

## **GEMEINDE LENGGRIES**

### Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

### Bebauungsplan Nr.41 „Kirchsteinstraße-Gebirgsjägerstraße ”

für die Grundstücke Fl. Nrn. 1872/ 8, 9, 12-14 sowie Teilflächen der  
Grundstücke Fl.Nr. 1868/13, 1872, 1872/ 2-5 und /11 Gemarkung  
Lenggries



Plandatum: 18.12.2024

### **Begründung**

Planfertiger:

Bebauungsplanung  
Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS  
Dorner und Gronle, Part mbB  
Linprunstraße 54, 80335 München  
Tel.: 089 / 12 15 19-0  
[mail@plankreis.de](mailto:mail@plankreis.de)  
Bearbeitung: Susanne Rentsch, Jochen Gronle

Grünordnungsplanung  
vogel + kloyer landschaftsarchitekten  
sportplatzweg 2, 82362 Weilheim/ Obb  
Telefon: 0881 / 9010074  
[vogel@vk-landschaft.de](mailto:vogel@vk-landschaft.de)  
Bearbeitung; Johanna Vogel

## Inhaltsverzeichnis

### **TEIL I – Städtebauliche Begründung**

1. Räumliche Einordnung	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und allgemeine Ziele der Planung	4
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
4. Städtebaulicher Entwurf und Auswirkungen der Planung	7
5. Festsetzungen	8
6. Ver- und Entsorgung	9
7. Grünordnung	9
8. Eingriffsregelung	10
9. Flächenaufteilung	10

