

Gemeinde Lenggries

**Flächennutzungsplan mit integriertem
Landschaftsplan**

- Umweltbericht -

Stand 18.07.2016

■
WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten GmbH
Sitz Nürnberg
Amtsgericht Nürnberg · HRB 23122
Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

■
Telefon 0911 – 94 60 30
Telefax 0911 – 94 60 310
e-mail info@wgf-nuernberg.de
Internet
<http://www.wgf-nuernberg.de>

■
Geschäftsführer
Landschaftsarchitekten Dipl. Ing.
Prof. Gerd Aufmkolk BDLA · DASL
Hubert Hintermeier
Michael Voit
Sigrid Ziesel

Entwurf

1. Gegenstand des Umweltberichts

Der Umweltbericht behandelt alle sich aus der Neuaufstellung des FNP/ LP ergebenden umweltrelevanten Änderungen.

Es werden nur die Flächen betrachtet, die eine erhebliche Umweltauswirkung (positiv oder negativ) erwarten lassen. Flächen, die bereits im aktuell rechtskräftigen FNP als Bauflächen dargestellt, aber noch unbebaut sind, werden ebenfalls einer Umweltprüfung unterzogen.

Für das ehemalige Kasernengelände erfolgte ein eigenständiges FNP Änderungsverfahren mit Umweltbericht und wird somit an dieser Stelle nicht behandelt.

Flächen, die bereits genehmigt oder im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens behandelt wurden, werden nicht betrachtet. Auch kleinräumige Anpassungen von Bauflächen in Form von Bestandsanpassungen oder Abrundungen sind nicht Gegenstand des Umweltberichts. Auf Vorhaben in Gebieten im Innenbereich nach § 34 BauGB bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, d.h. sie unterliegen keiner Umweltprüfung, können aber Gegenstand einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sein, wenn das Vorkommen europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II der Vogelschutzrichtlinie und IV der FFH-Richtlinie zu erwarten ist.

2. Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Skala zur Bewertung der Umweltauswirkungen

Um die Ergebnisse für die unterschiedlichen Sachverhalte und Standorte vergleichbar und transparent zu machen, erfolgt für die Flächen der Bauflächenentwicklung eine Bewertung der erheblichen Auswirkungen in tabellarischer Form. Dabei werden die Planungen entsprechend einer fünfteiligen Skala bewertet:

Beeinträchtigungsstufe	Umweltauswirkungen	Erläuterung
Nicht betroffen	Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Belange des Schutzgutes sind nicht berührt oder werden nicht beeinträchtigt.
Stufe 1	Umweltauswirkungen sehr geringer Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Sehr geringe Auswirkungen sind vorhanden, und/oder das Schutzgut weist eine besonders geringe Empfindlichkeit auf oder vorhandene geringe Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung reduziert werden.

Entwurf

Stufe 2	Umwelt- auswirkungen geringer Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringe Auswirkungen sind vorhanden, und/oder ▪ das Schutzgut weist eine geringe Empfindlichkeit auf oder ▪ vorhandene mittelschwere Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung vermindert werden.
Stufe 3	Umwelt- auswirkungen mittlerer Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mittelschwere Auswirkungen sind vorhanden, und/oder ▪ Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert.
Stufe 4	Umwelt- auswirkungen hoher Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Auswirkungen sind vorhanden, oder ▪ Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert.
Stufe 5	Umwelt- auswirkungen sehr hoher Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sehr hohe Auswirkungen sind vorhanden, oder ▪ die Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nicht oder nur unwesentlich reduziert werden.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs setzt für alle neuen Bauflächen grünordnerische Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen voraus.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird anhand des ‚Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung‘ durchgeführt.

Entwurf

2.1 Siedlungsentwicklung

2.1.1 Schlegldorf,
 W und SW
 Erschließungsstraße

1	<p>„Umweltrelevante Änderungsflächen“: geplante Darstellung: bisherige Darstellung im rechtskräftigen FNP: derzeitiger Bestand:</p>	<p>Abb. 1/ Nr. 1 Wohnbauflächen Größe ca. 1,23 ha Grünflächen Landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland</p>
---	--	---

Schutzgut	Beein- trächtigungs- stufe	Erläuterung
Boden	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung ▪ Minimierung durch versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement
Wasser	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche von meist kiesigen, gut durchlässigen Ablagerungen gebildet, mittlere Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung ▪ Keine Oberflächengewässer vorhanden ▪ Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen im B-Plan vorsehen
Klima/ Luft	Stufe 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleinflächiger Verlust kaltluftbildender Fläche mit Ortsbezug ▪ Minimierung durch Erhalt bestehender Gehölzbestände und Ein-/ Durchgrünung
Tiere und Pflanzen	Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ▪ Geringe Lebensraumqualität, Entwicklungspotential vorhanden ▪ Minimierung durch Erhalt bestehender linearer Gehölzbestände (Biotopverbund) und Ein-/ Durchgrünung
Landschaftsbild	Stufe 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimierung durch lediglich einzelilige Ergänzung der Wohnbebauung, Ortsrandabrundung ▪ Minimierung durch Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anschluss an vorhandene Wohnbebauung positiv, Vermeidung von Zersiedelung ▪ Nutzung bestehender Erschließung ▪ Abstand zu Hofstellen an der Hangkante hinsichtlich Immissionsschutz ist gegeben ▪ Aufgrund derzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung besitzt die Fläche eine eingeschränkte Erholungsfunktion ▪ Temporäre Beeinträchtigung der anliegenden Wohnbebauung während der

Entwurf

Bauphase (Baulärm, Immissionen)		
Kultur-/ Sachgüter	Nicht betroffen	▪ Nicht vorhanden
Vermeidung/ Minderung	versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement, Ein-/ Durchgrünung, Ortsrandeingrünung, Nutzung bestehender Erschließung	
Ausgleichsbedarf	Faktor 0,3 x 1,23 ha = 0,37 ha	

2.1.2 Lenggries W Isar

Umweltrelevante Änderungsflächen“:		Abb. 2/ Nr. 2
geplante Darstellung:		Wohnbauflächen (10 Teilflächen) Größe ca. 5,94 ha
bisherige Darstellung im rechtskräftigen FNP:		Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
derzeitiger Bestand:		Landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland
Beeinträchtigungsgut	Beeinträchtigungsstufe	Erläuterung
Boden	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung ▪ Minimierung durch versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement
Wasser	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen unterhalb der Hangkante auf meist kiesigen, gut durchlässigen Ablagerungen, Mittelschwere Auswirkungen auf Grundwasserneubildungsrate ▪ Flächen oberhalb der Hangkante auf weniger durchlässigen, stärker schluffig bis tonigen Schottern, geringe Auswirkungen auf Grundwasserneubildungsrate ▪ Freihaltung des Uferstreifens des Brunnenwasserbachs von Bebauung (Darstellung als Grünfläche), Erhalt der natürlichen Rückhaltefunktion ▪ Weitere Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen im B-Plan vorsehen
Klima/ Luft	Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust kleinklimatisch wirksamer kaltluftbildender Flächen mit Ortsbezug ▪ Minimierung durch Erhalt von gliedernden Grünflächen ▪ Minimierung durch Freihalten der Hangkanten mit Gehölzbestand
Tiere und Pflanzen	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung ▪ Umso bedeutender sind die vorhandenen

Entwurf

		<p>Biotoptopstrukturen entlang des Brunnenwasserbaches und Gehölz bewachsenen Hangkanten (z.T. biotopkartiert), die wichtige lineare Ausbreitungssachse für Tiere und Pflanzen bilden</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimierung des Eingriffs durch Freihalten des Uferstreifens am Brunnenwasserbach, der Gehölz bewachsenen Hangkanten und gliedernden Grünzüge
Land- schafts- bild	Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimierung durch Erhalt der landschaftsbildprägenden Strukturen (Hangkanten mit Gehölzen) ▪ Freihalten des Uferstreifens am Brunnenwasserbach ▪ Gliedernde Grünzüge ▪ Lockere Baustruktur ▪ Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anschluss an vorhandene Wohnbebauung positiv, Vermeidung von Zersiedelung ▪ Fläche besitzt aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung eine eingeschränkte Erholungsfunktion ▪ Temporäre Beeinträchtigung der anliegenden Wohnbebauung während der Bauphase (Baulärm, Immissionen)
Kultur-/ Sachgüter	Nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht vorhanden
Vermeidung/ Minderung		<p>versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement, Freihaltung des Uferstreifens des Brunnenwasserbachs, gliedernde Grünflächen, Freihalten der Hangkanten, Ortsrandeingrünung</p>
Ausgleichs- bedarf		<p>Faktor 0,4 x 5,94 ha = 2,38 ha</p>

