

0. Vorbemerkung

- 0.1 Anlass und Aufgabe** Die Gemeinde Lenggries stellt mit Beschluss vom Dezember 2005 einen neuen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan auf.
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Bekanntmachung der Genehmigung am 23.08.1971) mit den zwischenzeitlich erfolgten Änderungen (15 FNP-Änderungen) kann den gegebenen Anforderungen nicht mehr gerecht werden.
- Aufgabe des Flächennutzungsplans** Durch den Flächennutzungsplan ordnet und steuert die Gemeinde in eigener Verantwortung nach ihren voraussehbaren Bedürfnissen die Bodennutzung für Ihr Gemeindegebiet.
Dabei sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Der FNP hat die Aufgabe, für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung darzustellen.
- Rechtsgrundlage** Der Flächennutzungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgestellt. In diesen Gesetzen sind die Anforderungen an den Plan, an die Begründung und an das Verfahren der Aufstellung festgelegt.
Der Flächennutzungsplan ist gem. § 5 BauGB der vorbereitende Bauleitplan der Gemeinde. Er soll der Gemeinde und den Trägern öffentlicher Belange den notwendigen Gesamtüberblick über das Planungsgebiet, sowie die raumordnerische Einbindung des Bereiches in den gesamten Wirtschafts- und Lebensraum ermöglichen.
Der FNP entwickelt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger. Eine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet der Plan jedoch gegenüber allen am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie im Verfahren nicht widersprochen haben.
Für die einzelnen Baugebiete sind aus dem Flächennutzungsplan die verbindlichen Bebauungspläne zu entwickeln (§§ 8 - 12 BauGB).
- Aufgabe des Landschaftsplans** Ein wichtiger Aspekt der Bauleitplanung ist die Einbeziehung landschaftlicher Gegebenheiten und die Wahrung ökologischer Belange.
Ein wesentliches Instrument ist dabei der kommunale Landschaftsplan, der
- den Zustand von Natur und Landschaft erfasst,
 - die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Landschaft analysiert und daraus Eignungen für unterschiedliche Nutzungen ableitet und
 - Ziele für die Entwicklung von Natur und Landschaft aufstellt.
- Der Landschaftsplan hat gemäß §11 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Aufgabe, die

Entwurf

örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Gemäß § 9 Abs.3 BNatSchG sind im Landschaftsplan der vorhandene und der zu erwartende Zustand von Natur und Landschaft darzustellen bzw. festzusetzen.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die in den §§ 1 und 2 des BauGB sowie in § 1 Abs.1 BNatSchG ausgeführt sind, werden im Landschaftsplan auf lokaler Ebene umgesetzt.

Landschaftspläne erhalten in Bayern generell als integrierter Teil des Flächennutzungsplanes Rechtskraft, indem FNP und LP ein gemeinsames Aufstellungsverfahren entsprechend Baugesetzbuch (BauGB) durchlaufen.

Bestandteile des
Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan besteht aus zeichnerischen Darstellungen, Begründung und Umweltbericht.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lenggries besteht aus zwei Planbereichen. Der Baubereich mit Umgriff ist im Maßstab M 1:5.000 dargestellt, während das übrige meist bergige Gemeindegebiet im M 1:25.000 dargestellt ist.

0.2 Planungsablauf

Die Gemeinde Lenggries hat Ende 2006 das Büro Plankreis (München) mit der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes und das Büro Werkgemeinschaft Freiraum (Nürnberg) mit der Ausarbeitung des Landschaftsplanes beauftragt. Mit Auftragsvergabe wurden die Arbeiten zur Neuaufstellung eingeleitet.

Es wurden umfangreiche Bestandsaufnahmen vor Ort durchgeführt. Ergänzend hierzu wurden die Luftbilder ausgewertet und Informationen aus der Online-Geodatenbank der Bayer. Vermessungsverwaltung eingesetzt.

Zur Bestandsergänzung fand 2007 eine schriftliche Anfrage bei den Planungsträgern und den Nachbargemeinden statt. Im Dezember 2008 fand eine erste Information der Bürgerschaft zum Flächennutzungsplan allgemein und zu ersten Planungszielen für Lenggries statt.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurde im März / April 2011 öffentlich ausgelegt. In diesem Rahmen wurden die Öffentlichkeit gem. §3 Abs.1 und die Behörden gem. §4 Abs.1 BauGB beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden im Gemeinderat am 25.6.2012 und am 09.7.2012 behandelt und abgewogen.

Der Entwurf des FNP wurde am 09.7.2012 gebilligt und in der Zeit vom 28.12.2012 bis 15.02.2013 öffentlich ausgelegt. Am 14.10.2013 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und Begründung (Fassung: 03.12.2012) sowie den Untersuchungen zu verkehrsplanerischen Themenstellungen und dem Umweltbericht im Gemeinderat behandelt und abgewogen. Die Beschlüsse wurden in den Entwurf (Fassung: 01.12.2014) eingearbeitet.

Der überarbeitete Entwurf wurde gem. § 4a Abs.3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen konnten gem. § 4a Abs.3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Der überarbeitete Entwurf des FNP wurde am 14.10.2013 gebilligt und in der Zeit vom 28.01.2015 bis 06.03.2015 erneut öffentlich ausgelegt. Am 09.11.2015 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und Begründung (Fassung: 01.12.2014) sowie den Untersuchungen zu verkehrsplanerischen Themenstellungen und dem Umweltbericht im Gemeinderat behandelt und abgewogen. Die Beschlüsse wurden in den Entwurf (Fassung: 25.01.2016) eingearbeitet und dieser überarbeitete Entwurf wurde gem. § 4a Abs.3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich in der Zeit vom 7.03.2016 bis 11.04.2016 ausgelegt. Gem. § 4a Abs.3 Satz 2 BauGB konnten Stellungnahmen wiederholt nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Durch die eingegangenen Stellungnahmen wurden keine weiteren Überarbeitungen des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 18. Juli 2016 den Feststellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan gefasst.

Mit Bescheid des Landratsamtes vom 4.10.2016 wurde der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 18.07.2016 genehmigt.

1. STRUKTUR UND FUNKTION DER GEMEINDE- BESTANDSANALYSE

1.1 Lage im Raum

1.1.1 Lage und Funktion, Verkehrsanbindung

Der Luftkurort Lenggries im sogenannten Isarwinkel, ist Hauptort und Siedlungsschwerpunkt von ca. 34 kleineren Siedlungseinheiten mit ca. 9800 Einwohnern.

Die Gemeinde gehört zum Landkreis Bad Tölz- Wolfratshausen, der im Süden Deutschlands und des Regierungsbezirkes Oberbayern liegt. Der Landkreis Bad Tölz- Wolfratshausen ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) der Region 17- Oberland - zugeordnet.

Gemäß LEP ist Lenggries als Unterzentrum eingestuft und liegt im „Alpengebiet“. Das verkehrsmäßig nächstgelegene Mittelzentrum ist Bad Tölz.

Die dörfliche Gemeinde, geprägt durch die einzigartige Lage im Isartal, befindet sich in einem bedeutenden Fremdenverkehrsraum und ist der „Erholungslandschaft Alpen“ zugeordnet (LEP).

Flächenmäßig ist Lenggries mit einer Größe von 242 km² die größte kreisangehörige Gemeinde Bayerns.

Hiervon sind nur ca. 517 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche (2,1%) und über 63% Waldfläche.

Nachbargemeinden

Nachbargemeinden sind im Norden Wackersberg und Gaißach, im Osten Bad Wiessee und Kreuth sowie im Westen Mittenwald, Wallgau, Jachenau und Benediktbeuern. Im Süden grenzt das Gemeindegebiet an die Republik Österreich (Nachbargemeinden Vomp, Eben am Achensee und Achenkirch).

Verkehrsanbindung

Die wichtigsten Verkehrsverbindungen sind die Bundesstrasse 13, die Staatsstrasse 2072 und die Eisenbahnlinie München - Bad Tölz - Lenggries (derzeit von der Bayerischen Oberlandbahn betrieben).

Leistungsfähigste übergeordnete Erschließungsstraße für die Gemeinde Lenggries ist die auf dem östlichen Isarufer gelegene Bundesstraße 13. Die Straße hat wegen der Verbindung nach Österreich ein erhebliches Verkehrsaufkommen.

Am Sylvensteinspeicher trifft die B13 auf die west-östlich verlaufende B 307. Diese ist nach Westen über eine Mautstraße mit der B 11 in Wallgau sowie nach Süden über die Kreisstraße TÖL 24 mit Hinterriß (Österreich) verbunden. Nach Osten stellt sie die Verbindung zur B 318 zum Tegernsee und nach Österreich zum Achensee dar.

Die Staatsstraße 2072 verläuft am westlichen Isarufer zur Kreisstadt Bad Tölz und nach Südwesten über Jachenau zum Walchensee.

Östlich der Bahnlinie erschließt die Kreisstraße TÖL 16 das Siedlungsgebiet zwischen Lenggries und Bad Tölz.

1.1.2 Geschichtlicher Überblick

Erstmals wird Lenggries um ca. 1220 urkundlich erwähnt, als eine „domina Irmgardis de Hohenburch“ einen Leibeigenen an das Kloster Biburg gibt. Bestimmt wird die frühe Geschichte und Siedlungsentwicklung von Lenggries durch die Burg Hohenburg bzw. durch deren einstige Besitzer. Gegen Ende des 11. Jahrhunderts hatte der Adel mit dem Ausbau eigenrechtlicher Gebiete (Herrschaften) begonnen. Dabei spielte vor allem die Rodung und die mit ihr verbundenen Rechts- und Machtgewinne eine ausschlaggebende Rolle.