### **TEIL II – Umweltbericht**

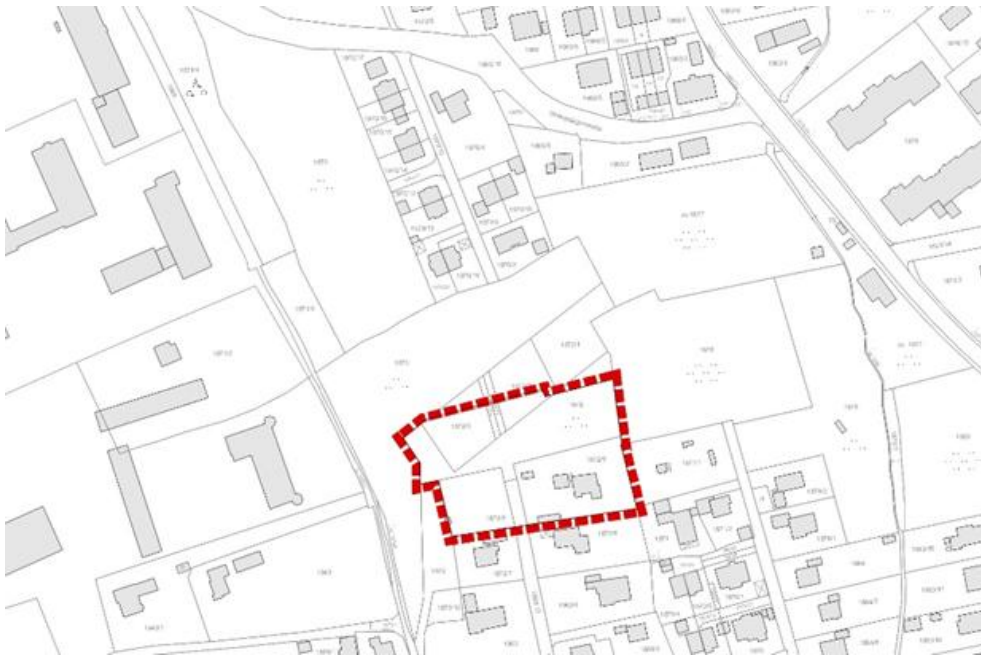
*In Bearbeitung*

## TEIL I – Städtebauliche Begründung

### 1. Räumliche Einordnung



Lage im Luftbild, ohne Maßstab

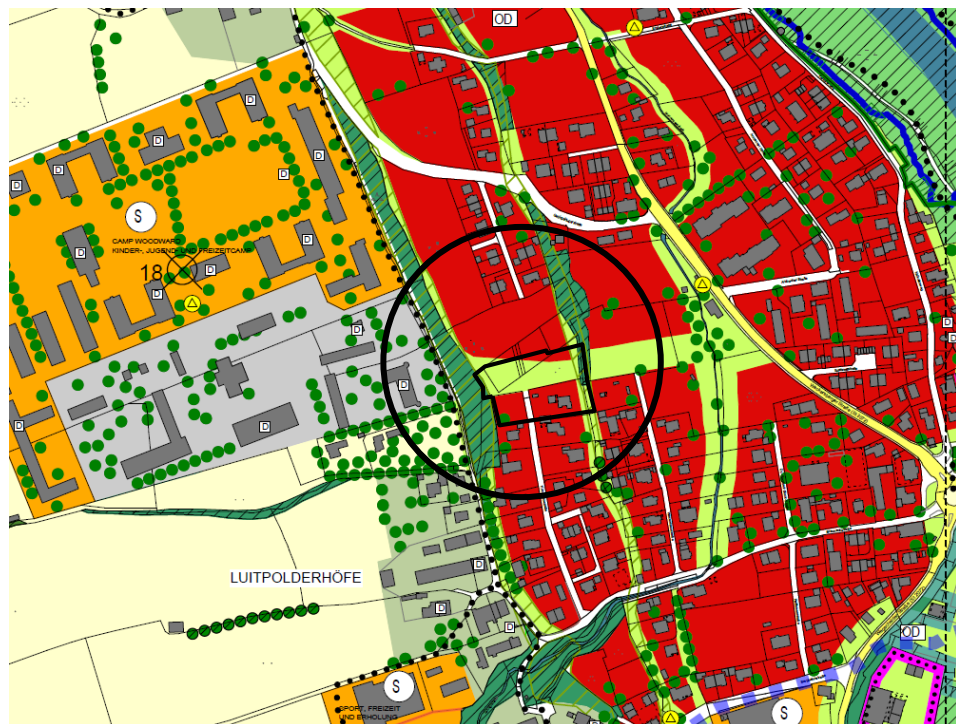


Übersicht Geltungsbereich, ohne Maßstab

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und allgemeine Ziele der Planung

### Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (2006)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt als gemeindliches Entwicklungsziel zwischen der Gebirgsjägerstraße im Norden und der Kirchsteinstraße im Süden eine Weiterführung der bestehenden Wohnstrukturen dar. Im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes ist der südliche Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt, der nördliche Bereich liegt innerhalb einer Grünverbindung zwischen zwei Hangkanten. Wesentliche planerische Leitgedanken waren bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans unter anderem eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die das charakteristische Ortsbild erhalten und stärken soll sowie die Verzahnung eine Verzahnung von Siedlung und Landschaft, Landschaftselemente sollen in den Ort hereinführen.



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem bestehenden Flächennutzungsplan.

Der Begriff des Entwickelns bedeutet gemäß den Anforderungen der Rechtsprechung nicht, dass der Bebauungsplan als bloßer Vollzug oder als reine Ergänzung des Flächennutzungsplans zu werten wäre. Vielmehr können die zwangsläufig gröberen und weniger scharfen Darstellungen des Flächennutzungsplans im Rahmen der planerischen Gestaltungsfreiheit, soweit die im Flächennutzungsplan für das Plangebiet selbst und im Vergleich zum gesamten Gemeindegebiet zum Ausdruck gelangende planerische Konzeption gewahrt bleibt, auch mit gewissen Abweichungen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans fortentwickelt werden.

Insoweit ist auch anerkannt, dass im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bei einer dargestellten Wohnbaufläche mit gliedernden Grünstrukturen diese Grüngliederungen wie vorliegend anders angeordnet werden können.