Entwurf

**2.1.3 Lenggries W Isar
 S Brauneckstraße**

„Umweltrelevante Änderungsflächen“:		Abb. 2/ Nr. 3
geplante Darstellung:		Wohnbauflächen Größe ca. 1,13 ha
bisherige Darstellung im rechtskräftigen FNP:		Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche
derzeitiger Bestand:		Landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland
Schutzgut	Beein- trächtigungs- stufe	Erläuterung
Boden	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung ▪ Minimierung durch versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement
Wasser	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche unterhalb der Hangkante auf meist kiesigen, gut durchlässigen Ablagerungen, mittlere Auswirkungen auf Grundwasserneubildungsrate ▪ Fläche oberhalb der Hangkante auf weniger durchlässigen, stärker schluffig bis tonigen Schottern, geringe Auswirkungen auf Grundwasserneubildungsrate ▪ Freihaltung des Ufers des Brunnenwasserbachs von Bebauung durch Erhalt des Gewässerbegleitgehölzes ▪ Weitere Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen im B-Plan vorsehen
Klima/ Luft	Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust kleinklimatisch wirksamer kaltluftbildender Flächen mit Ortsbezug ▪ Minimierung durch Freihalten der Hangkanten mit lufthygienisch wirksamen Gehölzen und Erhalt des Gewässerbegleitgehölzes entlang des Brunnenwasserbachs
Tiere und Pflanzen	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ▪ Umso bedeutender sind die vorhandenen Gehölzstrukturen auf der Hangkante und entlang des Brunnenwasserbachs als lineare Ausbreitungsachsen für Tiere und Pflanzen ▪ Minimierung des Eingriff durch Freihalten der Hangkanten und des Gehölz bewachsenen Uferstreifens des Brunnenwasserbachs
Land- schaftsbild	Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimierung durch Erhalt der landschaftsbildprägenden Strukturen (Hangkanten und Gehölze)

Entwurf

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lockere Baustruktur ▪ Minimierung durch Durchgrünung
Mensch	Stufe 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anschluss an vorhandene Wohnbebauung unterhalb der Hangkante positiv, Vermeidung von Zersiedelung ▪ Fläche besitzt aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung eine eingeschränkte Erholungsfunktion ▪ Temporäre Beeinträchtigung der anliegenden Wohnbebauung während der Bauphase (Baulärm, Immissionen)
Kultur-/ Sachgüter	Nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht vorhanden
Vermeidung/ Minderung		versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement, Freihalten des Gehölz bewachsenen Uferstreifens am Brunnenwasserbach, Freihalten der Hangkante, Durchgrünung
Ausgleichsbedarf		Faktor 0,4 x 1,13 ha = 0,45 ha

2.1.4 Lenggries O Isar

	„Umweltrelevante Änderungsflächen“:	Abb. 3 und 4/ Nr. 4
	geplante Darstellung:	Wohnbauflächen Größe ca. 5,73 ha
	bisherige Darstellung im rechtskräftigen FNP:	Reines und Allgemeines Wohngebiet
	derzeitiger Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland
	Beeinträchtigungsstufe	Erläuterung
Boden	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung, Wohnbebauung ▪ Minimierung durch versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement
Wasser	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen oberhalb der Hangkante auf Schutt- und Schwemmkegel mit relativ durchlässigem Gestein ▪ Flächen unterhalb der Hangkante auf meist kiesigen gut durchlässigen Ablagerungen ▪ Mittelschwere Auswirkungen durch Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate auf kiesigen Böden ▪ Weitere Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen im B-Plan vorsehen
Klima/ Luft	Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust kleinklimatisch wirksamer kaltluftbildender Flächen mit Ortsbezug

Entwurf

		<ul style="list-style-type: none"> Minimierung durch lockere Baustruktur und Durchgrünung
Tiere und Pflanzen	Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung der Flächen Minimierung durch Durchgrünung
Land-schaftsbild	Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> Minimierung durch lockere Baustruktur Minimierung durch Durchgrünung
Mensch	Stufe 1	<ul style="list-style-type: none"> Anschluss an vorhandene Wohnbebauung positiv, Vermeidung von Zersiedelung Fläche besitzt aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung eine eingeschränkte Erholungsfunktion Temporäre Beeinträchtigung der anliegenden Wohnbebauung während der Bauphase (Baulärm, Immissionen) Die an die Gemeinbedarfsflächen angrenzenden Wohnbauflächen (Flur-Nr. 1035 und) sollte in Teilbereichen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens immissionsschutzrechtlich auf das mögliche Ausmaß der Bebauung geprüft werden, um Einschränkungen auf die benachbarten Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (Freizeitanlagen - Tennis-, Sportplatz) zu vermeiden.
Kultur-/ Sachgüter	Nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> Nicht vorhanden
Vermeidung/ Minderung	versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement, Durchgrünung	
Ausgleichsbedarf	<p>Faktor 0,3 x 5,73 ha = 1,72 ha</p> <p>Bei dem berechneten Ausgleichsbedarf handelt es sich um eine grobe Abschätzung. Bei den betrachteten Bauflächen kann derzeit noch keine Entscheidung gefällt, welche zum Innenbereich nach § 34 BauGB oder zum Außenbereich nach § 35 BauGB gehören. Im Fall der Zuordnung einiger Flächen zum Innenbereich kann sich der ermittelte Kompensationsbedarf noch reduzieren.</p>	

Entwurf

**2.1.5 Lenggries O Isar,
 Zwischen Reiterbach
 und Halsbach**

„Umweltrelevante Änderungsflächen“:		Abb. 4/ Nr. 5
geplante Darstellung:		Wohnbaufläche Größe ca. 1,36 ha
bisherige Darstellung im rechtskräftigen FNP:		Reines Wohngebiet
derzeitiger Bestand:		Landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland
Schutzgut	Beein- trächtigungs- stufe	Erläuterung
Boden	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung, Wohnbebauung ▪ Minimierung durch versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement
Wasser	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche auf Schutt- und Schwemmkegel mit relativ durchlässigem Gestein, mittlere Auswirkungen auf Grundwasserneubildungsrate ▪ Freihaltung der Uferstreifen an Reiter- und Halsbach von Bebauung (Darstellung als Grünfläche), Erhalt der natürlichen Rückhaltefunktion ▪ Weitere Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen im B-Plan vorsehen
Klima/ Luft	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust kleinklimatisch wirksamer kaltluftbildender Flächen mit Ortsbezug ▪ Minimierung des Eingriffs durch Freihalten der Uferstreifen an Reiter- und Halsbach
Tiere und Pflanzen	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorbelastung, da weite Teile der Fläche landwirtschaftlich genutzt sind ▪ Umso bedeutender sind die vorhandenen Biotopstrukturen entlang Reiter- und Halsbach als wichtige lineare Ausbreitungsachsen für Tier und Pflanzen ▪ Minimierung des Eingriffs durch Freihalten der Uferstreifen an Reiter- und Halsbach
Land- schaftsbild	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust der typischen ortsbildprägenden offenen Grünstrukturen ▪ Minimierung durch Freihalten der Uferstreifen von Reiter- und Halsbach von Bebauung und Erhalt der gewässerbegleitenden Gehölze ▪ Lockere Baustruktur
Mensch	Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anschluss an vorhandene Wohnbebauung positiv, Vermeidung von Zersiedelung ▪ Fläche besitzt aufgrund

Entwurf

	landwirtschaftlicher Nutzung eine eingeschränkte Erholungsfunktion
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Temporäre Beeinträchtigung der anliegenden Wohnbebauung während der Bauphase (Baulärm, Immissionen) ▪ Die an die Gemeinbedarfsfläche angrenzende Wohnbaufläche (Flur-Nr. 1270/27) sollte in Teilbereichen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens immissionsschutzrechtlich auf das mögliche Ausmaß der Bebauung geprüft werden, um Einschränkungen auf die benachbarte Nutzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (Freibad) zu vermeiden.
Kultur-/ Sachgüter	Nicht betroffen
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht vorhanden
Vermeidung/ Minderung	versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement, Freihaltung der Uferstreifen von Reiter- und Halsbach
Ausgleichsbedarf	Faktor 0,5 x 1,36 ha = 0,68 ha

