▲N

ThemKarte-Bestand.jpg (Themenkarte.dwg)

Abbildungen

Abb.1: Lärmschutz im Westen des Baugebietes P4290002.JPG

Abb.2: Blick auf die Gaststätte P4290004.JPG

Abb.3: Blick Richtung Süden P4290024.JPG

Abb.4: Bestehendes Wohnhaus P4290025.JPG

Abb.5: Bepflanzung und HWS-Damm an O.-v.-Miller-Str. P5130006.JPG