Historisch war die Isar ein entscheidender Entwicklungsfaktor für die weitere Entwicklung des gesamten Isarwinkels – besonders auch für Lenggries.



Mit dem stetigen Wachstum der Städte München, Landshut und anderer Orte isarabwärts stieg auch der Holz- und Baumaterialbedarf. Die Holz- und Steinvorkommen im Oberland konnten den wachsenden Bedarf decken, die Flößerei wurde zu einem wichtigen und eigenständigen Gewerbe im Isarwinkel. Bis zur Mitte des letzten Jahrhunderts bestanden an den Isarufeln bei Lenggries große Holzlager der Flößer.

Der früher ständig hochwassergefährdete und wenig fruchtbare Talboden wurde darum auch weniger von Bauern, sondern eher von Gewerbetreibenden besiedelt und bewohnt. Handwerk und Gewerbe, die mit der Isar und dem Wald zusammenhingen (Flößer, Köhler, Holzer, Kalkbrenner) waren überwiegend hier anzutreffen.

Das bedeutet, dass Lenggries nie nur ein reines Bauerndorf war, sondern hier sowohl Landwirtschaft (Wald- und Weidewirtschaft) als auch ortsbezogenes Gewerbe im Dorf vertreten waren.

Der Name des alten Flößerdorfes, der zuerst als „lengingriez“, d.h. am langen Gries gelegen, erscheint, rührt von den langgestreckten Kiesbänken der Isar her.

Der historische Dorfkern entstand am Rande der Isaraue mit gehörigem Abstand von der Isar. Begrenzt wurde der Siedlungsbereich von der östlichen Hangkante. Das Urkataster von 1860 macht deutlich, wie sich das Dorf Lenggries an der Durchgangsstraße entlang der Isar entwickelt hat. Auf der westlichen Hangkante lagen schon damals aufgereiht zahlreiche landwirtschaftliche Hofstellen, die bis heute bestehen.

Bereits seit dem 15. Jahrhundert war Lenggries Pfarr- und Kirchendorf und hatte deswegen eine zentrale Funktion zu erfüllen. Hier wurden die landesherrlichen oder hofmärkischen Verordnungen, die gemeindlichen Bekanntmachungen von der Kanzel oder nach dem Gottesdienst auf dem Kirchplatz verkündet, hier fand auch die Dult statt.

Entwurf

Schloss Hohenburg



Der Herrschaftssitz wird urkundlich gegen Ende des 11. Jahrhunderts erwähnt. Nach verschiedenen Besitzerwechseln erwarben es 1566 die Hörwarth, ein Augsburger Stadtgeschlecht, deren Stammsitz das Schloss bis zu ihrem Aussterben um ca. 1800 war. Von 1870 – 1953 war das Schloss Eigentum der Großherzöge von Luxemburg aus dem Hause Nassau. Der jetzige Bau wurde in den Jahren 1712 – 1718 auf einem der vormaligen Hofäcker der 1707 abgebrannten Hohenburg, deren Ansicht auf zwei Stichen von Michael Wening überliefert ist, errichtet.

Der Ort Lenggries gehörte bis 1848 zur Hofmark Hohenburg.

Sylvensteinsee

Der künstlich aufgestaute See (Baubeginn 1954) dient in Trockenzeiten als Wasserreservoir (Normalstau) zur Niedrigwasseraufbesserung im Flussbett der Isar sowie als Rückhaltebecken für Hochwasser der oberen Isar. Zudem wird der Abfluss zur Gewinnung elektrischer Energie genützt.

Das alte Dorf Fall wurde vor dem Bau des Speichers abgerissen. Der vollständig neugeplante Ort entstand im Süden jenseits der Brücke an einer überflutungsfreien Stelle.

1.1.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

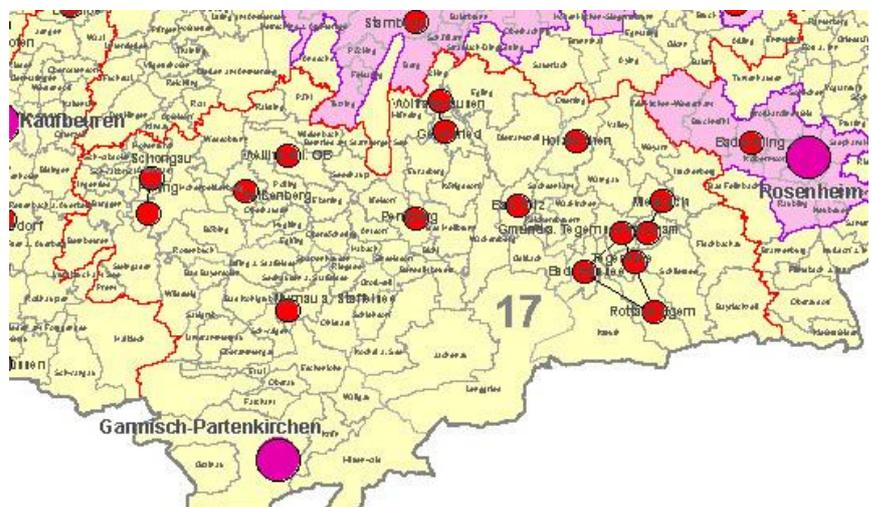
Die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP) auf überörtlicher Ebene formulierten Ziele sind als Vorgaben im FNP zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Lenggries befindet sich gemäß LEP im allgemeinen ländlichen Raum und wird als Grundzentrum (ehemals Unterzentrum) eingestuft.

Alle zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.

Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2013

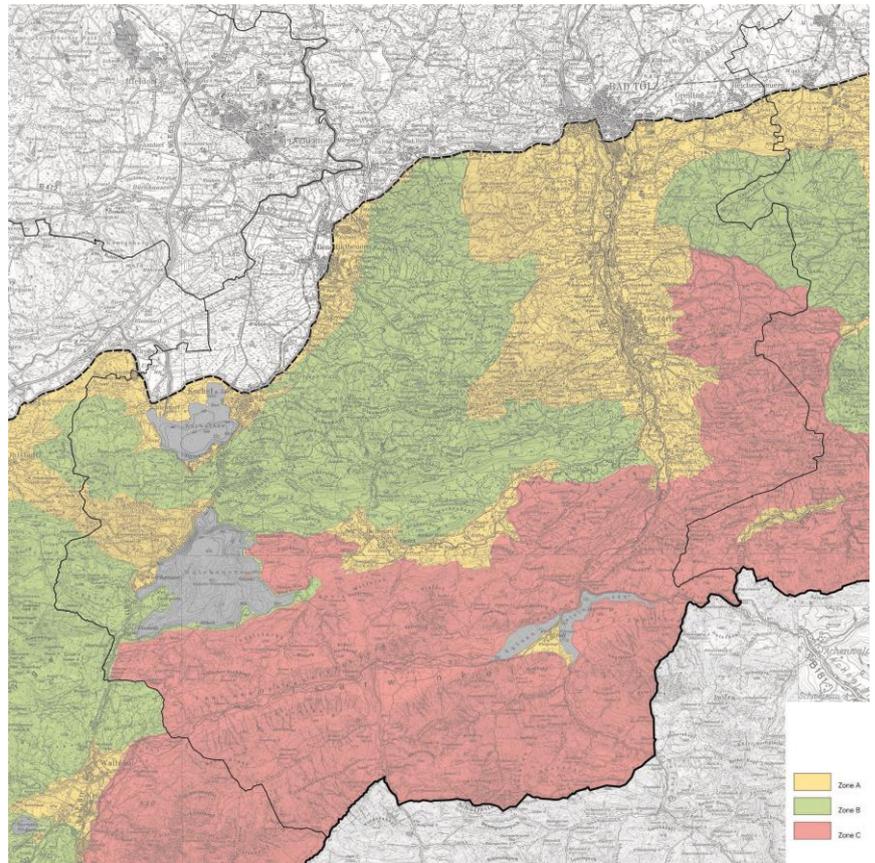


Ein Großteil des Gemeindegebietes von Lenggries gehört zur Kulturlandschaft Alpenraum. Gemäß LEP (2.3) sollen im Alpenraum die Wälder und ihre Schutzfunktion sowie die Pflege der Kulturlandschaft insbesondere durch die Land- und Forstwirtschaft gesichert werden. Die Erschließung der bayerischen Alpen mit Verkehrsvorhaben, wie z.B. Seilbahnen und Liften, Skiabfahrten und Rodelbahnen, öffentlichen und privaten Straßen und Flugplätzen soll so geordnet werden, dass

- ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen ihrer Bewohner gewährleistet bleiben,
- die Naturschönheiten und die Eigenart als Erholungsgebiet sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten werden und
- der Erholung suchenden Bevölkerung der Zugang zu diesem Gebiet gesichert bleibt.

Zur Ordnung der Verkehrserschließung werden im Alpenplan Zonen bestimmt. Lenggries befindet sich in den Zonen A, B und C, wobei sich das Siedlungsgebiet des Hauptortes Lenggries in Zone A befindet.

Ausschnitt aus dem
Alpenplan des
LEP 2013



Die Grundzentren werden von den regionalen Planungsverbänden gemäß den Zielen des LEP bestimmt. Bayern wird im LEP in 18 Regionen unterteilt. Die Gemeinde Lenggries befindet sich in Region 17 - Oberland.