2.1.6 Wegscheid, Am Sagbach

	„Umweltrelevante Änderungsflächen“:	Abb. 6/ Nr. 6
	geplante Darstellung:	Wohnbaufläche Größe ca. 0,55 ha
	bisherige Darstellung im rechtskräftigen FNP:	Aue
	derzeitiger Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland
	Schutzgut	Beeinträchtigungsstufe
	Erläuterung	
Boden	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung, Wohnbebauung ▪ Minimierung durch versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement
Wasser	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche geologisch von meist kiesigen Ablagerungen gebildet, mittlere Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate ▪ Keine Oberflächengewässer vorhanden ▪ Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen im B-Plan vorsehen
Klima/ Luft	Stufe 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust kaltluftbildender Fläche mit Ortsbezug ▪ Minimierung durch Ein-/ Durchgrünung
Tiere und Pflanzen	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geplantes Wohngebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Isarauen“ ▪ Vom LRA Bad Tölz-Wolfratshausen

Entwurf

		<p>wurde eine Befreiung in Aussicht gestellt werden, da die geplante Wohnbebauung dem Schutzzweck der LSG-Verordnung nicht widerspricht.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geplantes Wohngebiet liegt in der Nähe zum FFH-Gebiet „Oberes Isartal“ ▪ Auf Ebene des FNP und unter Berücksichtigung des derzeitigen Kenntnisstandes der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten ▪ Im Rahmen des B-Planverfahrens ist über eine FFH-Vorprüfung zu klären, ob es zu erheblichen Beeinträchtigungen des nahegelegenen FFH-Gebietes kommen kann ▪ können erhebliche Beeinträchtigungen nicht sicher ausgeschlossen werden, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG erforderlich ▪ grundsätzlich sollte die Planung auf Ebene des B-Planes so entwickelt werden, dass sich daraus keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes ergeben
Land- schafts- bild	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage im LSG „Isarauen“ (s.o.) ▪ Bebauung der Isaraue aus Sicht des Landschaftsbildes negativ ▪ Vorbelastung der Fläche durch landwirtschaftliche Nutzung ▪ Minimierung durch Ein-/ Durchgrünung
Mensch	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage im LSG „Isarauen“ (s.o.) ▪ Temporäre Beeinträchtigung der anliegenden Wohnbebauung während der Bauphase (Baulärm, Immissionen)
Kultur-/ Sachgüter	Nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht vorhanden
Vermeidung/ Minderung	versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement, Ein-/ Durchgrünung	
Ausgleichs- bedarf	Faktor 1,0 x 0,55 ha = 0,55 ha	

**2.1.7 Lenggries W Isar,
SO Bergbahnstraße**

„Umweltrelevante Änderungsflächen“:	Abb. 2/ Nr. 7
geplante Darstellung:	Gemischte Baufläche Größe ca. 0,73 ha
bisherige Darstellung im rechtskräftigen FNP:	Allgemeines Wohngebiet
derzeitiger Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland
Schutzgut	Beein- Erläuterung

Entwurf

trächtigungs- stufe		
Boden	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung, Gemischte Bebauung ▪ Minimierung durch versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement
Wasser	Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche auf weniger durchlässigen, stärker schluffig bis tonigen Schottern, geringe Auswirkungen auf Grundwasserneubildungsrate ▪ Keine Oberflächengewässer vorhanden ▪ Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen im B-Plan vorsehen
Klima/ Luft	Stufe 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleinflächiger Verlust kaltauftbildender Fläche ▪ Minimierung durch Erhalt der Hecken und Gehölze auf der Hangkante sowie Durchgrünung
Tiere und Pflanzen	Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ▪ Geringe Lebensraumqualität, Entwicklungspotential vorhanden ▪ Minimierung durch Erhalt der linearen Gehölzbestände (tlw. biotopkartiert) als Ausbreitungsachsen für Flora und Fauna (Biotopverbund) und Durchgrünung
Land- schaftsbild	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauung zwischen unterer und oberer Hangkante aus Sicht des Landschaftsbildes negativ ▪ Minimierung durch Erhalt der landschaftsbildprägenden Strukturen auf den Hangkanten (Eingrünung, Abschirmung)
Mensch	Stufe 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche besitzt aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung eine eingeschränkte Erholungsfunktion ▪ Fläche hat Pufferfunktion zwischen Wohnbebauung oberhalb und Gewerbegebiet unterhalb der Hangkante
Kultur-/ Sachgüter	Nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht vorhanden
Vermeidung/ Minderung	versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement, Freihalten der Hangkanten inkl. Gehölzbewuchs	
Ausgleichs- bedarf	Faktor 0,5 x 0,73 ha = 0,37 ha	

Entwurf

**2.1.8 Anger,
 O Sylvensteinstraße**

„Umweltrelevante Änderungsflächen“:		Abb. 5/ Nr. 8
geplante Darstellung:		Gemischte Baufläche Größe ca. 0,75 ha
bisherige Darstellung im rechtskräftigen FNP:		Dorfgebiet
derzeitiger Bestand:		Landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland
Schutzgut	Beein- trachtungs- stufe	Erläuterung
Boden	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung, Gemischte Bebauung ▪ Minimierung durch versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement
Wasser	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche auf Schutt- und Schwemmkegel mit relativ durchlässigem Gestein ▪ Mittlere Auswirkungen durch Versiegelung auf Grundwasserneubildungsrate ▪ Keine Oberflächengewässer vorhanden ▪ Weitere Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen im B-Plan vorsehen
Klima/ Luft	Stufe 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleinflächiger Verlust kaltluftbildender Fläche ▪ Minimierung durch Durchgrünung
Tiere und Pflanzen	Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ▪ Geringe Lebensraumqualität, Entwicklungspotential vorhanden ▪ Minimierung durch Durchgrünung
Land- schaftsbild	Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung ▪ Minimierung durch Eingrünung, Durchgrünung
Mensch	Stufe 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche besitzt aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung eine eingeschränkte Erholungsfunktion ▪ Anschluss an vorhanden Bebauung positiv
Kultur-/ Sachgüter	Nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht vorhanden
Vermeidung/ Minderung		versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement, Eingrünung, Durchgrünung
Ausgleichs- bedarf		Faktor 0,4 x 0,75 ha = 0,30 ha

Entwurf

2.2 Gewerbeentwicklung

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist bei Gewerbeflächen eine exakte Ermittlung der entstehenden Lärmemissionen und deren Umweltwirkungen nicht möglich. Der Umweltbericht zum FNP bleibt dementsprechend vage. Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen ist jeweils eine schalltechnische Untersuchung erforderlich, die die Basis der Umweltprüfung zum B-Plan bietet.

2.2.1 Gewerbegebiet an der Kläranlage entfällt

Abb. 1/ Nr. 9

2.2.2 Lenggries W Isar, Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet

„Umweltrelevante Änderungsflächen“:

Abb. 2/ Nr. 10

geplante Darstellung:

Gewerbliche Baufläche
 Größe ca.0,52 ha

bisherige Darstellung im rechtskräftigen FNP:

Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche

derzeitiger Bestand:

Landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland

	Beein- Schutzgut	trächtigungs- stufe	Erläuterung
Boden		Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> Mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung, Gewerbliche Bebauung Minimierung durch versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement, Dachbegrünung
Wasser		Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> Fläche geologisch von meist kiesigen Ablagerungen gebildet, mittlere Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate Keine Oberflächengewässer vorhanden Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen im B-Plan vorsehen
Klima/ Luft		Stufe 1	<ul style="list-style-type: none"> Kleinflächiger Verlust kaltluftbildender Fläche Minimierung durch Erhalt der Hecken und Gehölze auf der Hangkante sowie Durchgrünung, Dach-/ Fassadenbegrünung
Tiere und Pflanzen		Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung der Fläche Geringe Lebensraumqualität, Entwicklungspotential vorhanden Minimierung durch Erhalt der linearen Gehölzbestände als Ausbreitungsachsen für Flora und Fauna (Biotopverbund) und Durchgrünung
Land- schafts- bild		Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> Minimierung durch Erhalt der landschaftsbildprägenden Strukturen auf

Entwurf

		den Hangkanten (Eingrünung, Abschirmung)
Mensch	Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche im Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet positiv, Nutzung vorhandener Erschließung ▪ Fläche besitzt aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung eine eingeschränkte Erholungsfunktion
Kultur-/ Sachgüter	Nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht vorhanden
Vermeidung/ Minderung		versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement, Freihalten der Hangkanten inkl. Gehölzbewuchs
Ausgleichsbedarf		Faktor 0,6 x 0,52 ha = 0,31 ha

