

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ TF Ludwig-März-Str. Fl.-Nrn. 859/15 u. /21

Teil Grünordnung



Antragsteller:

**Christina und Florian Linder
Ludwig-März-Str. 12 /Gartenstr. 1
82377 Penzberg**

Planung:



**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, Juni 2023

0. Planungsvorgaben

Das ursprüngliche Grundstück an der Ludwig-März-Straße wurde in den letzten Jahren geteilt in die straßenflankierende Fl.-Nr. 859/15 mit ca. 1219 m² und die westliche Fl.-Nr. 859/21 mit ca. 1073 m². Gemäß dem gültigen Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ von 1985 liegt der Änderungsbereich in einem Mischgebiet mit einer festgesetzten GFZ von 0,8. Bisher waren für das Gesamtgrundstück entlang der Straße 2 Baufenster mit jeweils 2 Vollgeschossen sowie ein rückversetztes Gebäude mit 1 Vollgeschoss dargestellt. Nach der Grundstücksteilung soll nun auch eine Bebauung des westlichen Grundstücks ermöglicht werden. In Zeiten der Wohnungsknappheit ist die Nachverdichtung an geeigneten Stellen der Innenstadt als sinnvolle Maßnahme anzusehen.

1. Bestandserfassung von Natur und Landschaft

1.1 Naturraum

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Gebiet im voralpinen Moor- und Hügelland in der Haupteinheit 037, Ammer-Loisach-Hügelland.

1.2 Örtliche Lage

Der Änderungsbereich liegt in der Innenstadt Penzbergs, auf den Fl.-Nrn. 859/15 und Fl.-Nr. 859/21 westlich der Ludwig-März-Straße. Er befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes der Innenstadt. Im Südwesten grenzt die Bahnlinie an. Die Grundstücke im Norden und Süden sind ebenfalls zweigeschossig bebaut.

1.3 Klima

Penzberg gehört zum Klimabezirk „Oberbayerisches Alpenvorland“. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei ca. 1200 mm. Die jährliche mittlere Lufttemperatur beträgt ca. 7°C. Hauptwindrichtung ist Südwest bis Nordwest.

1.4 Relief

Das flach geneigte Gelände steigt von ca. 596,75 m im Südosten auf ca. 898,25 müNN im Nordwesten.

1.5 Geologie

Nach der Geologischen Karte von Bayern, Blatt Penzberg, M 1:25.000 liegt das Planungsgebiet im Bereich jüngster Ablagerungen.

1.6 Nutzung

Das Grundstück ist bebaut mit einem Gebäude im schlichten Stil Penzberger Bergwerkshäuser, das seit Jahren leer steht. Nördlich davon befindet sich eine Grenzgarage. Das südliche sowie das rückversetzte Baufenster wurden bisher noch nicht bebaut. Der Vorgarten bis zur Straßenlinie ist zur Gänze befestigt. Der rückwärtige Hausgarten hat mit seinem alten Baumbestand einen parkartigen Charakter.