- Regionalplan Oberland** Im LEP 2013 wurde festgelegt, dass die Regionalpläne innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten dieser Verordnung an das Bayerische Landesplanungsgesetz und an das Landesentwicklungsprogramm Bayern anzupassen sind. Hiervon abweichend hat die Festlegung von Vorranggebieten für die Errichtung von Windkraftanlagen in den Regionalplänen innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten dieser Verordnung zu erfolgen. Die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte werden bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt.
- Im Regionalplan von 1988 werden für Lenggries nachfolgende überfachliche und fachliche Ziele benannt, wobei hier nur die für Lenggries wesentlichsten Ziele in Kurzfassung aufgeführt werden.
- Die Region Oberland soll nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum gesichert werden. Dabei sollen dem Schutz von Natur und Umwelt sowie der Erhaltung der natürlichen Ressourcen besondere Bedeutung beigemessen werden. Das reiche Kulturerbe soll weitergetragen und die Identität mit dem Raum gepflegt werden.
- Raumstruktur** Lenggries zählt zum „Alpengebiet“. Bei der Entwicklung des Alpengebietes soll dem Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Pflege des überlieferten Orts- und Landschaftsbildes besonderes Gewicht beigemessen werden. (RP Teil A II 5.1)
Zuwanderungen, die die gegebene Raum- und Siedlungsstruktur wesentlich beeinträchtigen, soll entgegengewirkt werden. (RP Teil A II 5.2)
- Lenggries ist im bestehenden Regionalplan als Unterzentrum eingestuft. (Laut Verordnung über das LEP vom 22.08.2013 werden bis zur Anpassung der Regionalpläne die bestehenden Unterzentren einem Grundzentrum gleichgestellt.) Die Unterzentren der Region sollen in ihren Versorgungsaufgaben für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich gestärkt werden. In Lenggries sollen insbesondere die Fremdenverkehrs- und Erholungsfunktionen dauerhaft gesichert und Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge und Rehabilitation nachfragegerecht ausgebaut werden. Die Entlastung der Ortsmitte vom Durchgangsverkehr soll angestrebt werden. (RP Teil A III 1.2).
- Gemäß LEP Ziel 6.2.2 sind in den Regionalplänen Vorranggebiete für die Errichtung von Windkraftanlagen festzulegen. Dies hat laut Verordnung über das LEP vom 22.08.2013 innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten dieser Verordnung zu erfolgen.
- Am 25.01.2011 wurde vom Planungsverband Region Oberland der

Entwurf

Beschluss zur Teilfortschreibung Windkraft gefasst.
Nach erfolgter abschließender Beschlussfassung am 22.04.2015 durch den Planungsausschuss ist die 9. Fortschreibung des Regionalplanes am 17.10.2015 in Kraft getreten.

Die Verordnung sieht sogenannte Vorranggebiete und Ausschlussgebiete für große, d.h. raumbedeutsame Windkraftanlagen vor (i. d. R. Windkraftanlagen ab einer Gesamthöhe von 50 m). Gemäß der Tekturkarte Windkraft ist die Gemeinde Lenggries als Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen festgelegt.

Natur und Landschaft

Landschaftliches Leitbild

Es ist anzustreben, die Natur- und Kulturlandschaften der Region Oberland und ihre natürlichen Lebensgrundlagen als Lebensraum und Existenzgrundlage der ansässigen Bevölkerung sowie der Tier- und Pflanzenwelt in ihrer einzigartigen Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten und – wo nötig – wiederherzustellen.

Es ist von besonderer Bedeutung, die weitgehend unbeeinträchtigten Naturlandschaften des Alpenraums in ihrer Ursprünglichkeit zu bewahren.

Bei der weiteren Entwicklung der Region Oberland ist anzustreben, der herausragenden Bedeutung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum der ansässigen Bevölkerung und als Erholungsraum für die Besucher aus Nah und Fern ebenso Rechnung zu tragen wie dem Schutz von Natur und Landschaft vor daraus erwachsenden Belastungen.

Im Gemeindegebiet von Lenggries werden im Regionalplan im nördlichen Gemeindeteil großflächige **landschaftliche Vorbehaltsflächen** unter der Bezeichnung „**Haglandschaft im Isarwinkel**“ sowie „**Teilflächen des Oberen Isartals**“ ausgewiesen. Daneben sind auch die meisten Waldflächen im Bergland als landschaftliches Vorbehaltsgebiet eingetragen.

Bei den dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebieten handelt es sich um naturschutzfachlich besonders wertvolle, nicht oder überwiegend nur gering und insoweit um besonders nachhaltig genutzte Landschaften und Landschaftsteile, die nicht bereits anderweitig naturschutzrechtlich gesichert sind und deshalb eines besonderen landesplanerischen Schutzes bedürfen.

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei allen überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. (Teil B I 3.1 Z)

Die dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebiete ergänzen das Netz naturschutzrechtlich gesicherter Gebiete.

Die Berggebiete im südlichen Gemeindeteil fallen unter natur-

schutzrechtliche Sicherungen (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) und zählen daher nicht zu den landschaftlichen Vorbehaltsflächen.

Siedlungswesen

Siedungsleitbild

- Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.
- Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.
- Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden.
- Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.
- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.
- Lawinen-, überschwemmungs- und murengefährdete Bereiche sowie Wälder mit einer besonderen Funktion gemäß Wald funktionsplan sollen von einer Bebauung freigehalten werden.
- Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

Bauflächensicherung

Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.

Land- und
Forstwirtschaft

Allgemeines Ziel

- Die Land- und Forstwirtschaft in der Region Oberland soll die Bevölkerung mit landwirtschaftlichen Gütern und forstlichen Rohstoffen versorgen. Die gesellschafts-politische und landeskulturelle Bedeutung der bäuerlich betriebenen Land- und Forstwirtschaft soll gestärkt werden.
- Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in der Region sollen weiterhin als wesentliche Bestandteile der Kulturlandschaft erhalten werden und den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben als Existenzgrundlage dienen.

Gewerbliche Wirtschaft

Wirtschaftliches Leitbild

- Es ist anzustreben, die Wirtschaftskraft der Region Oberland dauerhaft zu entwickeln, zu stärken und auszubauen. In allen Teilräumen der Region ist eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe, im Handel und in den übrigen Dienstleistungsbereichen von besonderer Bedeutung. Auf eine anhaltende Sicherung des Naturpotentials und einen sparsamen Einsatz von Energie und Rohstoffen ist hinzuwirken. Regionalen Wirtschaftskreisläufen ist vorrangig Rechnung zu tragen.
- In allen Teilräumen der Region ist die Vorbeugung bzw. Beseitigung eines Fachkräftemangels sowie die Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes von besonderer Bedeutung.
- Der Stärkung der Eigenständigkeit der regionalen wirtschaftlichen Entwicklung kommt besondere Bedeutung zu. Gleichzeitig ist auf die Nutzung der Verflechtungen zum großen Verdichtungsraum München hinzuwirken.

Tourismus

Lenggries liegt im regionalen Fremdenverkehrsgebiet „Isarwinkel mit Tölzer Land“ sowie im Tourismusgebiet „Tölzer Land (mit Kochel- und Walchensee)“.

Der Tourismus soll vor allem durch eine nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt werden. Zusätzlich erweitert die Gemeinde durch das geplante Camp Woodward Europe Lenggries auf dem ehemaligen Kasernen-Gelände das touristische Angebotsspektrum.

Handel

Der Erhaltung und Stärkung der dezentralen Versorgungsstruktur in der Region sowie der Sicherung einer ausreichenden, flächendeckenden Warenversorgung kommt besondere Bedeutung zu. Insbesondere die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in möglichst fußläufiger Entfernung ist

anzustreben.

Es ist darauf hinzuwirken, dass die Attraktivität des Ortskerns durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Citymanagement, erhalten und gestärkt wird.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt-relevanten Sortimenten soll nicht zu einer Schwächung der Ortszentren führen. Entsprechende Bauflächen sollen deshalb vorrangig innerhalb bestehender Hauptsiedlungsbereiche ausgewiesen werden.

Bodenschätze

Im Gemeindegebiet sind folgende Vorranggebiete für Bodenschätze ausgewiesen:

115K1, 115F1, 115F2

Arbeitsmarkt

Auf dem Arbeitsmarkt der Region Oberland soll ein angemessener Ausgleich von Angebot und Nachfrage nach Arbeitsplätzen bzw. Arbeitskräften erreicht werden. Bei der Schaffung neuer Arbeitsplätze soll verstärkt auf Beschäftigungsmöglichkeiten für Frauen und Teilzeitbeschäftigte hingewirkt werden.

Durch die Schaffung eines ausreichenden Angebotes an qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen soll das in der Region vorhandene Arbeitskräftepotential erhalten und eine weitere Zunahme der Auspendler verhindert werden.

Bildungs- und Erziehungswesen, kulturelle Angelegenheiten

Denkmalpflege

Durch funktions- und substanzerhaltende Maßnahmen soll auf die Sicherung schützenswerter Baudenkmäler in der Region Oberland hingewirkt werden. Ihr Umfeld soll durch städtebauliche und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen erhalten werden. Auf die Erhaltung sonstiger historischer Gebäude in Stadt und Land sowie ihre zweckentsprechende Nutzung soll hingewirkt werden.

Erholung

Leitbild

- Die Region Oberland soll als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten und gesichert werden.
- Das Landschaftsbild der Region soll erhalten werden. Umfangreiche Erschließungsmaßnahmen und Nutzungsintensivierungen sollen vermieden werden.
- Erschließungsmaßnahmen sollen nur noch zur Ergänzung bestehender Einrichtungen und in Abstimmung mit der ökologischen Belastbarkeit und der Belastbarkeit des Landschaftsbildes durchgeführt werden.

Verkehrs- und Nachrichtenwesen

Öffentlicher Personennahverkehr

Die stark frequentierten Erholungsgebiete sollen mit öffentlichen Personennahverkehrsmitteln attraktiv bedient werden. Der öffentliche Personennahverkehr soll stärker als bisher die Belange des Schülertransports berücksichtigen.