2.2.3 Gewerbegebiet Bretonenbrücke

	„Umweltrelevante Änderungsflächen“:	Abb. 6/ Nr. 11
	geplante Darstellung:	Gewerbliche Baufläche, Gemischte Baufläche Größe ca. 0,84 ha
	bisherige Darstellung im rechtskräftigen FNP:	Fläche für Landwirtschaft, Fläche für Forstwirtschaft, Gewerbegebiet
	derzeitiger Bestand:	Wald, Grünland
	Beeinträchtigungsstufe	Erläuterung
Boden	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung, Gewerbliche und gemischte Bebauung ▪ Keine Vermeidungsmaßnahmen möglich ▪ Minimierung durch versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement, Dachbegrünung
Wasser	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche geologisch von meist kiesigen Ablagerungen gebildet, mittlere Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate ▪ Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen im B-Plan vorsehen
Klima/ Luft	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von klimatisch und lufthygienisch wirksamen Waldflächen ▪ Minimierung durch Dach- und Fassadenbegrünung
Tiere und Pflanzen	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorbelastung durch umgebendes Gewerbegebiet ▪ Verlust von Wald als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
Land-schaftsbild	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust des landschaftsbildprägenden Waldes

Entwurf

Mensch	Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> Fläche im Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet, Nutzung vorhandener Erschließung
Kultur-/ Sachgüter	Nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> Nicht vorhanden
Vermeidung/ Minderung	versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement, Dach- und Fassadenbegrünung	
Ausgleichsbedarf	Faktor 0,8 x 0,84 ha = 0,67 ha Ausgleichsbedarf nach Waldgesetz ist damit nicht abgegolten!	

2.2.4 Langeneck

„Umweltrelevante Änderungsflächen“:	Abb. 7/ Nr. 12
geplante Darstellung:	Gewerbliche Baufläche Größe ca. 0,54 ha
bisherige Darstellung im rechtskräftigen FNP:	Gewerbegebiet, Grünfläche
derzeitiger Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche – Grünland, sonstiger bebauter Bereich

Schutzgut	Beeinträchtigungsstufe	Erläuterung
Boden	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> Mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung, Gewerbliche Bebauung Minimierung durch versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement, Dachbegrünung
Wasser	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> Fläche geologisch von meist kiesigen Ablagerungen gebildet, mittlere Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate Kienzlsägmühlbach im westlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet verrohrt Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen im B-Plan vorsehen
Klima/ Luft	Stufe 1	<ul style="list-style-type: none"> Kleinflächiger Verlust kaltluftbildender Fläche Minimierung durch Dach-/ Fassadenbegrünung
Tiere und Pflanzen	Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung der Fläche Auswirkungen auf Isaraue im Osten werden gemindert durch Abstandsgrün
Land-schaftsbild	Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> Minimierung durch Abstandsgrün in Richtung Isaraue und Eingrünung
Mensch	Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> Fläche im Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet positiv, Nutzung vorhandener Erschließung

Entwurf

		<ul style="list-style-type: none"> Fläche besitzt aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung eine eingeschränkte Erholungsfunktion Östlich verlaufender Weg bleibt erhalten, Minderung von Beeinträchtigungen von Spaziergängern/ Radfahrern durch Abstandgrün zur Gewerbefläche
Kultur-/ Sachgüter	Nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> Nicht vorhanden
Vermeidung/ Minderung		versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement, Dach-/ Fassadenbegrünung, Abstandsgrün, Eingrünung
Ausgleichsbedarf		Faktor 0,6 x 0,54 ha = 0,32 ha

2.2.5 Fleck

„Umweltrelevante Änderungsflächen“:		Abb. 7/ Nr. 13
geplante Darstellung:		Gewerbliche Baufläche Größe ca. 0,36 ha
bisherige Darstellung im rechtskräftigen FNP:		Gewerbegebiet
derzeitiger Bestand:		Isaraue, Gehölzsukzession, Wiese
	Beeinträchtigungsstufe	Erläuterung
Boden	Stufe 4	<ul style="list-style-type: none"> Hohe Beeinträchtigung durch Versiegelung, Gewerbliche Bebauung Minimierung durch versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement, Dachbegrünung
Wasser	Stufe 4	<ul style="list-style-type: none"> Fläche liegt in Isaraue, geologisch von kiesigen, gut durchlässigen Ablagerungen gebildet, hohe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate Lage am Rand des Überschwemmungsgebiets der Isar, geringer Abstand zum Fluss Grundwasserflurabstand in Aue gering Hohes Gefährdungsrisiko des Eintrags von Schadstoffen ins Grundwasser Entsprechende Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen im B-Plan vorsehen: Abstand zur Isar einhalten, Überschwemmungsgebiet freihalten, Erhalt der Gehölze am Westrand
Klima/ Luft	Stufe 1	<ul style="list-style-type: none"> Minimierung durch Erhalt der Gehölze am Westrand und Dach-/ Fassadenbegrünung
Tiere und Pflanzen	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> Im Westen FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet Isaraue mit

Entwurf

		besonderer ökologischer Bedeutung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gehölze in amtlicher Bayer. Biotopkartierung erfasst ▪ Minimierung durch Erhalt der Gehölze am Westrand (Puffer zur Isar, Lebensraum für Fauna) ▪ FFH-Verträglichkeitsprüfung voraussichtlich erforderlich
Land- schafts- bild	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage in Isaraue aus landschaftsästhetischer Sicht negativ ▪ Minimierung durch Erhalt der Gehölze am Westrand (Abschirmung)
Mensch	Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche im Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet positiv, Nutzung vorhandener Erschließung
Kultur-/ Sachgüter	Nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht vorhanden
Vermeidung/ Minderung	Abstand zur Isar halten, Überschwemmungsgebiet von Bebauung freihalten, versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement, Dachbegrünung, Dach-/ Fassadenbegrünung, Erhalt der Gehölze am Westrand	
Ausgleichs- bedarf	Faktor 1,0 x 0,36 ha = 0,36 ha	

**2.3 Sonderbauflächen-
entwicklung**

**2.3.1 Lenggries O Isar,
W Karwendelstraße**

	„Umweltrelevante Änderungsflächen“:	Abb. 4/ Nr. 14
	geplante Darstellung:	Sonderbaufläche Fremdenverkehr Größe ca. 4,50 ha
	bisherige Darstellung im rechtskräftigen FNP:	Sondergebiet für Kuranlagen und Fremdenverkehr, Grünfläche
	derzeitiger Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche – Grünland
	Beein- Schutzgut trächtigungs- stufe	Erläuterung
Boden	Stufe 4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Beeinträchtigung durch Versiegelung, Sonderbebauung ▪ Minimierung durch versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement, Dachbegrünung
Wasser	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutt- und Schwemmkegel (-lineation) mit relativ durchlässigem Gestein, Mittlere Auswirkungen auf Grundwasserneubildungsrate ▪ Keine Oberflächengewässer vorhanden ▪ Weitere Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen im B-Plan

Entwurf

vorsehen		
Klima/ Luft	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust kleinklimatisch wirksamer kaltluftbildender Fläche mit Ortsbezug ▪ Minimierung durch Durchgrünung
Tiere und Pflanzen	Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ▪ Erhalt des Naturdenkmals Eschenallee entlang der Karwendelstraße
Land-schaftsbild	Stufe 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Großflächige Sonderbaufläche am Ortsrand aus landschaftsästhetischer Sicht eher negativ ▪ Minimierung durch Erhalt der Allee entlang der Karwendelstraße (Eingrünung) und entsprechende Durchgrünung des Gebietes
Mensch	Stufe 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche ist positiv für Entwicklung der Gemeinde als Fremdenverkehrsstandort ▪ Auswirkungen auf angrenzende, hauptsächlich Wohngebiete durch entsprechende Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen im B-Plan reduzieren (z.B. Lärmschutz) ▪ Temporäre Beeinträchtigung der anliegenden Wohnbebauung während der Bauphase (Baulärm, Immissionen)
Kultur-/ Sachgüter	Nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht vorhanden
Vermeidung/ Minderung		versickerungsfähige Beläge, Regenwassermanagement, Dachbegrünung, Durchgrünung, Erhalt des Naturdenkmals Eschenallee entlang der Karwendelstraße
Ausgleichsbedarf		Faktor 0,8 x 4,50 ha = 3,6 ha

Entwurf

- 2.4 Rücknahme von Bauflächendarstellungen**
- Gegenüber dem rechtswirksamen FNP wurden Bauflächendarstellungen aus städtebaulichen, ortsbildprägenden und naturschutzfachlichen Gründen zurückgenommen. Dies betrifft vor allem den Hauptort Lenggries, an dessen Ortsrändern im Norden, Nordosten und Süden Bauflächendarstellungen (v.a. Wohnbau- und Sonderbauflächen) reduziert wurden.
- Auch in Schlegldorf, östlich der St 2072 wurden gegenüber dem rechtskräftigen FNP Wohnbauflächendarstellungen zurückgenommen. In Langeneck und Fleck wurden die gewerblichen Bauflächendarstellungen reduziert.
- Die Bauflächenrücknahme hat erhebliche positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter gegenüber der ehemaligen Planung.
- 2.5 Darstellung von öffentlichen Grünflächen**
- Eine Besonderheit ist das Hereinwachsen der Landschaft in den Hauptort Lenggries sowie die anderen Ortsteile.
- Die ortsbildprägenden Grünzüge, Hangkanten und Bachläufe werden daher als Grünflächen im FNP/LP dargestellt.
- Die Darstellung der Grünflächen bedingt in allen Schutzgütern positive Wirkungen.