### Landes- und Regionalplanung, Entwicklungsziele

Der Bebauungsplan beachtet auch die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung:

Die Festsetzung von neuen Wohnbaugrundstücken entsprechend den Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes orientiert sich eng an den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung: Raumordnerische Erfordernisse der Ressourcenschonung (LEP 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z). Unter Beachtung dieser Zielsetzungen wurde der Bereich zwischen den Hangkanten als Fortführung der bestehenden Siedlungsstrukturen in die FNP-Darstellung als Entwicklungsziel aufgenommen, die mit dem gegenständlichen Bebauungsplan im Sinne des § 1 BauGB verbindlich geregelt werden soll.

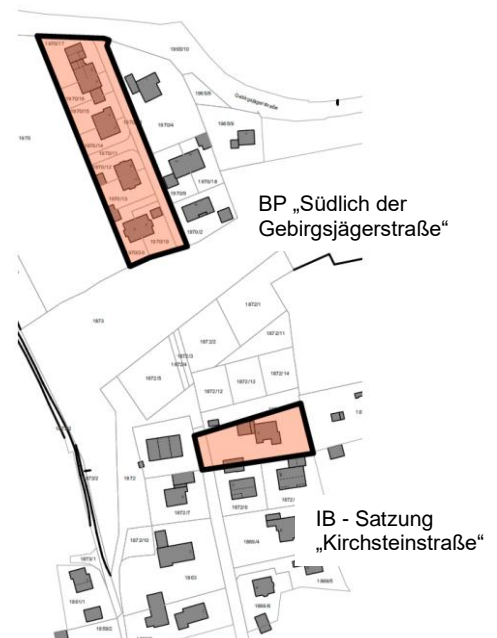
### Aufstellung Bebauungsplan, Verfahren

Mit Beschluss vom 20.09.2021 hat der Gemeinderat von Lenggries die Innenbereichssatzung „Kirchsteinstraße“ aufgehoben und einen Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst. Der Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat für den Bebauungsplan erfolgte am 23.10.2023.

Langfristiges Entwicklungsziel ist eine bauliche Verbindung zwischen der Kirchsteinstraße und der Gebirgsjägerstraße. Nördlich davon liegt das Baugebiet „Südlich der Gebirgsjägerstraße“ für das ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1992 besteht.

Der gegenständliche südliche Planbereich setzt als erste Stufe die bauliche Fortführung der Wohnbebauung an der Kirchsteinstraße um.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.



Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Wachstumsstrategien für die Gemeinde Lenggries ausführlich diskutiert. Die gegenständliche Planung soll in diesem Sinne Wohnraum innerhalb bebauter Siedlungsbereiche schaffen, zur Deckung des weiter wachsenden Wohnraumbedarfs beitragen und die Entwicklungsziele der Gemeinde unterstützen.



### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche im Nordwesten des Hauptortes Lenggries mit einer Fläche von ca. 0,6 ha. Zwei bereits bebaute Grundstücke werden in die Planung mit einbezogen.

Das Gebiet wird von Süden über die Kirchsteinstraße erschlossen. Langfristig ist eine Verbindung zur weiter nördlich verlaufenden Gebirgsjägerstraße vorgesehen.

Zuletzt wurde das in Rede stehende Areal landwirtschaftlich genutzt.

Das Gebiet liegt zwischen zwei das Gemeindegebiet gliedernden Hangkanten mit raumprägenden Gehölzstrukturen im Randbereich eines Siedlungsschwerpunktes von Lenggries. Westlich davon, oberhalb der Hangkante befindet sich das Gelände der ehemaligen Prinz-Heinrich-Kaserne, welches einen aktuellen Schwerpunkt der Gemeindeentwicklung bildet. An den Geltungsbereich grenzen nach Süden Wohnbauflächen an. Ansonsten wird das Plangebiet von Freiräumen und Grünstrukturen umgeben.