Straßenverkehr

Planungen und Maßnahmen im Verkehrswesen sollen auf das raumordnerische Konzept der Entwicklungsachsen und der zentralen Orte in der Region abgestimmt werden.

Der durchgehende Fernverkehr, insbesondere der überregionale Schwerlastverkehr, soll von den Hauptsiedlungsgebieten ferngehalten werden.

Großräumige Trassierungen neuer Straßen sollen in der Region aufgrund des bereits bestehenden dichten Netzes nicht mehr erfolgen. Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse sollen bevorzugt die bestehenden Straßen ausgebaut werden, wobei die jeweiligen Straßenbaulastträger die Bedürfnisse der Radfahrer und Fußgänger berücksichtigen sollen.

Radwege

Ein gut ausgebautes Radwegenetz soll angestrebt werden.

Energieversorgung

Leitbild

- Eine ausreichende Energieversorgung der Region soll flächendeckend, umweltfreundlich und kostengünstig gesichert werden. Die Möglichkeiten der Energieeinsparung sollen im Sinne der Nachhaltigkeit genutzt und gefördert werden.
- Planungen und Maßnahmen der einzelnen Energieversorgungsunternehmen, der Kommunen und anderen Organisationen sollen – im Rahmen regionaler Versorgungskonzepte – untereinander abgestimmt werden.
- Beim Bau von Leitungen soll auf eine Bündelung von Trassen unter größtmöglicher Schonung der Landschaft hingewirkt werden. Landschaftlich besonders empfindliche Gebiete der Region sollen grundsätzlich von beeinträchtigenden Verteilungsleitungen freigehalten werden.

Wasserwirtschaft

Leitbild

- Die bedeutsamen Wasservorkommen der Region sollen nachhaltig und unter Berücksichtigung der natürlichen Regenerationsfähigkeit bewirtschaftet werden. Gewässer, die sich in einem guten oder sehr guten Zustand befinden, sollen geschützt werden.
Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung, Übernützung und Belastung zu bewahren.
Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Folgen der im Zusammenhang mit der Wasserkraftnutzung durchgeführten Eingriffe in Flusssysteme der Region entscheidend gemildert werden.

Entwurf

Wasserversorgung

Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung wird ein Vorranggebiet Wasserversorgung ausgewiesen: TÖL-VR-07 – Gaißach, SW Bad Tölz – Gaißach, Lenggries, Rain
In dem Gebiet sind alle raumbedeutsamen Nutzungen auszuschließen, soweit diese mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind.

Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft, Abflussregelung

Zur Sicherung des Hochwasserabflusses und der Retention werden folgende Vorranggebiete Hochwasser ausgewiesen:

- Isar zwischen Sylvensteindamm und Mündung Jachen
- Isar zwischen Lenggries und Unterleiten

Verbesserungen zum Hochwasserschutz sind in Lenggries im Bereich Lahngraben und Dorfbach erforderlich.

Technischer
Umweltschutz

Luftreinhaltung

Insbesondere in den Kurorten und Fremdenverkehrsgebieten soll zur Sicherstellung der heilklimatischen Wirkung und der Erholung eine möglichst geringe Schadstoffbelastung angestrebt werden.

Lärmschutz

Der Schutz vor Verkehrslärm soll im Rahmen der Verkehrs- und Bauleitplanung beachtet werden.

1.2 Natur und Landschaft

1.2.1 Landschaftliche Grundstruktur

Naturraum

Die Vielgestaltigkeit der Landschaft in Lenggries lässt sich schon daraus ablesen, dass das Gemeindegebiet von Lenggries Anteile an drei von sechs in Bayern bestehenden Naturraumgruppen aufweist: am voralpinen Hügel- und Moorland, den Schwäbisch – Oberbayerischen Voralpen und den Nördlichen Kalkalpen.

Der nördliche Teil des Isartals, ab der Höhe des Orts Lenggries nach Norden hin, wird dem Naturraum Ammer-Loisach-Hügelland (037) als Untereinheit des Voralpinen Hügel- und Moorland zugeordnet. Im relativ weichen Flyschgestein konnten die eiszeitlichen Gletscher hier das Tal bis auf ca. 2 km Breite ausformen.

An der Linie Kalvarienberg – Brunnstein, an der hartes alpines Gestein quer zur Talrichtung verläuft, hat sich eine Engstelle im Isartal ausgebildet. Von hier ab verengt sich nach Süden hin das Isartal. Hier wird der Übergang zu den Schwäbisch – Oberbayerischen Voralpen gesehen.

Die Voralpen sind ein Berggebiet mit vielfältigem geologischen Aufbau, dessen Höhen großen Teils unter 1400 m bleiben. Die Region ist besonders walddreich und weitgehend mit einem Buchen-, Fichten-, Tannen-Mischwald (Bergmischwald) bedeckt. Der Charakter des Waldgebirges ist bis heute größtenteils gewahrt worden.

Der Gebirgsstock westlich des Isartals wird als Naturraum Kocheler Berge (024) bezeichnet. Die Kocheler Berge werden in die Untereinheiten Zwieselberg, Benediktenwand, Jachental, Jachenau und das Obere Isartal (gemeint ist der Abschnitt nördlich des Sylvensteinspeichers) gegliedert. Höchste Erhebung im Lenggrieser Gebiet ist das Brauneck, der Hausberg von Lenggries mit 1555 m, von dem aus sich ein markanter, felsreicher Gipfelzug nach Westen zur Benediktenwand erstreckt. Rund um das Brauneck besteht ein großes Almgebiet. Die Jachen, der natürliche Abfluss des Kochelsees, hat ein west-ost-ausgerichtetes Tal ausgebildet, das tief in die Vorberge einschneidet und bei Leger ins Isartal mündet.

Die östlich des Isartals gelegenen Teile des Vorgebirges zählen zum Naturraum Mangfallgebirge (025), das in die Untereinheiten Luckenkopf, Seekarkreuz und Rosskopf untergliedert wird. Der höchste Gipfel im Gebiet von Lenggries ist das Seekarkreuz mit 1601 m.

Das Obere Isartal, das in West-Ost-Richtung quer zu den geologischen Formationen verläuft und der Sylvensteinstausee bilden die Naturraumgrenze zwischen den Voralpen und den nördlichen Kalkalpen. Südlich des Sees und des Oberen Isartals schließt das Karwendelgebirge (014) an. Der Reißbach teilt das Karwendel in die Untereinheiten Scharfreiter (östlich) und Soiernspitz (westlich). Dieser bayerische Teil des Karwendels wird auch als Vorkarwendel bezeichnet. Der Gipfel des Scharfreiters, an der Grenze zu Österreich gelegen, bildet mit 2101 m den höchsten Punkt im Gemeindegebiet von Lenggries.

Geologie und Böden

Eine Betrachtung der geologischen Verhältnisse erlaubt ein vertieftes Verständnis der landschaftlichen Zusammenhänge in Lenggries. Diese sind, wie meist in Gebirgslandschaften, durch wiederholte Aufwerfungen, Abtragung und Verlagerung von Gesteinen geprägt.

Eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Geologie und den Böden erfolgte im engeren Planungsgebiet im Isartal. Alpines Gestein steht südlich von Lenggries an im Bereich der Ausläufer von Waxenstein und Geierstein. Dort liegt ein besonders harter, alpiner Muschelkalk, der durch die Tektonik schräg aufgestellt wurde und sich als ein harter Riegel der Abtragung widersetzte. Bis heute stellt dieser Bereich eine Engstelle im Isartal dar.

Von den Bergketten westlich und östlich von Lenggries wurde durch die Erosion Material abgetragen, von den Seitenbächen verfrachtet und in Schwemmkegeln abgelagert. Dies erklärt das gleichmäßige, sanft ansteigende Relief westlich und östlich von Lenggries. Während der Eiszeiten herrschten für diese Ablagerungen wechselnde Verhältnisse vor. Durch den Isargletscher und von ihm aufgeschüttete Seitenmoränen bildeten sich Staubecken, die mit Seeton bzw. Seekreide aufgefüllt wurden. Während auf der Ostseite des Isartals die Schwemmkegel relativ durchlässige Gesteine aufschütteten, liegen westlich der Isar im Bereich der Schotter der späten Würmeiszeit stärker schluffig bis tonige Materialien vor, die grundwasserstauend wirken. Infolge dessen sind in der geologischen Karte westlich der Prinz-Heinrich-Kaserne sowie westlich Untermurbach Moorbildungen verzeichnet. Eine weitere Besonderheit ist die Tumulus-Landschaft westlich von Untermurbach, die aus einem großflächigen Bergsturz entstanden ist.

Nach dem Ende der letzten Eiszeit und dem Abschmelzen des Isargletschers füllte sich das Isartal mit einem bis zu rund 100 m mächtigen Schotterkörper. Seither schneidet sich die Isar wiederholt in diesen Schotterkörper ein. Dabei wurden an beiden Rändern Terrassenkanten herausgebildet. Sie sind als Ränder der geologischen Aue des Isartals zu betrachten. Im Westen ist die Terrassenkante auf zwei Stufen aufgelöst; im Osten besteht eine bis zu 30 m hohe Terrassenkante. Westlich und östlich sind die Terrassenkanten an den Einmündungen der Seitenbäche angeschnitten.

Im Hinblick auf die ökologischen Standortbedingungen lässt sich folgendes festhalten:

- Die tief liegenden Bereiche im Isartal weisen aufgrund der hier vorliegenden durchlässigen Schotter trockene Standortbedingungen auf, während oberhalb der Hangkanten vor allem im Westen feuchte bis nasse Standortbedingungen herrschen.
- Die Hangkanten, aber auch die oberhalb liegenden Schwemmkegel, sind stärker rutschungsgefährdet und setzungsempfindlich als die Bereiche im Isartal zwischen den Hangkanten.
Die Hangkanten stellen daher eine natürliche Begrenzung der Ortslage dar, die noch heute weitgehend ablesbar und erhalten ist.