3. Wechsel- und Summenwirkungen

Hinsichtlich der Bauflächenentwicklung bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Die Versiegelung von Böden beeinträchtigt deren Speicher- und Reglerfunktion sowie die Wasserdurchlässigkeit, wodurch die Grundwasserneubildungsrate beeinflusst wird.

Bedingt durch die Versiegelung von Böden für Bauflächen gehen auf den betroffenen Standorten landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen verloren. Im Bereich der geplanten Gewerbeentwicklung Fleck werden Flächen der Isaraue überbaut. Der Verlust der kaltluftproduzierenden Grünlandflächen wirkt sich negativ auf den klimatischen Ausgleich insbesondere zwischen Offenland und bebauten Flächen aus.

Die meisten Standorte sind durch die landwirtschaftliche Nutzung von geringer Bedeutung als Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Umso bedeutender sind innerhalb dieser Flächen vorhandene Biotopstrukturen wie Gehölze und Ufersäume als lineare Ausbreitungsachsen für Tiere und Pflanzen. Eingriffe werden durch den Erhalt dieser Biotopstrukturen gemindert.

Die meisten Standorte sind durch die landwirtschaftliche Nutzung von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Mit der geplanten dargestellten Bebauung wird dieser Effekt verstärkt, kann jedoch durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen oder den Erhalt bestehender landschaftsbildprägender Strukturen gemindert

Entwurf

werden.

Die Rücknahme von Bauflächen wirkt sich positiv auf die Versiegelungsrate des Bodens und damit positiv auf die Grundwasserneubildungsrate aus.

Aus der Darstellung von Grünflächen ergeben sich in allen Schutzgütern positive Wirkungen, bspw. für das Klima und das Landschaftsbild und die damit verbundene Erholungseignung des Menschen.

4. **Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz**

4.1 **Betroffenheit von Natura 2000 Gebieten**

Einige der dargestellten Bauflächen liegen in der Nähe zu FFH-Gebieten. Auf Ebene des FNP und unter Berücksichtigung des derzeitigen Kenntnisstandes der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die FFH-Gebiete zu erwarten.

Im Rahmen des B-Planverfahrens ist zunächst mittels einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung zu ermitteln, ob aus der Bauflächenentwicklung erhebliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen werden können. Können erhebliche Beeinträchtigungen nicht sicher ausgeschlossen werden, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG erforderlich, die prüft, ob die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes erheblich beeinträchtigt werden. Grundsätzlich sollte die Planung auf Ebene des B-Planes so ausgestaltet werden, dass FFH-Gebiete nicht erheblich beeinträchtigt werden.

4.2 **Hinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

Für die dargestellten Bauflächenentwicklungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. In Bayern geschieht dies über das Instrument der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Die saP ist bei Bedarf auch für Vorhaben im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB durchzuführen.

Entwurf

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bauflächenentwicklung	Die neu dargestellten Bauflächen befinden sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, außer der gewerblichen Bauflächendarstellung bei Fleck, die sich in der Isaraue befindet. Diese Nutzungen mit den daraus resultierenden Umweltauswirkungen würden im Falle einer Nichtdurchführung der Planung bestehen bleiben.
Rücknahme von Bauflächendarstellungen	Bei einer Nichtdurchführung der geplanten Flächenrücknahmen würden die betreffenden Flächen als geplante Wohn-, gemischte und gewerbliche Bauflächen bestehen bleiben.
Darstellung von öffentlichen Grünflächen	Bei einer Nicht-Darstellung/ Nicht-Umwidmung von öffentlichen Grünflächen würde die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche mit den sich daraus ergebenden Umweltauswirkungen bzw. die Darstellung als geplante Baufläche bestehen bleiben.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidung und Minimierung In den einzelnen Flächenbeurteilungen zur Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung sind jeweils Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (versickerungsfähige Beläge, Ortsrandeingrünung etc.) erheblicher Eingriffsfolgen benannt.

Ausgleich Der erforderliche Kompensationsbedarf wurde anhand des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) ermittelt:

lfd. Nr.	Bezeichnung	Größe (ha)	Faktor	Kompensationsbedarf (ha)
1	Schlegldorf, Wohnbaufläche W und SW Erschließungsstraße	1,23	0,3	0,37
2	Lenggries, Wohnbauflächen W Isar	5,94	0,4	2,38
3	Lenggries, Wohnbaufläche W Isar, S Brauneckstraße	1,13	0,4	0,45
4	Lenggries, Wohnbauflächen O Isar	5,73	0,3	1,72 ¹⁾
5	Lenggries, Wohnbaufläche O Isar, zwischen Reiterbach und Halsbach	1,36	0,5	0,68
6	Wegscheid, Wohnbaufläche Am Sagbach	0,55	1,0	0,55
7	Lenggries, Gemischte Baufläche W Isar, SO Bergbahnstraße	0,73	0,5	0,37
8	Anger, O Sylvensteinstraße	0,75	0,4	0,30

Entwurf

9	Lenggries, Gewerbliche Baufläche S Kläranlage	entfällt		
10	Lenggries, Gewerbliche Baufläche W Isar, Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet	0,52	0,6	0,31
11	Bretonenbrücke, Gewerbliche und gemischte Baufläche	0,84	0,8	0,67
12	Langeneck, Gewerbliche Baufläche	0,54	0,6	0,32
13	Fleck, Gewerbliche Baufläche	0,36	1,0	0,36
14	Lenggries, Sonderbaufläche Fremdenverkehr O Isar, W Karwendelstraße	4,50	0,8	3,60
Summe		24,18		12,08

1) Ausgleichsbedarf ist abhängig von der Zuordnung der Flächen zu Innenbereich (§ 34 BauGB) oder Außenbereich (§ 35 BauGB). Bei dem ermittelten Ausgleichsbedarf handelt es sich um den maximalen Wert.

Der erforderliche Kompensationsbedarf für die dargestellten Siedlungs- und Gewerbeflächen beträgt ca. 12,08 ha. Zu beachten ist, dass es sich um eine grobe Abschätzung handelt, die sich im Rahmen der B-Planverfahren noch differenzieren kann. Im Hauptort Lenggries ist der Ausgleichsbedarf zudem davon abhängig, ob es sich um den Innenbereich nach § 34 BauGB oder Außenbereich nach § 35 BauGB handelt. Im Falle einer Zuordnung von Flächen zum Innenbereich kann sich der Ausgleichsbedarf somit noch reduzieren.

Die erheblichen Eingriffe sollen durch Minimierungsmaßnahmen in erster Linie direkt am Ort des Eingriffs verringert werden. Dies geschieht über die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen in den Baugebieten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft.

Grundsätzlich können auch Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans festgesetzt werden. Dies mindert aber im Regelfall die tatsächlich bebaubare Fläche.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsortes sollen sich auf folgende Schwerpunkte beziehen:

- Pflegemaßnahmen
Vor dem Hintergrund des § 15 Abs. 3 BNatSchG soll der notwendige Ausgleich über Pflegemaßnahmen abgedeckt werden. Damit soll die weitere landwirtschaftliche Nutzung von Flächen gewährleistet werden.
- Maßnahmen in der Isaraue
Der Erhalt, die Wiederherstellung und Sicherung der Isaraue als typische Wildflusslandschaft ist Ziel des FNP/LP. Der

Entwurf

erforderliche Ausgleich soll über die im Gewässerentwicklungskonzept formulierten Maßnahmen zur Förderung der Gewässerdynamik, der Durchgängigkeit und der Offenhaltung der Aue umgesetzt werden.

