

4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 44 Südlich des Halsbaches, bzw. westlich der Karwendelstraße

Gemeinde Lenggries

-Begründung-

Gemeinde Lenggries
Rathausplatz 1
83661 Lenggries



Tel.: +40 8042 5008-0
E-Mail: gemeinde@lenggries.de

manuplan
Schulgraben 2
83646 Bad Tölz

Tel.: +49 8041 799 993-0
E-Mail: info@manuplan.de

Inhalt

1. Planungsanlass	3
2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens.....	3
3. Bestandsanalyse	3
3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes	3
3.2 Erschließung	4
3.3 Beschaffenheit des Geländes.....	4
3.4 Ausweisung im Flächennutzungsplan	4
4. Ortsplanerisches Konzept	5
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
4.2 Bauliche Gestaltung.....	5
5. Geänderte Bereiche	5
5.1 Änderungen	5
5.2 Ziele und Zwecke	6
6. Umweltbelange und Nachhaltigkeit	7
7. Öffentlichkeitsbeteiligung	8
8. Fazit.....	8

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Südlich des Halsbaches, bzw. westlich der Karwendelstraße“

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Lenggries hat am 24.04.2024 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Südlich des Halsbaches, bzw. westlich der Karwendelstraße“ vom 05.11.1977 beschlossen. Ziel dieser Änderung ist es, ein weiteres Baufenster innerhalb eines bereits bebauten Flurstücks hinzuzufügen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Diese Maßnahme trägt der angespannten Wohnraumsituation in der Gemeinde Rechnung und entspricht den Vorgaben des § 201a BauGB, der Maßnahmen zur Entspannung des Wohnungsmarktes in Gebieten mit Wohnraummangel fördert.

2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Abs.4 BauGB. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung / Nachverdichtung. Die Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unter 20.000m² und durch die Ergänzung des Baufensters sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Folglich liegen die Voraussetzung des §13a BauGB vor, weshalb gemäß §13a Abs.2 Nr.1 von den Verfahrenserleichterungen des §13 Abs.2 und 3 BauGB Gebrauch gemacht werden kann. Dies ermöglicht eine zügige Anpassung des Plans, insbesondere in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB, und erleichtert die Umsetzung der Planänderung. Die Ergänzung des Baufensters beeinträchtigt Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht. Die zusätzliche Wohnbebauung innerhalb des bestehenden Gebiets unterstützt die Zielsetzung, den Wohnraum zu verdichten und die vorhandene Infrastruktur effizient zu nutzen.

3. Bestandsanalyse

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 1277/ bis -/5, 1294/2, -/4, -/5, 1383, 1388/2 bis -/8 und Teilflächen der Flurstücke 1319/7, 1321/2, 1324, -/1, 1325, 1373/1, 1391, 1427/1 bis -/3, 1431 und -/2 der Gemarkung Lenggries. Das Gebiet liegt 700m – 1200m süd-östlich des Ortskerns von Lenggries, im Baugebiet westlich der Karwendelstraße, bzw. nördlich des Ludwig-Thoma-Weges und hat eine Größe von 17,443 ha.

Die Entfernung des Baugebietes zu öffentlichen Anlagen und Einrichtungen beträgt:

- Bahnhof: 750m bis 1250m
- Bushaltestelle: 400m bis 500m
- Kirche: 500m bis 1000m
- Volksschule: 1100m bis 500m
- Versorgungsläden: 400m bis 900m

3.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraßen Karl-Stieler-Weg, Karwendelstraße, Ludwig-Thoma-Weg und Anton-Dräxl-Straße.

Die Wasserversorgung wird über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Lenggries gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz des örtlichen Stromversorgers (Bayernwerk) gesichert.

3.3 Beschaffenheit des Geländes

Das Gelände ist eben und fällt nach Westen leicht ab.

Das Grundwasser liegt ca. 20m unter dem Gelände.

Der Boden besteht aus Lehm / kiesigem Lehm.

3.4 Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lenggries, Planfassung vom 18.07.2016, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen, ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bestand sind vorhandene Einzelbäume aufgenommen. Der Flächennutzungsplan wird bei seiner nächsten Änderung im Bereich des hinzugefügten Baufensters angepasst. Statt als Grünfläche wird der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt werden.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lenggries.