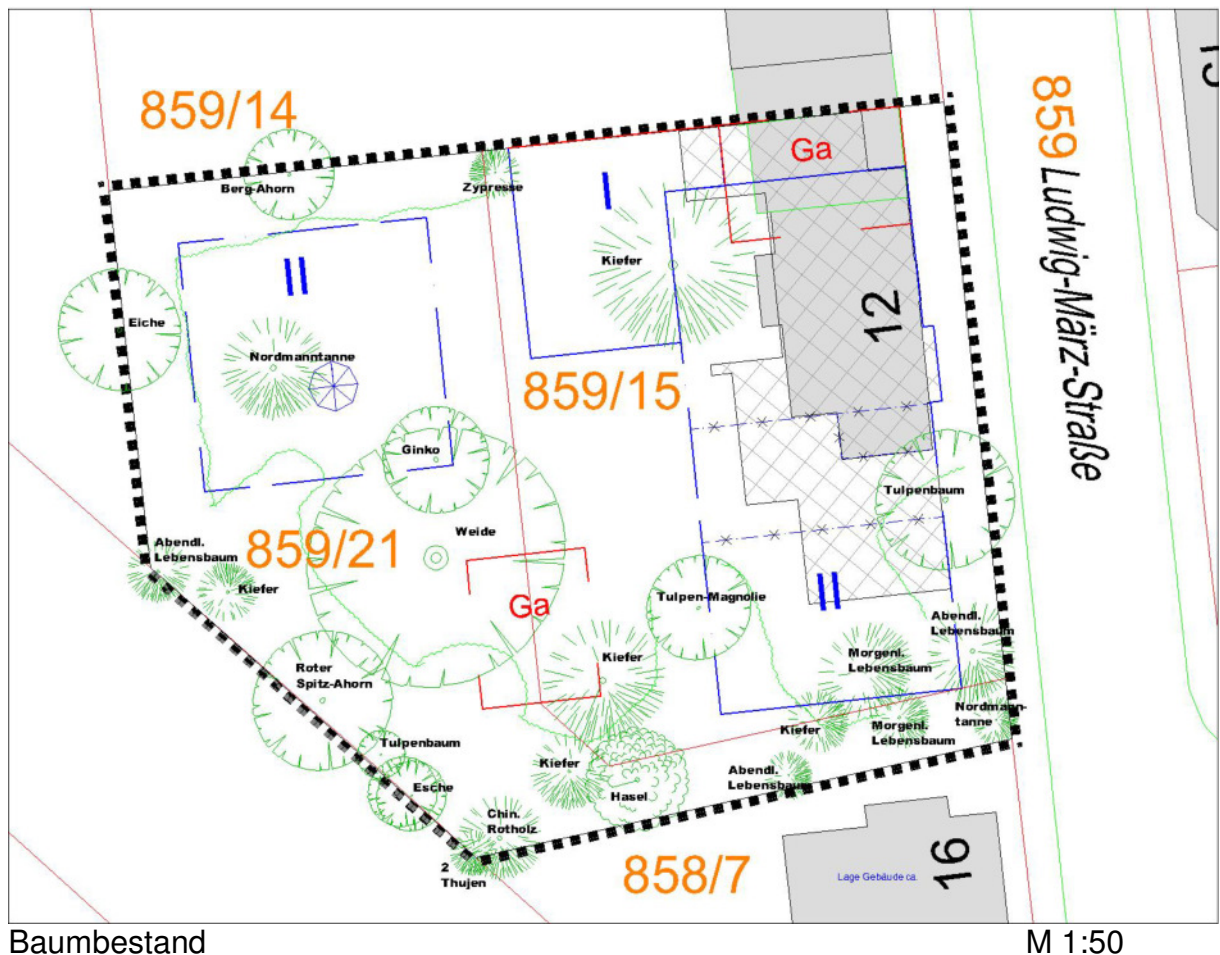
1.7 Ortsbild

Das Gebäude ist leerstehend und sanierungsbedürftig. Hoch aufragender Baumbestand aus Tulpenbaum, Lebensbaum und Nordmantanne grenzt

unmittelbar an den Gehsteig. Ansonsten ist die Ostseite geprägt von flächiger Versiegelung.

2. Bewertung von Natur und Landschaft

Innerhalb der bestehenden und geplanten Baufenster befindet sich hoch aufragender Baumbestand:



Im Übergang zwischen 2- und 1-geschossigem Baufenster befindet sich eine ca. 15 m hohe Schwarz-Kiefer. Der stattliche Baum kann bei Ausübung des aktuellen Baurechts nicht erhalten werden. Ein Baumgutachten kommt in Abstimmung mit der Abt. 6 zu dem Schluß, daß der Baum nicht als erhaltenswert festgesetzt werden soll, da die ökologische Wertigkeit von Nadelgehölzen im Vergleich zu Laubgehölzen geringer ist.

Die hochgewachsenen Lebensbäume im Südosten werden als nichtheimisches Gartengehölz aus selbigem Grund nicht als erhaltenswert eingestuft.

Der Tulpenbaum mittig an der Straßenfront neigt aufgrund seines Alters zu Totholzabwurf und hebt mit seinen Wurzeln bereits den nahegelegenen Gehweg mit Bordstein an. Aufgrund von zusätzlichem Drehwuchs und V-Zwiesel wird der Baum nicht als erhaltenswert eingestuft.

An der Stelle des westlichen Baufensters befindet sich eine Nordmanntanne, die aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit von Nadelgehölzen nicht als erhaltenswert eingestuft wird. Ebenfalls nicht als erhaltenswert festzusetzen ist der Ginkgo als nichtheimisches Ziergehölz.

Im Zentrum des Grundstücks befindet sich zudem eine prägende, 25 m hohe, geschätzt über 100 Jahre alte Weide. Als eher kurzlebige Weichholzart wird

der hoch aufragende Baum aufgrund von Totholzabwurf bzw. Windwurfgefährdung eine Sicherheitsgefahr darstellen und ist somit **langfristig** nicht als erhaltenswert festzusetzen.

Darüber hinaus kann der Baumbestand erhalten werden und wird demnach als zu erhaltender Baumbestand im Bebauungsplan festgesetzt. Dies betrifft einen Berg-Ahorn in Norden von Fl.-Nr. 859/21, an der Westgrenze (von Nord nach Süd) eine Eiche, einen Abendländischen Lebensbaum, eine Kiefer, einen Roten Spitz-Ahorn, einen Tulpenbaum, eine 2-stämmige Esche, ein Chinesisches Rotholz, sowie im Süden von Fl.-Nr. 859/15 eine Tulpen-Magnolie.