Die amtliche Biotopkartierung zeigt innerhalb des Geltungsbereiches ein Biotop. Es handelt sich um Feldgehölze, die allerdings tatsächlich außerhalb an den Geltungsbereich angrenzen. Eine Erläuterung hierzu enthält der Umweltbericht.



Biotopkartierung, Quelle: Bayernatlas

Innerhalb des BP-Umgriffs sind keine Altlasten bekannt.

Der Geltungsbereich liegt auf einer Flussterrasse der Isar aus würmeiszeitlichen oder holozänen Flussschottern mit guten Baugrundverhältnissen.

#### 4. Städtebaulicher Entwurf und Auswirkungen der Planung

##### Städtebaulicher Entwurf

Zur Umsetzung der mit der Neuaufstellung des FNP entwickelten Entwicklungsziele wurde für den gesamten Bereich verschiedene städtebauliche Entwicklungsvarianten ausgearbeitet.



Städtebauliche Varianten, ohne Maßstab

Neben der räumlichen Anordnung der Baukörper waren eine Durchgrünung von Ost nach West zwischen den beiden Hangkanten Ziel der Planung sowie eine fußläufige Anbindung zur bestehenden Wegeverbindung entlang der westlichen Hangkante. Die Durchgrünung kann dabei in Lage und Breite zum FNP variieren und ggf. auch über die privaten Grünflächen verstärkt werden.

Variante 4 wurde als Grundstruktur für die weitere Planung ausgewählt. Als erster Abschnitt soll nun der südliche Bereich bauleitplanungsrechtlich umgesetzt werden.

Die Planung sieht eine abwechslungsreiche Mischung aus verschiedenen orientierten Einzel- und Doppelhäusern vor, die die vorhandene städtebauliche Struktur weiterführen.

Die Erschließung erfolgt für den ersten Abschnitt von Süden über die Kirchsteinstraße. Langfristig ist eine Verbindung zur Gebirgsjägerstraße vorgesehen.

Die geplante Grünvernetzung erfolgt straßenbegleitend mit strukturgebenden Baumpflanzungen, über die privaten Baugrundstücke als auch über die geplanten Ausgleichsflächen im westlichen Randbereich. Dies ermöglicht eine starke Verzahnung von Siedlungs- und Landschaftsraum.

Von geplanten insgesamt 13 neuen Wohngebäuden werden im gegenständlichen ersten Abschnitt 5 Wohngebäude mit 10 Wohneinheiten geschaffen. Die bestehenden Gebäude werden in die Planung mit eingebunden und hinsichtlich des maximalen Nutzungsmaßes mit geregelt. Insgesamt sind maximal 16 Wohneinheiten zulässig.

### Auswirkungen der Planung, naturschutzrechtlicher Ausgleich

Zu den Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wird auf beiliegenden Umweltbericht (**Teil II**) verwiesen.

Für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich der neuen Baugrundstücke kann nur ein geringer Teil der erforderlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt werden. Weitere Flächen werden im Laufe des Verfahrens noch nachgewiesen.

## **5. Festsetzungen**

### Art der Nutzung

Im Anschluss an die planaußerhalb angrenzenden Wohnbauflächen wird WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Neben dem Wohnen sind die nicht störenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig; die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO - mit Ausnahme nicht störender Gewerbebetriebe - ausgeschlossen. Für Gartenbaubetriebe oder Tankstellen weisen die Flächen innerhalb des Geltungsbereich nicht die erforderliche Größe auf, zudem werden diese auch aufgrund des potentiellen Störcharakters ausgeschlossen. Beherbergungsbetriebe sind aufgrund der dezentralen Lage und zur Stärkung der Ortsmitte nicht zulässig.

### Maß der Nutzung, Bauweise

Das dreidimensionale Baurecht für die Hauptbaukörper wird über die Baugrenze, die max. zulässige Grundfläche (GR1 und GR2) und die max. zulässige Wandhöhe (WH) bestimmt. Danach sind zwei Vollgeschosse möglich. Um die Einwohnerentwicklung und den damit verbundenen Bedarf an Stellplätzen zu deckeln, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt.