Aufgrund des geologischen Ausgangsgesteins sind die Böden i.d.R. sehr karbonatreich. Für Lenggries typische Bodenbedingungen zeigt ein Querschnitt durch das Isartal: In der Talau finden sich sehr flachgründige, schotterreiche Auenrendzinen.

Außerhalb der Aue, auf den etwas höher liegenden Terrassen, ist die Bodenbildung weiter fortgeschritten. Die Böden sind als

- Pararendzinen oder Braunerden einzustufen.
Weiter vom Tal entfernt liegen überwiegend Braunerden vor.
Auf Sedimenten mit wasserstauer Wirkung sind die Böden verglejt oder pseudoverglejt.
- Geogefahren** Im alpinen Bereich stellen Bodenbewegungen ein natürliches Phänomen dar. Bodenbewegungen reichen vom unmerklich langsamen Bodenkriechen und –gleiten bis zu schnellen, oft größere Schäden hervorrufenden Fließ- und Rutschbewegungen, die als Muren und Hangrutsche bekannt sind.
- Bodenfunktionen** Als planungsrelevante Funktionen von Böden sind einerseits ihre Eignung für landwirtschaftliche Nutzung (Ertragsfunktion) zu nennen, andererseits ökologische Bodenfunktionen wie das Filtervermögen (Schutz des Grundwassers) oder das Biotopentwicklungspotential.
- Die landwirtschaftliche Standortkartierung (ehemals Agrarleitplan) stuft die landwirtschaftlichen Nutzflächen in Lenggries als Grünlandstandorte ein. Auf flacheren Lagen im Isartal werden die Erzeugungsbedingungen als durchschnittlich, in den steileren Lagen im Übergang zum Berggebiet als ungünstig eingestuft.
- Das Biotopentwicklungspotential von Böden, d.h. ihre standortbedingte Eignung aufgrund des Nährstoff- und Wasserhaushalts spezifische Vegetation zu begünstigen, ist insbesondere auf trockenen und feuchten Bodensonderstandorten von Bedeutung. Solche Standorte verdienen aufgrund ihrer Seltenheit besonderen Schutz. Als Sonderstandorte mit hohem Biotopentwicklungspotential sind v. a. die Auen von Isar, Jachen und Reißbach, die Moorstandorte sowie die vielfältigen alpinen Formationen anzusehen.

1.2.2 Wasserhaushalt und Gewässer

- Fließgewässer** Das gesamte Gemeindegebiet von Lenggries liegt im Einzugsbereich der Isar, lediglich kleine Areale südlich zwischen Hochalm und Ross- und Buchstein entwässern zur Weissach und damit über die Mangfall zum Inn.
- Die Isar, die im Karwendel entspringt, erreicht das Gemeindegebiet von Lenggries zwischen Wallgau und Vorderriß. Die Isar weist bzw. wies die Charakteristika eines Gebirgsflusses auf: extreme Abflussschwankungen, starker Geschiebetransport, ein ständiger Wechsel von Ablagerungen und Abtragungen führen zur Morphologie eines verzweigten Flusses ohne festgelegtes Gewässerbett. Die charakteristischen langgezogenen Kiesbänke, auch Griese genannt, wurden für Lenggries namensgebend. Die Grenzen der historischen Aue wurden aus einer Analyse der historischen Katasterkarten ermittelt und dargestellt.

Mit dem Bau des Sylvensteinspeichers und mit der Ausleitung von Wasser zum Walchensee hat sich das Abflussgeschehen der Isar nachhaltig verändert. Hochwasserereignisse werden durch den Stausee soweit abgefangen, dass den unterliegenden Orten keine Gefahr mehr droht.

Durch den Bau des Sylvensteinstausees wurde auch der Geschiebehalt der Isar massiv verändert. Infolge des Fehlens von mitgeführtem Geschiebe tieft sich das Bett der Isar ein. Dadurch und durch die verringerte Wasserführung wird das Umlagerungsgeschehen erheblich eingeschränkt. Der Charakter der reißenden, landschaftsprägenden Isar ist nur noch bei größeren Hochwasserereignissen erkennbar. Bleiben Spitzenhochwasser aus, kommt die einstige Flussdynamik völlig zum Erliegen. Damit werden Kiesbänke nur noch selten umgelagert. Der ursprüngliche Wildflusscharakter geht langfristig verloren.

Dieser Effekt wird durch die Wasserausleitung zum Walchenseekraftwerk verstärkt. In Lenggries führt die Isar im Normalfall nur etwa die Hälfte ihres natürlichen Abflusses. Neben der Isar werden auch der Reißbach und der Fischbach i.d.R. vollständig zum Walchensee abgeleitet. Dürrach und Walchen werden fast vollständig zum Achensee und von dort zum Inntal abgeleitet. In der Karte wurde die aktuelle Aue der Isar dargestellt. Hierunter ist der maximale Umlagerungsbereich zu verstehen, eine Überflutung des gesamten Auenbereichs findet wie beschrieben nicht mehr statt.

Größere Zuflüsse zur Isar mit einem Einzugsgebiet von jeweils über 10 km² sind

- der Rissbach, der in Vorderriß einmündet, mit seinen Zuflüssen Sandbach und Fischbach
- Krottenbach,
- Dürrach und
- Walchen, die im Sylvensteinspeicher münden,
- Jachen
- Schwarzenbach
- Hirschbach
- Steinbach und
- Arzbach.

Daneben fließen eine Reihe von kleinen Bächen und Gräben zur Isar hin, dies sind auf u.a. der linken Seite Arzbach, Kranzbach, Murbach, Lahngraben, Schlundgraben, Lochgraben, auf der rechten Seite, Steinbach, Klaffenbach, Hirschbach, Tratenbach, Dorfbach (im Oberlauf Reiterbach, Halsbach und Weiherbach) und Mühlbach. Diese Bäche weisen überwiegend Wildbachcharakteristika auf, d.h. eine stark wechselnde Wasserführung und im Hochwasserfall eine starke Führung von

Geschiebe, Holz usw.. Einige Bäche wie Arzbach, Steinbach, Tratenbach und Hirschbach wurden bereits soweit ausgebaut bzw. verbaut, dass für angrenzende Bebauung keine Gefährdung mehr besteht. An anderen Bächen ist ein Wildbachverbau bzw. ein weiterer Ausbau in Planung oder noch erforderlich.

So ist als Kuriosum festzuhalten, dass für Lenggries von der Isar keinerlei Hochwassergefährdung mehr ausgeht, von kleinen Seitenbächen aber sehr wohl.

Gewässergüte

Die Gewässergüte der Isar ist mit Güteklasse gering belastet (I-II) bewertet, unterhalb der Kläranlage von Lenggries mit Güteklasse II (mäßig belastet). Die Zuflüsse der Isar sind ebenfalls mit den Güteklassen I und I-II bewertet, allein die Jachen weist eine geringere Güteklasse II auf.

Gewässerstruktur:

Neben der Gewässergüte wird durch die Wasserwirtschaft auch die Gewässerstruktur der Fließgewässer bewertet. Der südliche Teil der Isar und ihre Nebenflüsse sind überwiegend als gering oder mäßig verändert kartiert. Etwa ab Höhe Klaffenbach, dort wo die Straßen und Besiedlung näher an die Isar heranreichen, ist die Struktur der Isar als deutlich oder stark verändert bewertet.

Stillgewässer

Das größte Stillgewässer in Lenggries ist der 1959 fertiggestellte Sylvensteinstausee. Er dient sowohl zur Regulierung des Hochwasserabflusses der Isar als auch zur Niedrigwasseraufbesserung sowie zur Gewinnung elektrischer Energie. In den Jahren 1997 bis 2000 wurde der Staudamm um 3m erhöht. Heute fasst der See ein Volumen von max. 124,3 Mio. m³. Die Landschaft um den Sylvensteinsee wird von der alpinen Bergwelt geprägt, die unmittelbar an das Ufer heranreicht. Aufgrund der starken Wasserspiegelschwankungen fehlt dem bis zu 660 ha großen und 27 Meter tiefen See weitgehend eine eigene Ufervegetation. Im Bereich des Walchenarms gibt es vereinzelt kleinflächig Röhricht am nördlichen Ufer, in dem eine größere Population von Grasfrosch und Erdkröte ablaichen.

Weitere Stillgewässer sind die Seen am Schloss Hohenburg und aus ehemaligem Kiesabbau hervorgegangene Baggerseen parallel zur B13 entlang der Isar.

Grundwasser

Grundwasser wird vorwiegend durch versickernden Niederschlag gebildet. Das Wasser durchwandert die geologische Schicht, füllt die Poren oder Klüfte und wird im Untergrund weitergeleitet. Undurchlässige oder gering durchlässige Schichten (Grundwasserhemmer) begrenzen den Grundwasserleiter. Hohe Grundwasserstände sind grundsätzlich vor allem in den Tälern anzutreffen. Im Isartal strömt in den tiefgründigen

Schotterablagerungen ein mächtiger Grundwasserstrom. Die Grundwassermächtigkeit beträgt im Bereich der Jachenmündung 150 m, südlich davon 80 – 100 m. Die Grundwasseroberfläche steht in Verbindung mit dem Wasserspiegel des Vorfluters und ist infolge der Eintiefung der Isar in den vergangenen Jahrzehnten gesunken. Die Geländeoberflächen sind von diesem Grundwasserstrom weitgehend entkoppelt. Hohe Grundwasserstände bestehen weiterhin in den moorigen und anmoorigen Bereichen, welche sich aufgrund stauender Schichten im Untergrund ausgebildet haben.