3. Auswirkungen der Planung auf Naturhaushalt und Ortsbild

Statt der bisherigen 210 m² Hauptgebäude und Nebenanlagen erlauben die neuen Baufenster künftig eine Bebauung im Osten von max. 640 m² (150 + 410 + Ga 40 + Ga 40) und im Westen von max. 310 m² (270 + Ga 40). Dies bedeutet einen deutlichen Anstieg der Versiegelung der Grundfläche und damit einen Verlust an Bodenfunktionen, die Reduzierung der Versickerungsmöglichkeiten und der Grundwasserneubildungsrate. Wobei auf dem östlichen Grundstück tatsächlich aktuell eine Bebauung von 392 m² (352 + Ga 40) geplant ist (s. Vorschlagsgebäude im B-Plan). Darüber hinaus müssen private Verkehrsflächen inkl. Stellplätze auf ein Mindestmaß beschränkt werden und mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

Sollte eine hohe Anzahl von Wohneinheiten umgesetzt werden, so bedarf es der Errichtung einer Tiefgarage um die geforderten Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Es ist eine Überdeckung mit mind. 80 cm Substrat vorzusehen, um eine ausreichende Begrünung sicherzustellen.

Auch im parkartig rückwärtigen Hausgarten mit seinem dichten Hecken- und Altbaumbestand wird bei Umsetzung des B-Planes etwas mehr als die Hälfte seines Bestandes v.a. an der südlichen Grundstücksgrenze und im Zentrum nicht erhalten werden können. Damit reduziert sich die Bindung von CO² und Feinstaub, die Produktion von Sauerstoff und die Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung. Zudem entfällt Lebensraum für die heimische Vogel- und Insektenwelt. Allerdings handelt es sich hier um zahlreiche fremdländische Zier- und Nadelgehölze, deren ökologische Wertigkeit der heimischen Laubgehölze nachsteht. Der Gehölzbestand entlang der Bahnlinie kann jedoch erhalten werden.

Auch die Eingrünung der westlichen Grundstücksgrenze mit einer breiten Gehölzhecke bleibt durch die Festsetzungen der Grünordnung gewährleistet. Durch den Wegfall der Bäume entlang der östlichen Grundstücksgrenze entfällt deren optische Wirkung auf das Ortsbild.

4. Grünordnerisches Konzept

Von Seiten der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Baumerhalt

Vorhandene Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Zufahrten, deren Stammdurchmesser in 1m Höhe über dem Erdreich mehr als 18cm beträgt, sind grundsätzlich zu erhalten.

Die über 100-jährige Weide wird vom ersten Bauabschnitt im östlichen Planbereich nicht tangiert. Sie soll aufgrund ihres ökologischen Wertes bis zur Errichtung des westlichen Gebäudes oder der Tiefgarage erhalten werden.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind jedoch Rücknahme und Entfernung des Totholzanteils notwendig.

Eingrünung

Entlang der Westgrenze ist eine lückenlose, heckenartige Bepflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen zu erhalten, bzw. anzupflanzen.

Öffentlicher Fuß- und Radweg

Entlang der Bahnlinie soll grundsätzlich eine Trasse für eine mögliche, spätere Umsetzung eines öffentlichen Fuß- und Radwegs gesichert werden. In der Zwischenzeit ist der Gehölzbestand zur Eingrünung des Grundstückes entsprechen den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes zu erhalten.

Wasserdurchlässige Beläge

Zufahrten und Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) herzustellen.

Pflanzgebot

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum sowie drei Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandener Baum- und Strauchbestand kann hierauf angerechnet werden.

Einfriedung

Holzzäune und Maschendrahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 12 cm auszubilden. Mauern und Sockelmauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen.

Dachbegrünung

Flachdächer von Gebäuden mit bis zu 10° Neigung sind auf mind. 50 % der Fläche mit extensiver Dachbegrünung zu begrünen. Der Gesamtaufbau der extensiven Dachbegrünung inkl. Drainage- und Vegetationsschicht soll mind. 10 cm betragen, wobei die Vegetationsschicht mind. 5 cm stark sein sollte.

Tiefgaragen-Überdeckung

Zur ausreichenden Begrünung und Stärkung der natürlichen Bodenfunktionen ist eine mögliche Tiefgarage ist mit mind. 80 cm Überdeckung auszuführen.

Hinweise

Die Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen ist zu berücksichtigen.

Aufgestellt:

Penzberg, den 13.06.2023

Maria Probst, Dipl.-Ing. (Univ) - Landschaftsarchitektin

