

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 01 Östlich der Tölzer Straße

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
1.1 Planungsanlass des Bebauungsplans	3
1.2 Planungsanlass der 1. Änderung des Bebauungsplans	3
2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens.....	3
3. Bestandsanalyse	4
3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes	4
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.....	6
7. Öffentlichkeitsbeteiligung	7
8. Fazit.....	7

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Östlich der Tölzer Straße“

1. Planungsanlass

1.1 Planungsanlass des Bebauungsplans

Durch die Ausweisung des Baugebietes sollte die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, sowie ein öffentlicher Parkplatz ermöglicht werden, um die Versorgung des nördlichen Bereichs des Ortsgebietes der Gemeinde Lenggries sicherzustellen.

Darüber hinaus wurde beabsichtigt, die verbleibenden Grundstücksflächen dieses Bebauungsplanes der Wohnbebauung zuzuführen, um dadurch den sich in den vorherigen Jahren angestauten Bedarf an Wohnungen wenigstens zum Teil abzubauen.

Das Gebiet südlich und östlich des Einkaufsmarktes und des öffentlichen Parkplatzes wurde auf der Grundlage eines einfachen Bebauungsplanes beplant, weil dadurch sichergestellt werden sollte, dass dieses Gebiet in Zukunft grundsätzlich nur für Wohnbebauung genutzt wird. Es handelt sich also um eine Grundsatzaussage über die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Ein weiterer Regelungsbedarf wurde nicht gesehen.

1.2 Planungsanlass der 1. Änderung des Bebauungsplans

Am 22.04.2024 hat die Gemeinde Lenggries die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Östlich der Tölzer Straße“ vom 16. Juni 1997 beschlossen. Diese Änderung zielt darauf ab, zusätzliche Baufenster im Bebauungsplangebiet zu platzieren, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und die durch den Bebauungsplan vorgeschriebenen Regelungen zu modernisieren. Der bisher einfache Bebauungsplan wird zu einem qualifizierten Bebauungsplan weiterentwickelt. Es bleibt dabei, dass das Gebiet, in dem sich die neuen Baugrenzen befinden, weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Die Gemeinde reagiert auf die angespannte Wohnraumsituation und erfüllt die Anforderungen des § 201a BauGB, der Maßnahmen zur Entspannung des Wohnungsmarktes in Gebieten mit Wohnraummangel unterstützt.

2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 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 der Baufenster 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 Grundzüge der städtebaulichen Planung werden nicht beeinträchtigt. Die Wohnbebauung innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes unterstützt die Zielsetzung, den Wohnraum zu verdichten und die vorhandene Infrastruktur effizient zu nutzen.

3. Bestandsanalyse

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Baugebiet liegt nördlich des Ortskerns der Gemeinde Lenggries und hat eine Größe von ca. 1,4ha.

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit verschieden genutzt.

- Eine Teilfläche als öffentlicher Parkplatz
- Eine Teilfläche als allgemeines Wohngebiet
- Eine Teilfläche als Sondergebiet mit der Nutzung Lebensmittelmarkt mit Parkplatz

3.2 Erschließung

Das Baugebiet ist über die Kreisstraße TÖL 16 an das bestehende Straßennetz der Gemeinde Lenggries angeschlossen. Über die Georg-Meißner-Straße, abgehend von der TÖL 16 (Tölzer Straße) werden die Baugrundstücke und der öffentliche Parkplatz erschlossen. Darüber hinaus wird der öffentliche Parkplatz durch einen öffentlichen Fußweg von Norden an die Sonnleitenstraße angebunden.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Lenggries gesichert.

Die anfallenden Abwässer sollen über die gemeindliche Wasserkanalisation entsorgt werden.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke, die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen gesichert.

Die Gasversorgung der Baugebiete ist über die Tölzer Straße möglich.

3.3 Beschaffenheit des Geländes

Das Gelände im Bebauungsplangebiet ist im Wesentlichen eben.

3.4 Ausweisung im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach der Darstellung im Flächennutzungsplan begrenzt

- Im Norden durch allgemeines Wohngebiet
- Im Osten durch allgemeines Wohngebiet
- Im Süden durch allgemeines Wohngebiet
- Im Westen durch die Kreisstraße TÖL 16

4. Ortsplanerisches Konzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Von der im Freiflächenplan dargestellten Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ und „Sondergebiet“ wird nicht abgewichen.

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.

Die nicht abschließenden Festsetzungen über die bauliche Gestaltung entsprechend der ortstypischen Bauweise im Gemeindebereich werden im Einzelbaugenehmigungsverfahren durch Beschluss der Gemeinde Lenggries in Verbindung mit dem Kreisbauamt Bad Tölz-Wolfratshausen beurteilt und festgelegt.

5. Geänderte Bereiche

5.1 Änderungen

Der vorherige analoge Bebauungsplan wurde digitalisiert, wobei der aktuelle Katasterplan vom 23.07.2024 als Grundlage dient.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden vier neue Baufenster in die bestehenden Flurstücke im Nord-Osten des Plangebiets integriert.

Um den Neubau harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, wird die Firstrichtung der geplanten Gebäude festgelegt.

Das südliche Flurstück wird über den Bergweg auf der Ostseite erschlossen. Die Erschließung der Flurstücke im Westen und Norden erfolgt über eine neu angelegte Straße westlich der betroffenen Flurstücke. Diese Neuanlage erfordert eine Verschiebung der Grenze zwischen den Nutzungsgebieten „Allgemeines Wohngebiet“ und „Sondergebiet“.

Der öffentliche Parkplatz wird dem Verlauf der geplanten Straße angepasst und umfasst in etwa 42 Stellplätze.

Zudem wurden die baulichen Nutzungsmaße an moderne Anforderungen angepasst, um eine zeitgemäße Bebauung zu gewährleisten.

5.2 Ziele und Zwecke

Die Schaffung von Wohnraum innerhalb bestehender Gebiete reduziert den Flächenverbrauch und trägt zur Nachverdichtung bei, was den Prinzipien der nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht. Das Hinzufügen der Baufenster stellt sicher, dass der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in Lenggries entsprochen wird, ohne dabei die Grundzüge der städtebaulichen Planung zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wurde das Maß der baulichen Nutzung an moderne Anforderungen angepasst, um eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Bebauung zu gewährleisten. Dabei bleibt die vorgeschriebene Nutzung als Allgemeines Wohngebiet unverändert.

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 die neuen Baufenster ökologisch verträglich integriert werden.

Zur Untersuchung der zu erwartenden Immissionen wurde für die Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplans vom 16. Juni 1997 ein schalltechnisches Gutachten von einer nach dem BImSchG anerkannten Messstelle unter Einbeziehung der Fachbehörde angefertigt. Durch die Festsetzungen und Hinweise sind die Anforderungen des Immissionsschutzes berücksichtigt.

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.

Diese Begründung wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2024 bis zum 07.10.2024 öffentlich ausgelegt.

8. Fazit

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Östlich der Tölzer Straße“ 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