- **Waldumbau**
Umbaumaßnahmen im Wald, die im Einklang mit dem Waldgesetz stehen und über die sachgemäße Bewirtschaftung hinausgehen, können als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden. Für diese Maßnahmen sind v.a. die Waldflächen im Eigentum der Gemeinde angedacht. Im Einzelfall ist von der Forstverwaltung zu ermitteln, inwieweit geplante Maßnahmen über die sachgemäße Bewirtschaftung hinausgehen. Die Ausgleichsmaßnahme muss von der unteren Naturschutzbehörde anerkannt werden.

Die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange gemäß § 15 (3) BNatSchG liegt dieser Ausgleichskonzeption zugrunde.

7.

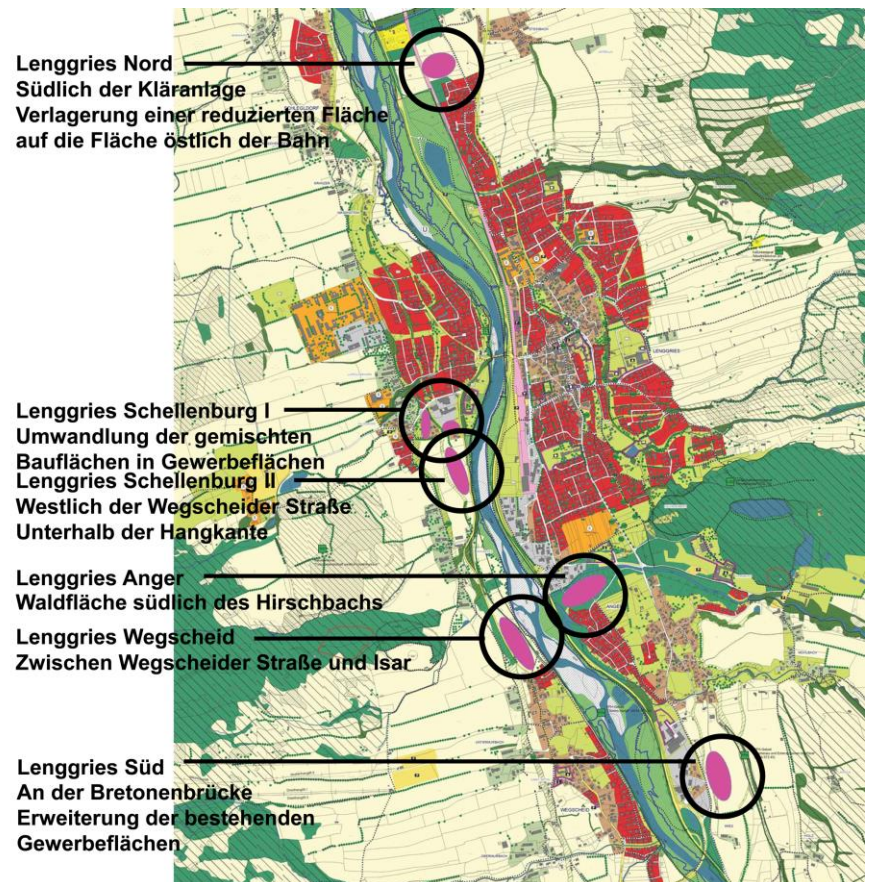
Alternative Planungsmöglichkeiten

Gewerbeentwicklung

Zur Schaffung von neuen Arbeits- und Ausbildungsplätzen soll die Ansiedlung gewerblicher Betriebe und die Erweiterung bestehender Betriebe in ausreichendem Umfang ermöglicht werden.

Vor diesem Hintergrund wurden verschiedene Vorschläge für Standorte von Gewerbeflächen geprüft, wie nachfolgende Abbildung zeigt:

Entwurf



Die Prüfung der Standorte auf ihre Eignung als gewerbliche Baufläche unter städtebaulichen, verkehrlichen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten hat ergeben, dass bei allen Flächen die Nachteile in Bezug auf Beeinträchtigungen von Natur, Landschaftsbild, Bewohnern durch mögliche Immissionen sowie durch ungünstige Lage entgegen den Zielen der Ortsentwicklung überwiegen. Der Standort südlich der Kläranlage, an der B 13, westlich der Bahnlinie hat aus planerischer Sicht Vorteile (Lage B13, kurze Verkehrswege, Entlastung Hauptort Lenggries, geringe Beeinträchtigung der Einwohner, Nähe zur Kläranlage - keine Alleinlage). Jedoch wurde vom Landratsamt und der höheren Landesplanungsbehörde wiederholt erklärt, dass die Planung eines Gewerbegebiets an diesem Standort den Zielen der Raumordnung widerspreche.

Der Standort südlich anschließend an das bestehende Gewerbegebiet Bergbahnstraße (Schellenburg I), wurde in den FNP aufgenommen. Die Lage im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet mit der Möglichkeit vorhandene Erschließung zu nutzen, erscheint aus planerischer Sicht sinnvoll.

Siedlungsentwicklung

Die Deckung des Bedarfes an Siedlungsflächen soll vorwiegend über vorhandene innerörtliche Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, leerstehende Bausubstanz etc.) erfolgen.

Die dargestellten neuen Wohnbau- und Gemischten Bauflächen,

Entwurf

vorrangig für den Bedarf der heimischen Bevölkerung, konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Hauptort Lenggries, wo die erforderliche Erschließung und Infrastruktur genutzt werden kann. In den Ortsteilen wurden ortsplanerisch sinnvolle Ortsabrundungen und Lückenschließungen vorgenommen.

Die Darstellung der neuen Bauflächen unterstreicht das Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des charakteristischen Ortsbildes und der landschaftlichen Qualitäten.

8. **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die im FNP/LP dargestellten Bauflächenentwicklungen bzw. landschaftsplanerischen Ziele haben keine unmittelbaren Umweltauswirkungen. Es ist daher keine Überwachung notwendig.

Entwurf

10.