Die festgesetzte GR 1 regelt die Größe der Hauptgebäude einschließlich Balkonen, überdachten Terrassen und Wintergärten und liegt dabei unter dem Orientierungswert (GRZ 0,4) des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Für Garagen und sonstige Nebenanlagen ist gem. §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer je Baugrundstück festgesetzten GR 2 zulässig. Mit der Planung soll damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt werden.

Die Anordnung und Ausrichtung der Baukörper ergeben sich aus dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept.

Aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes müssen Terrassen, die außerhalb der Baugrenzen liegen einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze einhalten.

Regelungen zur baulichen Gestaltung werden mit Ausnahme der Ausrichtung der Gebäude nicht getroffen. Hier ist die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde zu beachten.



### Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes das innerörtliche Straßennetz erfolgt über eine Verlängerung der Kirchsteinstraße, die langfristig bis zur Gebirgsjägerstraße fortgeführt werden soll. Die geplante Erschließung wird über einen Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Lenggries und den anliegenden Grundstückseigentümern gesichert.

Im Bereich der Verlängerung der Kirchsteinstraße in Ost-West- Richtung zur Erschließung der neuen Bauparzellen ist der öffentliche Verkehrsraum so breit dimensioniert, dass Grünflächen mit Baumpflanzungen integriert werden können, die eine Vernetzung der Grünstrukturen entlang der Hangkanten schaffen.

Mit insgesamt 10 neuen Wohneinheiten ist bei einer Belegungsdichte von ca. 2,15 Einwohner / Wohneinheit (Quelle: Statistik Kommunal 2022) mit einer Bevölkerungszunahme von 22-25 Personen zu rechnen. Die daraus resultierende Zunahme der Verkehrsbewegungen ist zu vernachlässigen und kann gut über das bestehende Verkehrsnetz erfolgen.

### Stellplätze

Gemäß den Festsetzungen sind Stellplätze und Garagen entsprechend geltender Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Lenggries nachzuweisen. Um einen gestalterischen und bedarfsorientierten Freiraum zu lassen, wurde die Lage der Garagen nicht festgesetzt. Die Grundstücke sind in ihrer Größe so bemessen, dass die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Standorte umgesetzt werden können.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Der nördliche Teil des Plangebiets ist bisher nicht erschlossen. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasseranlagen angeschlossen sein. Genauere Regelungen erfolgen über einen Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Lenggries und den anliegenden Grundstückseigentümern.

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll vorrangig oberflächlich durch Versickerung zu erfolgen. Analgen zur Verwendung des Niederschlagswassers wie z.B. Zisternen sind im Sinne des Klimaschutzes erwünscht.

## **7. Grünordnung**

Um einerseits eine hohe Wohnqualität innerhalb des Planungsgebietes zu erzielen und andererseits einen harmonischen Übergang von der bestehenden Bebauung hin zum Landschaftsraum zu schaffen wird besonders auf eine adäquate Ein- und Durchgrünung des Gebietes geachtet.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung und Festlegung der optimalen Ein- und Durchgrünung der neuen Wohnbauflächen.

Zentrales Thema ist dabei die Grün- und Wegevernetzung zwischen den Hangkanten.

## 8. Eingriffsregelung

Der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, in dem alle Naturschutzbelange sowie die Betroffenheit der Schutzgüter dargestellt werden, ist Bestandteil vorliegender Begründung und liegt bei **(Teil II)**.

## 9. Flächenaufteilung

Wohnbaufläche	ca.	4.676 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	972 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche/Ausgleichsfläche	ca.	194 m <sup>2</sup>

---

Planungsgebiet insgesamt	<u>ca.</u>	<u>5.842 m<sup>2</sup></u>
--------------------------	------------	----------------------------

Lenggries, den ....

.....  
(1. Bürgermeister)

**TEIL II Umweltbericht**  
vogl + kloyer landschaftsarchitekten, Oktober 2023