In den Tallagen und den Mooregebieten findet eine erhöhte Grundwasserneubildung statt. Die Gefahr der Grundwasserkontamination, z.B. durch Nitrat oder Pflanzenschutzmittel, ist dort aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands erhöht. Hier ist ressourcenschonende Landbewirtschaftung besonders bedeutsam.

Lawinenschutz

Im Lawinenkataster der Bayerischen Alpen sind Lawenstriche erfasst, die in der Vergangenheit zu einer Bedrohung von Siedlungsräumen, Verkehrswegen, Wintersportanlagen oder sonstigen Infrastruktureinrichtungen geführt haben. Lawinen abseits der genannten Einrichtungen wurden in der Vergangenheit nicht erfasst. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass im Steilhangbereich weitere lawinenbedingte Gefahrenpunkte existieren bzw. auftreten können. Dies hängt maßgeblich auch von der aktuellen bzw. zukünftigen Vegetation auf dem Standort ab.

Im Gemeindegebiet Lenggries sind Lawinengefährdungen vor allem im Skigebiet Brauneck und entlang der B 307 im Bereich des Sylvensteinspeichers bekannt. Die Lawenstriche sind teilweise durch Verbauungen gesichert. Siedlungsraum ist nicht betroffen. Aus lawinenkundlicher Sicht sollten über 30 Grad geneigte Steiflächen und Randstreifen am Fuß von Steilhängen grundsätzlich von jeglicher weitergehenden Nutzung und Erschließung ausgenommen werden. Es sind keine Auswirkungen auf die Planung erkennbar, über 30 Grad geneigte Flächen sind nicht für Bebauung oder Erschließung vorgesehen.

1.2.3 Klima / Luft

Großklimatisch gehört Lenggries zum bayerischen Klimabezirk 'Alpen'. Infolge der Höhe und der Nähe zu den Alpen ist das Klima überwiegend relativ kühl und feucht. Durch die starken topographischen Unterschiede zwischen Berg und Tal unterscheiden sich die klimatischen Bedingungen enorm. Das Isartal ist wegen seiner relativ geringen Höhe (der Ortskern von Lenggries liegt auf ca. 680 m.ü.NN.) mit einer Jahresmitteltemperatur von etwa 7 °C noch relativ mild. Mit zunehmender Höhe nimmt die Durchschnittstemperatur deutlich ab. Am Gipfel des Brauneck auf 1555 m.ü.NN. beträgt die Jahresmitteltemperatur nur rund 4°C. Die Zahl der Frosttage liegt im Tal bei rund 120 – 140; am Brauneck sind es hingegen 160 bis 200 Tage. Hinsichtlich der Niederschläge sind die Unterschiede zwischen Tal und Berg weniger stark ausgeprägt. Der Jahresniederschlag beträgt im Tal rund 1300 – 1500 mm, im Karwendel steigt die Niederschlagssumme bis auf rund 2000 mm.

Eine Besonderheit des Klimas ist der Föhn, ein warmer, trockener Fallwind, der bei südlicher Anströmung der Alpen entsteht und dem das Isartal als Zugbahn dient.

1.2.4 Vegetation und Fauna

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation würde sich einstellen, wenn der Mensch keinen weiteren Einfluss auf den Naturhaushalt nähme. Bei Neupflanzungen bietet die pnV Hinweise für die standortgerechte Artenwahl.

Im Bereich der Voralpen (Kocheler Berge und Mangfallgebirge) stellen Buchen- und Buchenmischwälder die verbreitetsten Einheiten der potenziell natürlichen Vegetation dar. Im zu den Hauptalpen zählenden Karwendel bilden aufgrund des kühleren und niederschlagsreicheren Klimas Buchen-Tannen-Fichten-Bergmischwälder die flächige potenzielle natürliche Vegetation. Daneben bestehen auf Sonderstandorten andere Formen der pnV, die v. a. für den Naturschutz eine besondere Bedeutung besitzen: Edellaubwälder luftfeuchter Schatthänge und Schlachten, Feucht-, Nass- und Moorwälder sowie Auenwaldkomplexe mit ihrem von Überschwemmungen geprägten Sukzessionsmosaik.

Aktuelle Vegetation

Die nachfolgende Erläuterung beschreibt die Verhältnisse innerhalb des engeren Planungsgebiets. Ein Hinweis auf die Vegetation in den voralpinen und alpinen Teilen außerhalb des engeren Planungsgebiets folgt am Ende.

Wald

Während Waldflächen im gesamten Gemeindegebiet rund 2/3 der Fläche einnehmen, liegen im engeren Planungsgebiet Waldflächen v. a. an den Rändern, außerhalb des Isartals. Es überwiegen forstlich geprägte Wälder mit hohem Anteil der Fichte,

vgl. Kap. Forstwirtschaft.

Waldflächen, die in der Biotopkartierung erfasst wurden, liegen im Umfeld des Schlosses Hohenburg und des Kalvarienbergs, sowie als Auwälder entlang der Isar.

Die Bestandsdarstellung der Wälder erfolgte auf Grundlage von Kartierungen vor Ort und Luftbilddauswertungen. Gehölzflächen außerhalb der Isaraue wurden ab einer Mindestgröße von etwa 1.000 m² als Wald dargestellt, nicht aber Baumreihen und Hecken.

Hecken, Feldgehölze, Baumreihen

Hecken, bzw. Hage, Gebüsche und Feldgehölze unterscheiden sich in der Stufung bzw. Schichtung der Vegetation bzw. im Flächenumriss, sie gleichen sich im Regelfall in einer deutlich entwickelten Strauchschicht und einer dichten saumbildenden Krautschicht. Die Sträucher bilden an den Rändern einen weitgehend geschlossenen Mantel. Hage bezeichnet eine Baumhecke mit schmaler und langgestreckter Form aus zwei Baumschichten und einer Strauchschicht. Gebüsche besitzen mit einer aus vorwiegend Sträuchern aufgebauten Struktur eine mehr oder weniger flächenhafte Ausdehnung.

Feldgehölze haben ebenfalls eine flächenhafte Ausdehnung, sind mit ein oder zwei Baumschichten aber vertikal stärker zoniert als Gebüsche.

Diese strukturreichen Lebensräume bieten Schutz und Lebensraum für viele Tierarten, kommen im Gemeindegebiet vereinzelt in den Orten und in ortnaher Umgebung vor.

Eine Besonderheit bilden die als Hage bezeichneten Baumhecken, die im nördlichen Teil des Isartals in hoher Dichte anzutreffen sind. Diese langgestreckten Gehölzreihen stocken typischerweise auf Flurstücksgrenzen innerhalb der Grünlandflächen. Ihre Entstehung reicht vermutlich bis in die mittelalterliche „Egartwirtschaft“ (Dreifelderwirtschaft) zurück. Vorherrschende Baumarten sind Esche und Bergahorn. Die Dichte der Hage führte zur Bezeichnung Haglandschaft. Am stärksten ausgebildet ist die Haglandschaft westlich der Isar von der nördlichen Gemeindegrenze bis Untermurbach.

Vielfach gehen die Hage in Baumreihen, d.h. in Reihen vereinzelt stehender Bäume über. Diese besitzen oft ein Alter, bzw. einen Habitus, der sie auszeichnet.

Gewässerbegleitende Gehölzsäume sind v. a. aus Schwarz- und Grauerle, Esche und Weidenarten aufgebaut. Sie stocken entlang der seitlichen Zuflüsse der Isar. Nach ihrer Form sind sie überwiegend als Feldgehölze, z. T. als Wald einzustufen.

Grünland, extensive Wiesen und Weiden

Die dominierende landwirtschaftliche Nutzungsform ist die Grünlandnutzung. Die gut zu bewirtschaftenden Tallagen werden

v. a. als Mähwiesen genutzt. Die vegetationskundliche Bedeutung dieser Fettwiesen ist infolge von Düngung und Erhöhung der Mahdhäufigkeit i. d. R. gering.

Die Randbereiche des Isartals zu den angrenzenden alpinen Gebieten werden in vielen Fällen als Weideland genutzt. Dort ist die Nutzungsintensität entsprechend geringer, der Artenreichtum höher. Viele Teilflächen, z.B. östlich von Lenggries, nördlich des Tratenbachs, wurden von der Biotopkartierung als extensives Grünland erfasst.

Feuchtwiesen finden sich auf mineralischen, ganzjährig relativ nassen Böden. Sie sind die Ersatzgesellschaften für Bruch- und Auwälder.

Streuwiesen sind eine Nutzungsform der Moore. Niedermoore sind durch einen grundwasserbeeinflussten Torfhorizont gekennzeichnet. Torf entsteht bei einer ständigen Vernässung des Oberbodens, wodurch abgestorbene Pflanzenteile unter dem Mangel an Sauerstoff nur langsam und unvollständig abgebaut werden. Von Moorböden ist die Rede, wenn eine derartige Torfauflage über 30 cm Mächtigkeit erreicht. Die in den Niedermooren verbreiteten Groß- und Kleinseggenbestände, Kopfbinsen- und Haarbinsenrieder wurden und werden bis heute in Lenggries als Streuwiesen genutzt. Die herbstliche Streumahd dient zur Gewinnung von Einstreumaterial in den Viehställen. Zwar sind große Streuflächen seit Beginn der 1960er Jahre brachgefallen oder intensiviert worden, in den letzten Jahren nimmt die Streunutzung im Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen wieder zu.