Anhang

Umweltrelevante Änderungsflächen

	Wohnbaufläche		Gewerbliche Baufläche
	Gemischte Baufläche		Sonderbaufläche

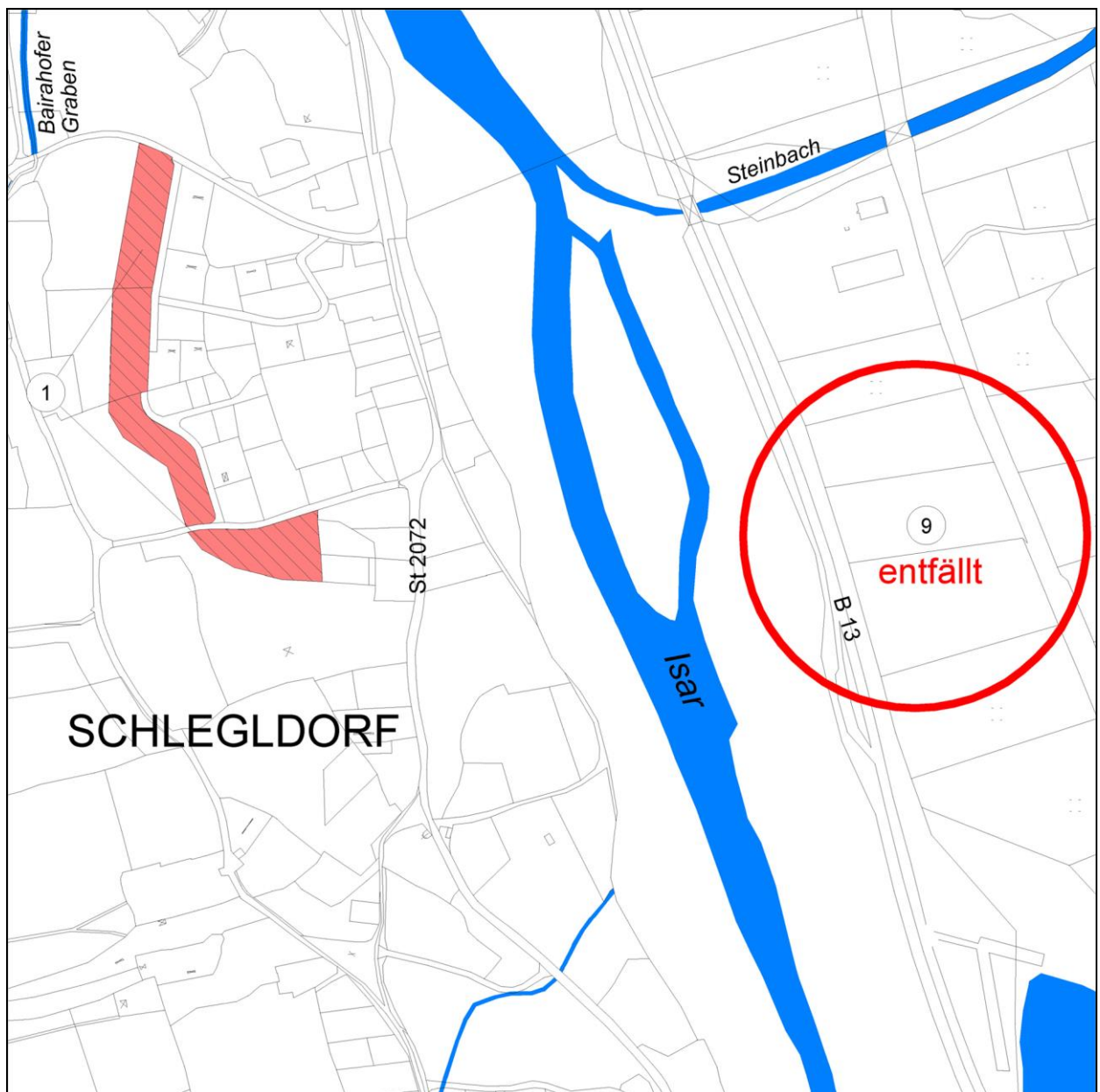


Abb. 1

Entwurf

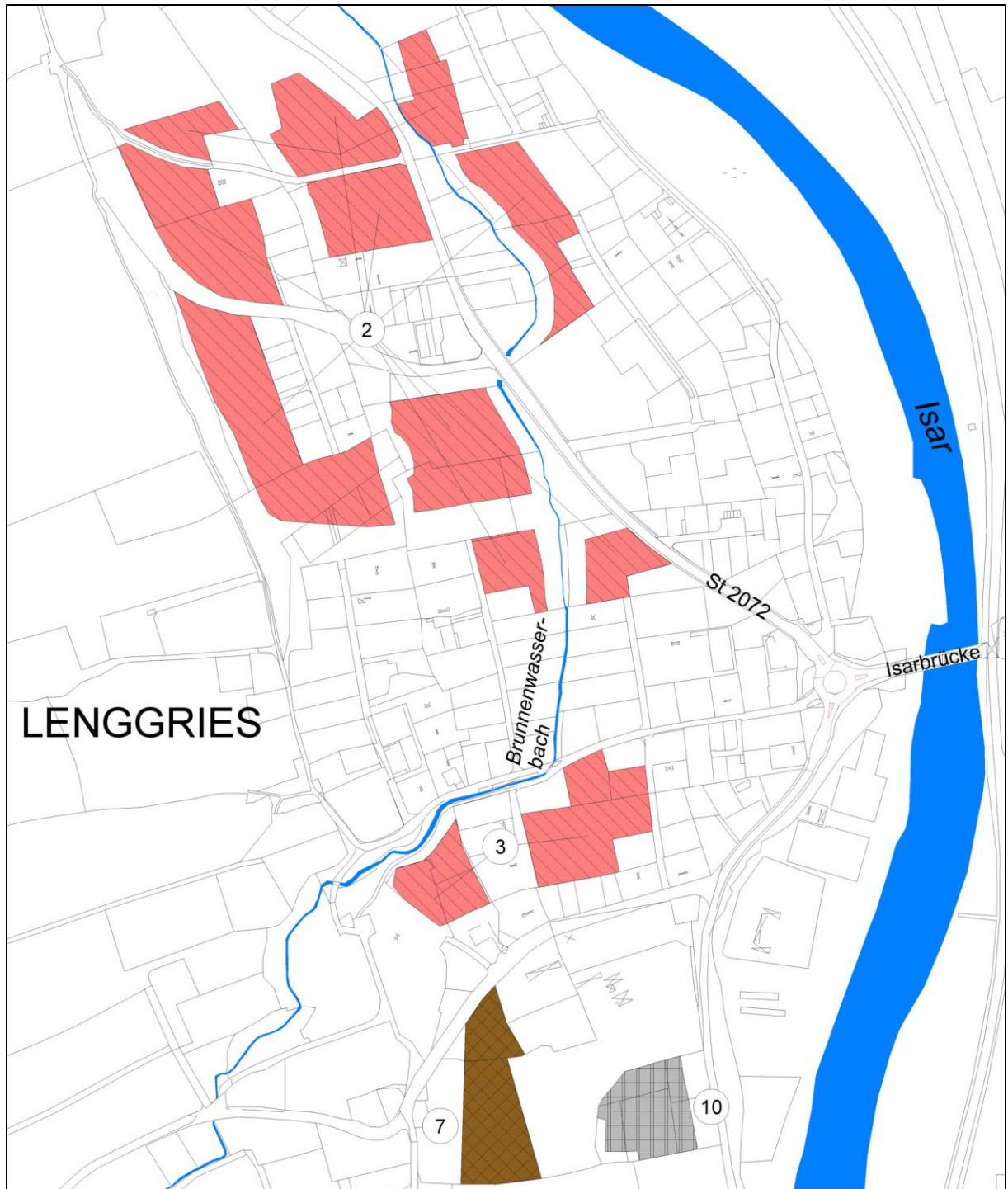