4. Ortsplanerisches Konzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Art der baulichen Nutzung im Gebiet des Bebauungsplanes handelt es sich um ein reines Wohngebiet (9,413 ha) und um ein allgemeines Wohngebiet (3,350 ha).

4.2 Bauliche Gestaltung

Auf die bestehende Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Lenggries wurde im Bebauungsplan verwiesen. Dadurch wird sichergestellt, dass das charakteristische Ortsbild erhalten bleibt. Bei den bestehenden Gebäuden im Gebiet des Bebauungsplanes und der Umgebungsbebauung handelt es sich um Einzel-, und Doppelhäuser, deren maximale Anzahl an Vollgeschossen im Bebauungsplan festgeschrieben ist, um eine einheitliche und ortstypische Bebauungsstruktur zu gewährleisten.

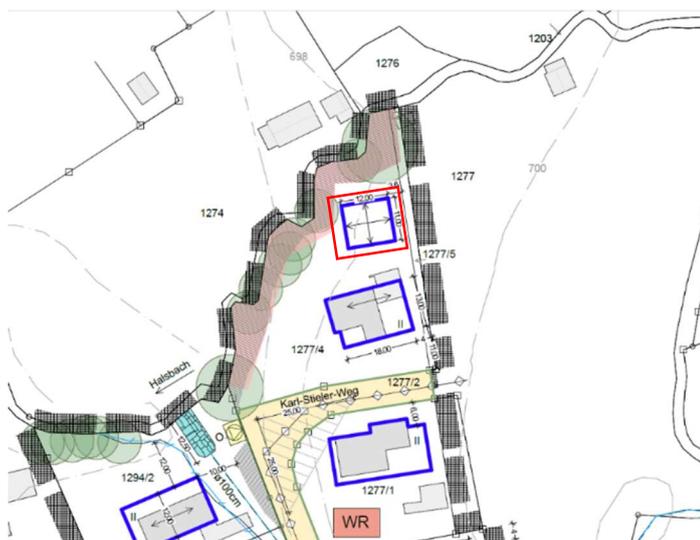
5. Geänderte Bereiche

5.1 Änderungen

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird ein zusätzliches Baufenster innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes eingefügt. Dies dient der Schaffung von neuem Wohnraum im Innenbereich, was nachhaltiger und ressourcenschonender ist als die Erschließung neuer Baugebiete außerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs.

Der Neubau soll schonend in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden. Die Firstrichtung des geplanten Gebäudes ist offengestellt, da die Firste der Umgebungsgebäude sowohl eine Nord-Süd-Ausrichtung als auch eine Ost-West-Ausrichtung aufweisen. Die neue Baugrenze beeinträchtigt keine bestehenden Anlagen der Versorgungsleitungen des Bayernwerks.

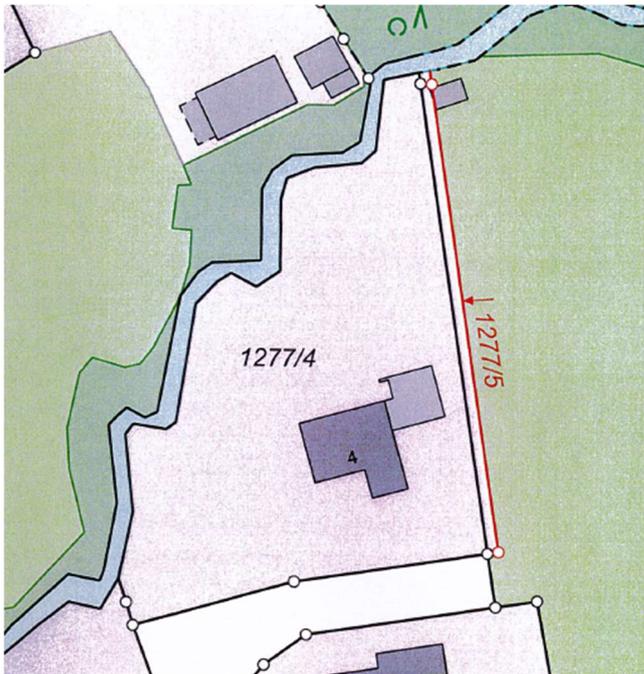
Maß: Das neue Baufenster hat die Größe von ca. 11m x 12m.



Auszug aus der 4. Änderung des 44. Bebauungsplan der Gemeinde Lenggries. Neues Baufenster rot markiert.