Hochmoore oder Übergangsmoore werden ausschließlich durch Regenwasser in humiden Gebieten gespeist. Sie sind sehr nährstoffarm und weisen einen niedrigen pH- Wert des Bodens auf

Im Planungsgebiet sind Feuchtwiesen sowie Streuwiesen auf Niedermoor- und Hochmoorstandorten an mehreren Stellen anzutreffen. Die wesentlichen Bereiche sind:
Westlich von Schlegldorf, westlich der Prinz-Heinrich-Kaserne, im Bereich der sog. Tumulus-Landschaft westl. von Untermurbach, östlich von Lenggries am Halsbach südöstlich von Mühlbach.

Von naturschutzfachlich ausgesprochen hoher Bedeutung gilt das Hochmoor südlich der Schemeralm, das als „langgestrecktes, asymmetrisches Talhochmoor“ beschrieben wird.

Bei einer von den Bayerischen Staatsforsten betreuten Teilfläche wurde der Wasserhaushalt durch Errichtung von Stauwehren saniert.

Das Schemerfilz ist auch eines von wenigen Moorgebieten im östlichen Alpenvorland, in dem das Eiszeitrelikt *Colias palaeno* (Hochmoorgelbling) noch nachgewiesen werden kann.

Kalkmagerrasen sind produktionsarme Wiesen und Weiden, die sich auf flachgründigen, basen- und kalkreichen Böden ansiedeln. Die Standorte sind meist trocken und bieten wenig Nährstoffe. Dadurch kommen dort seltene Arten vor die andernorts zu konkurrenzschwach wären. Kalkmagerrasen sind zu einem großen Teil durch extensive Nutzung als Mahd- oder Weideflächen entstanden. Kalkmagerrasen kommen in der nahen Umgebung östlich von Fleck auf einer würmeiszeitlichen Moräne vor, auf den Tumuli der Tumuluslandschaft (teilweise bewirtschaftet) oder teilweise auf den westgerichteten Leiten zwischen Lenggries und Fleck vor. Weitere große Vorkommen gibt es auf den südgerichteten Leiten des Jachen- und des Schwarzenbachtals, sowie den westgerichteten Hängen zwischen Hohenburger Quellen und Denkmalm. Auch die weiter entwickelten sog. Brennen an der Isar werden den Kalkmagerrasen zugeordnet.

Auenv egetation

Isar und Jachen besitzen im engeren Planungsgebiet den Charakter einer relativ naturnah erhaltenen Wildflusslandschaft mit ausgedehnter Auenv egetation. Typisch ist die Zonierung aus unterschiedlichen Schotterfluren (u.a. Brennenstandorte als Weiterentwicklung der Schwemmlingsfluren), Lavendelweiden-Gebüsch, Schneeheide-Kiefernwald und Grauerlen-Auwald, der teilweise schon dem Erlen-Eschenauwald zuzuordnen ist, mit herausragender Bedeutung für Arten- und Gesellschaftsschutz sowie Wasserhaushalt. Der Eingriff des Menschen in Abflussregime und Geschiebehaushalt der Isar blieb auch für den noch vorhandenen Auenb iotop nicht ohne Folgen: Das Fehlen größerer Hochwasser hat zu einer Verringerung der Geschiebeumlagerung geführt, so dass jüngere Pionierstadien deutlich zurückgegangen sind. Zudem bewirkt die reduzierte Schotterfracht eine Verstärkung der Tiefenerosion. Die B13 führt durch die Auen östlich des Flusses, wobei mehrere Teilflächen vom Hauptbestand entlang der Isar abgetrennt wurden. Gleichwohl besitzt die Isar herausragende naturschutzfachliche Bedeutung.

Die verschiedenen Vegetationsstadien der Isaraue gehen fließend ineinander über, eine flächenscharfe Abgrenzung von z.B. Waldflächen ist daher kaum möglich. Für das FFH-Gebiet Oberes Isartal wird derzeit ein FFH-Managementplan erstellt, im Rahmen dessen Kartierungen zur V egetation erfolgen. Da die Managementplanung noch nicht abgeschlossen ist, können die Ergebnisse nicht in den FNP/LP aufgenommen werden. Mit der Darstellung als „Isaraue“ wird dem Planungsziel des Erhalts bzw. der Wiederherstellung der Wildflusslandschaft mit der typischen Auenv egetation unterschiedlicher Entwicklungsstadien Rechnung getragen.

1.2.5 Landschaftsbild und Erholungseignung

Der Begriff Landschaftsbild ist im Bayerischen Naturschutzgesetz mit den Attributen Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft umschrieben. Das Erscheinungsbild eines Raumes wird wesentlich durch sein Relief, die vorherrschenden Landnutzungen, vorhandene naturnahe Elemente sowie den Charakter der Siedlungen geprägt.

Der Ort Lenggries, seine historische Entwicklung und seine aktuellen Siedlungsstrukturen sind in hohem Maße von der Lage in der Landschaft geprägt. Landschaft ist in Lenggries an jedem Ort präsent. Neben den primär prägenden Landschaftsstrukturen Berg und Tal sind es die sekundär wahrnehmbaren Elemente, wie Hangkanten, die Seitentälchen und andere Elemente, die die Entwicklung des Ortes mitbestimmen haben und bis heute ablesbar geblieben sind. Dieses Zusammenspiel von Ort und Landschaft stellt eine Qualität dar, die zur Attraktivität von Lenggries einen hohen Beitrag leistet. In der weiteren Ortsentwicklung gilt es diese Qualität zu bewahren und zu gestalten. Prägende landschaftliche Elemente in Lenggries sind:

Das Panorama der Voralpen ist nahezu an jeder Stelle in Lenggries zu erleben. Die überwiegend bewaldeten Gipfel von Brauneck, Waxenstein, Geierstein u.a. umrahmen harmonisch das in Lenggries noch breite Isartal.

Fließt die Isar im Karwendel als reißender Gebirgsbach in engen Tälern und Schluchten, so weitet sich in Lenggries das Isartal und bietet Raum für die Entstehung des Ortes Lenggries. Lenggries entstand zu beiden Seiten der Isarauen, die langgezogenen, in ständiger Veränderung befindlichen Kiesbänke, das lange Gries, wurden namensgebend. Wie fast kein zweiter Fluss in Bayern steht die Isar für die Natur und Schönheit des Alpenraums. Beidseits der Isar verlaufen markante Hangkanten. Diese markanten Landschaftselemente durchziehen den Ort und gliedern ihn spürbar.

Die Verknüpfungen von Ortslage und Landschaft sind vielgestaltig. Die Landschaft scheint in den Ort hereinzulaufen.

Zahlreiche Wiesen und Obstgärten innerhalb der Ortslage geben den Blick frei auf die umgebende Landschaft und verleihen dem Ort Lenggries seine ländliche Prägung.

Mächtige, an den Berghängen herunterführende Baumhecken sowie wunderschöne Baumreihen und Alleen entlang der Straßen und Wege bereichern den Ort.

1.2.6 Naturschutz

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz können Teile von Natur und Landschaft einen besonderen Schutz erhalten. Derzeit bestehen im Gemeindegebiet folgende rechtskräftige Schutzgebietsausweisungen, die im FNP/LP nachrichtlich dargestellt sind:

Entwurf

Naturschutzgebiete
 (§ 23 BNatSchG)

Karwendel und Karwendelvorgebirge

Das Naturschutzgebiet "Karwendel und Karwendelvorgebirge" umfasst auf 190 km² den bayerischen Teil des Karwendelgebirges. Gemeinsam mit dem angrenzenden, mit 730 km² deutlich größeren Tiroler Anteil am Karwendel, bildet es den sog. Alpenpark Karwendel, eines der größten Schutzgebiete der Ostalpen.

Die Abgrenzung des Naturschutzgebietes ist identisch mit dem FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet (SPA) Karwendel mit Isar.

Landschaftsschutzgebiet
 (§ 26 BNatSchG)

Gebiet-Nr.	Gebietsname	Jahr der Ausweisung	Gesamtgröße
TÖL 02	LSG Hochmoor bei der Schemeralm	1950	17 ha
Aufgewölbtes Talhochmoor auf Seetonen. Latschenbestände und Schlenken, steiles Randgehänge			
TÖL 10	LSG Isartal und Isarauen	1968-71	2.925 ha
Wildfluss- und Auelandschaft mit Mischwaldbeständen, Schneeheide-Kiefernwäldern			
TÖL 12	LSG Hirschbachtal	1971	1.638 ha
Sehr naturnaher Waldbestand; hohe Bedeutung für die Naherholung			
TÖL 16	LSG Sylvensteinsee und oberes Isartal	1983	5.000 ha
Fjordartiger Stausee in Gebirgslandschaft; ausgedehnte naturnahe Bergmischwälder, Wildflussaue			

Geschützte Landschaftsbestandteile
 (§ 29 BNatSchG)

keine

Naturdenkmäler
 (§ 28 BNatSchG)

Als Naturdenkmäler werden herausragende 'Einzelschöpfungen' der Natur geschützt. In Lenggries bestehen (nach Angabe Landratsamt Bad-Tölz - Wolfratshausen, Stand Juni 2007) folgende rechtskräftig ausgewiesenen Naturdenkmäler:

ND 52	1 Tanne am Weg zum Roßstein
ND 56	1 Fichte an der Südseite des Keilkopfes
ND 57	109 Eschen (Allee) an der Karwendelstr. bis zum Hirschbach
ND 58	40 Linden (Allee) am Großherzogin-Maria-Anna-Weg
ND 59	20 Bäume an Friedhof und Kriegerdenkmal
ND 61	Baumgruppe südlich und südwestlich vom Schwimmbad
ND 62	Mehrere Linden, Ahorn, Ulme, beim Aufgang zur Schloßbrauerei und entlang der Leitern (nur noch Stumpf einer Ulme vorhanden)