Abb. 2

Entwurf

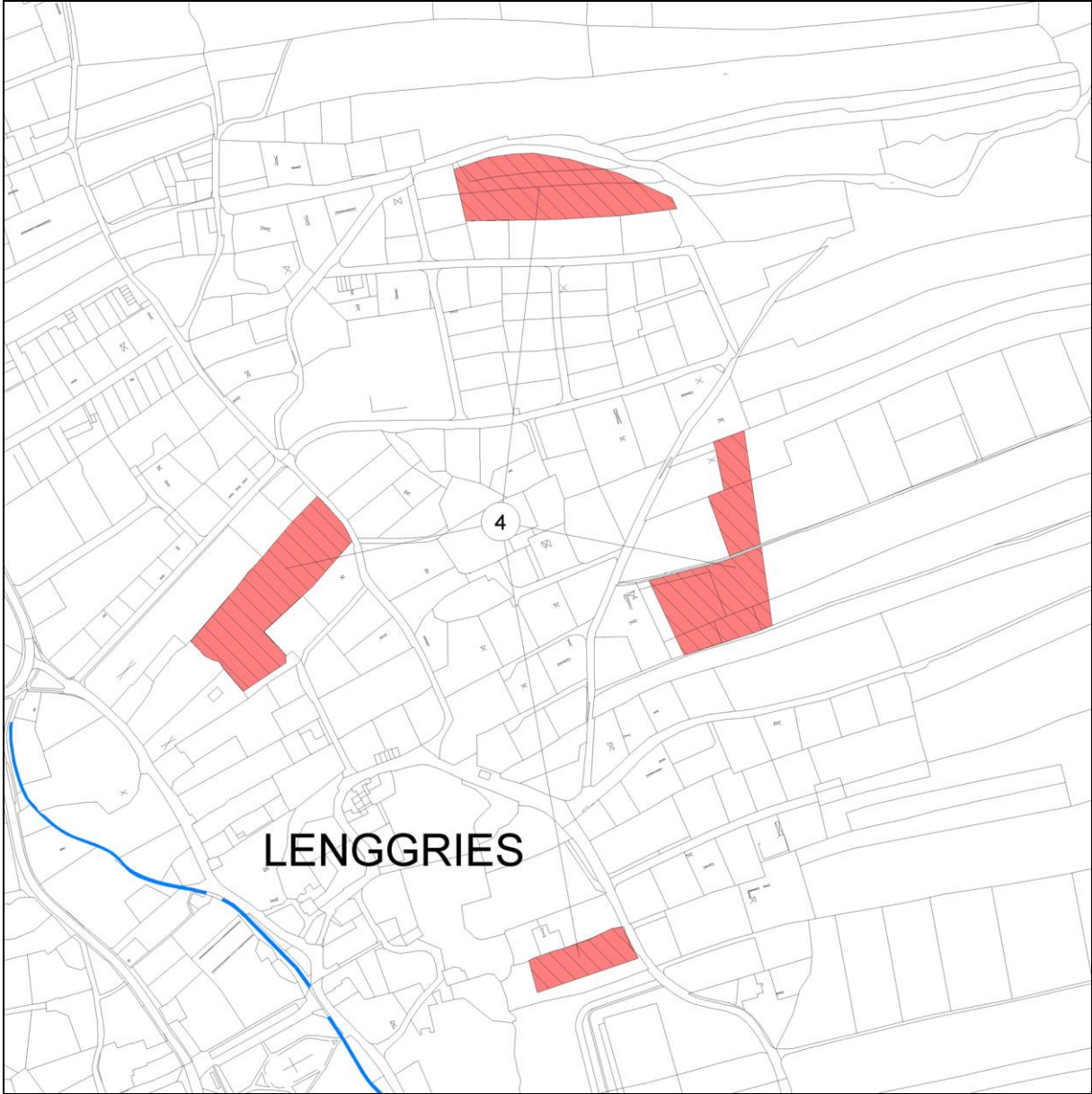


Abb. 3

Entwurf

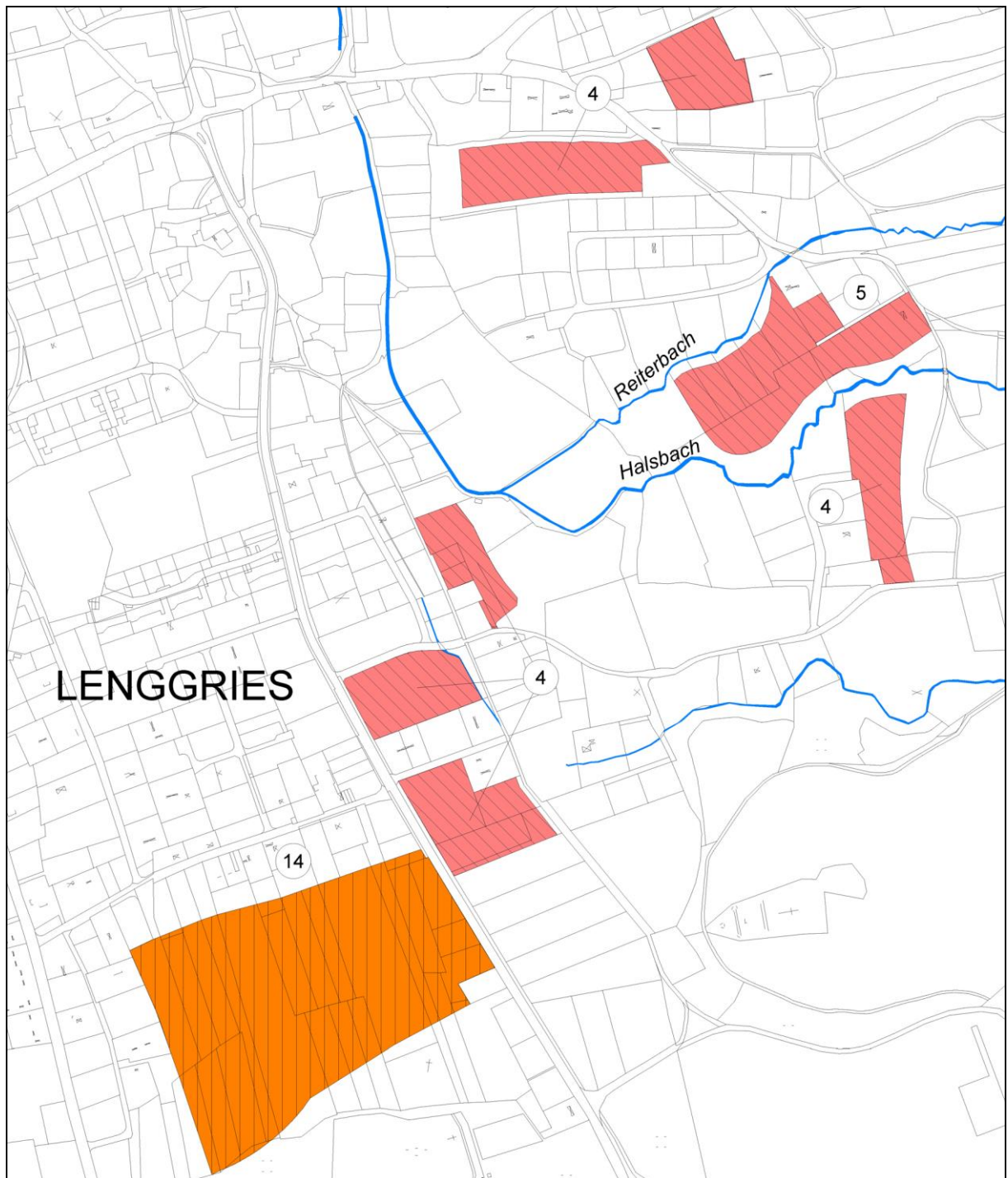


Abb. 4

Entwurf

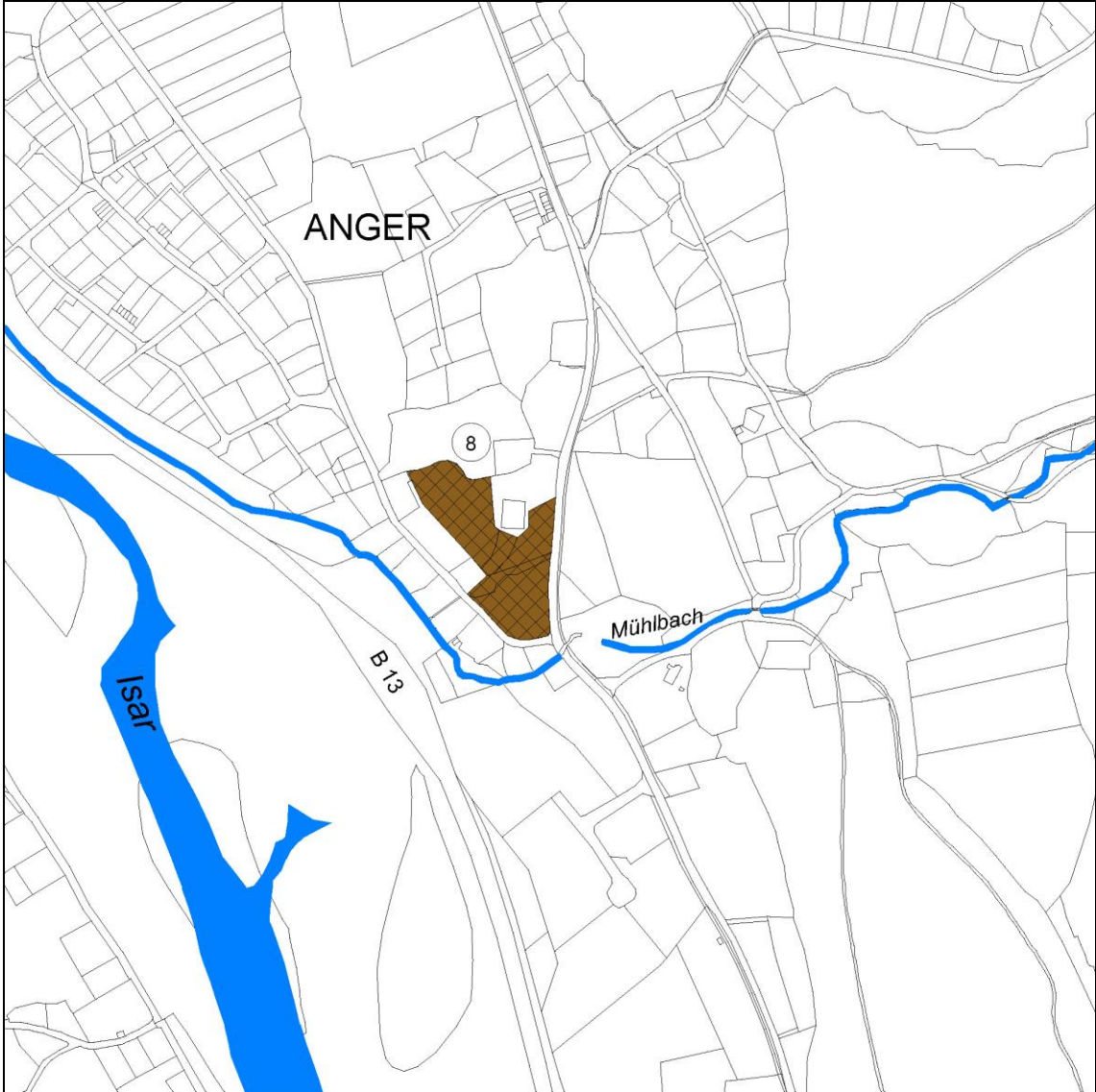


Abb. 5

Entwurf



Abb. 6

Entwurf



Abb. 7