Der vorherige, analoge Bebauungsplan wurde digitalisiert, wobei der aktuelle Katasterplan als Grundlage dient. Die Grenze des Bebauungsplanes wurde um das neue, etwa 2 Meter breite Flurstück 1277/5 östlich des Flurstückes 1277/4 angepasst. Dadurch könnten mögliche Abstandsflächen des zukünftigen Gebäudes im neuen Baufenster gesichert werden.

Die Erschließung des neuen Baufensters erfolgt über die Flurstücke 1277/2 und 1277/4.



Auszug aus der Flurkarte der Gemeinde Lenggries. Hinzugefügtes Flurstück rot markiert.

5.2 Ziele und Zwecke

Ziel: Die Schaffung von Wohnraum innerhalb bestehender Gebiete reduziert den Flächenverbrauch und trägt zur Nachverdichtung bei, was den Prinzipien der nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht. Durch die Innenentwicklung wird zudem die bestehende Infrastruktur optimal genutzt und zusätzliche Kosten für die Erschließung neuer Gebiete werden vermieden. Das hinzufügen des Baufensters stellt sicher, dass der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in Lenggries entsprochen wird, ohne dabei die Grundzüge der städtebaulichen Planung zu beeinträchtigen.

6. Umweltbelange und Nachhaltigkeit

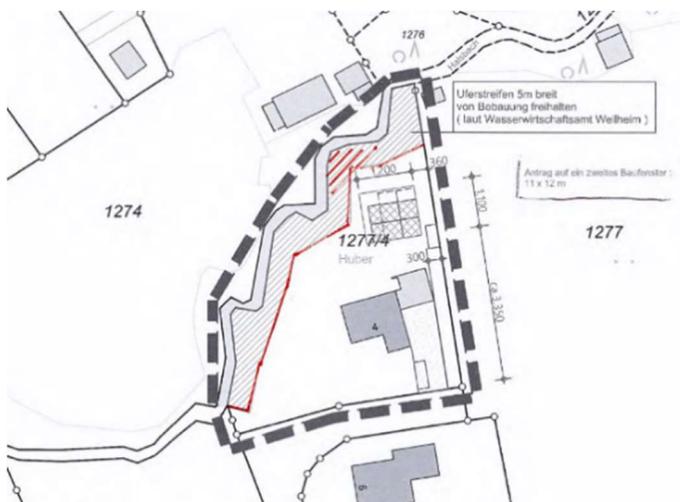
Die Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt die Umweltbelange umfassend. Da die Maßnahme im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, ist eine Umweltprüfung nicht zwingend erforderlich, sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dennoch wird darauf geachtet, dass das neue Baufenster ökologisch verträglich integriert wird.

Da das neue Baufenster weder innerhalb eines Überschwemmungsgebietes noch eines Hochwassergebietes liegt und der Halsbach, neben dem sich das Baufenster befindet, keine Bedrohung darstellt (Informationen basierend auf dem Bayernatlas), sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.



Auszug aus dem Bayernatlas. Darstellung der Hochwassergefahrenflächen.

Die Skizze des Wasserwirtschaftsamtes, welcher Bereich am Ufer des Halsbaches freizuhalten ist, wurde in den Bebauungsplan übernommen.



Skizze des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim: Uferstreifen 5,00m breit, von Bebauung fernzuhalten.

7. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und die Abstimmung mit den Fachbehörden gemäß § 4 BauGB sind essenzielle Bestandteile des Verfahrens. Die Anregungen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit und von Fachbehörden wurden geprüft und in die Planung integriert. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ermöglicht eine schnellere Umsetzung der Planänderung, ohne die notwendigen Beteiligungs- und Abstimmungsprozesse zu vernachlässigen.

8. Fazit

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Südlich des Halsbaches, bzw. westlich der Karwendelstraße“ ist notwendig und sinnvoll, um den aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden. Die geplanten Maßnahmen tragen dazu bei, den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, die Infrastruktur zu optimieren und die Lebensqualität im Planungsgebiet nachhaltig zu erhöhen. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ermöglicht eine zügige Realisierung der Planänderung und unterstützt damit die zeitnahe Umsetzung der städtebaulichen Ziele.

Lenggries, den

.....
Stefan Klaffenbacher

1. Bürgermeister

.....
Uwe Mertens, manuplan
Planfertiger