ND 63	50 Bäume zwischen Haus Reiner und Demmelbauernhof
ND 64	1 Linde beim Kohlhauptsteinbruch neben dem Kreuz
ND 67	6 Fichten und 1 Tanne bei der Garlandalm (nicht mehr vorhanden)
ND 69	1 Fichte und 3 Tannen am Kotalmsattel über der Florianshütte
ND 70	Fichten und Tannen östlich der Kotalm
ND 71	Wäldchen am Fuß des Geiersteins auf dem linken Ufer des Tratenbaches
ND 73	1 Eibe östlich vom Anwesen Adlwarth in Untermurbach
ND 75	Walchenklamm
ND 76	Dürrachklamm
ND 77	Krottenbachklamm
ND 78	Rißklamm
ND 79	Gufmühlfelsen im Bett des Tradlerbaches bei Mühlbach
ND 80	Sylvenstein
ND 81	Findlinge am Steig zum Grasleitenstein bzw. zum Seekar
ND 82	Unterlauf des Schronbaches mit Wasserfällen und Gumpen
ND 84	2 Linden im Wirtschaftsgarten der Dorfschänke
ND 101	5 Tannen und 6 Fichten südwestlich der Finstermünzalmen
ND 105	Gletscherschliff bei der Schömerplatte
ND 111/117	Wanderblock mit Bergahorn nördlich vom Lettenbauernanwesen
ND 122	1 Linde in einer Gartenecke des Anwesens Wackersberger Str. 49
ND 123	Gletscherschliff nördlich vom Rauchenberger Hof
ND 124	1 Eiche nördlich des Weges zur Denkalme, auf der linken Seite des Tratenbaches
ND 138	Tumuluslandschaft westlich von Untermurbach
ND 140	2 Gletscherschliffe in Fleck
ND 167	1 Eibe östlich vom Schloß Hohenburg im Hirschbachtal (umgestürzt, existiert noch)
ND 168	Baumreihe (Ahorn, Ulmen und Linden) südöstlich der Schloßbrauerei Hohenburg
ND 175	1 Eibe im Längental (sehr schwer zu finden)

Entwurf

Natura 2000
 (§ 31ff BNatSchG)

Gebiet-Nr.	Gebietsname	Gesamtgröße	Fläche in Lenggries
8034 – 371	Oberes Isartal	4670 ha	686 ha
<p>Etwa 100 km langer Oberlauf eines teilweise unregulierten Alpenflusses mit Umlagerungsstrecken, Schotterbänken, verschiedenen Auwaldentwicklungsstadien und naturnahen Hangwäldern, großflächige, auf Flussschotter wachsende Kiefernwälder. Bedeutung: Größte Tamarisken- Lavendelweiden- Buschwald- Bestände (mit Karwendel) in D in Gemenge mit Schotterfluren, größte außeralpine Schneeheide- Kiefernwälder mit Magerrasen und initialen Flachmooren. Naturnahe Hangwälder, zahlreiche Anhangs- Arten.</p>			
8334-302	Probstalm und Probstensteinwand	87 ha	87 ha
<p>Weitgehend aufgelassenes Almgebiet, kleinräumige Standortsituation mit Kessel- und Steilagen sowie Vernässungs- und Entwicklungsbereichen. Bedeutung: Die Pflanzengesellschaften bilden ein wertvolles Mosaik, das Gebiet zeichnet sich durch einen kleinräumigen Wechsel an Standorten und Sukzessionsstadien aus.</p>			
8336 – 371	Mangfallgebirge	14870 ha	1,5 ha
<p>Großflächiger Gebirgsstock mit Voralpencharakter und Gipfelhöhen im Subalpin (1800m), vorherrschend Waldgesellschaften und Rasen, im Gebiet auch die Weissachauen bei Kreuth und Hangwälder bei Glashütte Bedeutung: Rotwand mit einzigart. Silikat. Verwitt. Schutthalden in D67, Artenenklave, Lärchen-Zirbelwald- Inseln, übriges Gebiet wegen seiner großflächigen, naturnah Waldtypen wichtig, Anhang II Käfer, Weissachau mit bedeut. Apium repens- Vorkommen Traditionelle Almnutzung Kieselkalke in Gipfellage, freisteh. Rhätkalk- Schichtplatten a. Plankenstein. In der Gemeinde Lenggries nur ein sehr kleiner Teil (Nebenbach zur Weissach)</p>			
8433 – 301	Karwendel mit Isar	19.590 ha	10.560 ha
<p>Ausschnitt der nördlichen Kalk- Hochalpen mit Abfolge montaner bis hochalpiner Lebensgemeinschaften: Bergmischwald, Krummholzgürtel, Almen, alpine Rasen, Fels- und Schuttfluren, Isar: Wildflusslandschaft u.a. mit Schwemmlings- und Tamarisken- Fluren Bedeutung: International bedeutsamer Ausschnitt der nördlichen Kalkalpen mit vollständiger Lebensraumtypen-Ausstattung und extrem hoher alpiner Artenvielfalt, neben Tiroler Lech besterhaltene Wildflusslandschaft der nördlichen Kalkalpen Nordexponierte Kette, verschiedene Karstformen (Gipfelgroßdoline und Karrenbildungen), bayernweit einziges alpines Auftreten von Reichenhaller Schichten</p>			
8434 – 372	Jachenau und Extensivwiesen bei Fleck	1.454 ha	478 ha
<p>Reiches Mosaik aus Extensivgrünland, Moor- Gesellschaften und Auenlandschaften in der Montanstufe des Jachen- und Isartales gegenüber der Jachenmündung, Gemengelage naturnaher und kulturbetonter Lebensräume, Fledermauskolonie in der Kirche Jachenau. Bedeutung: selt. Wildflusslandsch. in den Nordalpen mit begleit.</p>			

Entwurf

Vermoorungen, repräsentat. Vork. von 6510-Lebensraumtyp, Markkopf mit Konzentration diverser Moortypen, bei Fleck eine der größten Populationen der Helm-Azurjungfer in den Bayerischen Alpen, wichtige Fledermaus-Lebensraumstreuwiesen, Extensivwiesen und –weiden weisen auf den Erhalt traditioneller, naturschonender Bewirtschaftung hin. Eisschuttlandschaft Markkopf, eines der wenigen erhaltenen Beispiele für Flussterrassen-Vermoorungen

Schützenswerte Biotope Die Daten der amtlichen Bayerischen Biotopkartierung wurden ausgewertet (Flachland-Biotopkartierung sowie Alpen-Biotopkartierung) und sind im FNP/LP nachrichtlich dargestellt.

Als naturnahe Gewässerabschnitte wurden die Isar und Teile ihrer Zuflüsse kartiert. Die Biotopabgrenzung der Isar umfasst das Flussbett, die Kiesbänke und die Auwaldbereiche. Auch der Hohenburger Weiher sowie ein Baggersee in der Isaraue zwischen B 13 und Bahnlinie wurden als Biotope kartiert.

Großen Flächenumfang nehmen Feuchtflächen ein. Streu-, Nasswiesen und Moor wurden kartiert westlich der Isar im Bereich der Tumulus-Landschaft, westlich von Untermurbach, westlich der Prinz-Heinrich-Kaserne sowie östlich von Lenggries zwischen Halsbach und Reiterbach.

Die amtliche Biotopkartierung ist eine Inventarisierung ökologisch wertvoller Bereiche. Rechtliche Einschränkungen ergeben sich aus den § 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG und Art. 16 BayNatSchG: Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen, sind verboten. Eine Ausnahme ist zulässig, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn überwiegende Gründe des öffentlichen Interesses es erfordern (Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG).

Geotope Im Gemeindegebiet Lenggries befinden sich (nach Angabe Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Februar 2015) 16 Geotope sowie 4 Vorschläge für Neuaufnahmen.

<i>Geotop-Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Geototyp</i>	<i>Geowissenschaftlicher Wert</i>
173A007	Deckenkontakt-Aufschluss bei Lenggries	Störung Schichtfolge Störungsquelle	wertvoll
173A016	Steinbruch Untermurbach	Gesteinsart	wertvoll
173G001	Ehemaliges Ölschieferwerk	Stollen Gesteinsart	wertvoll
173G005	Kalkofen Lenggries	Kalkofen	bedeutend
173R001	Dürrachklamm S des Sylvensteinsees	Klamm	wertvoll
173R002	Krottenbachklamm S	Klamm	wertvoll

Entwurf

	des Sylvensteinsees		
173R003	Rißbachklamm S von Vorderriss	Klamm	wertvoll
173R005	Isarbett zwischen Wallgau und Sylvensteinsee	Schwemmfächer	wertvoll
173R006	Walchenklamm E des Sylvensteinsees	Klamm	wertvoll
173R007	„Tumulus-Landschaft“ Untermurbach	Bergsturz	wertvoll
173R013	Findling bei Letten	Findling	bedeutend
173R014	Gletscherschliff Rauchenberg	Gletscherschliff	bedeutend
173R023	Gletscherschliff bei Wegscheid	Gletscherschliff	bedeutend
173R024	Sylvenstein	Felswand / -hang	bedeutend
173R031	Gletscherschliff bei Fleck	Gletscherschliff	bedeutend
173R032	Guflmühlfelsen SE von Lenggries	Wasserfall Karst-Halbh./ Naturbrücke	wertvoll

Über folgende Vorschläge für Neuaufnahmen in das Geotopkataster wurde noch nicht abschließend entschieden:

- Uferanbrüche am Rißbach, N von Oswaldhütte
- Thermal-Quellbezirk NE von Fleck
- Plattenkalk-Steinbruch bei Hellerschwang
- Molasseschwelle im Isarbett bei Schlegldorf

Die sich im Kartenausschnitt 1:5.000 befindenden Geotope wurden mit Symbol in ihrer ungefähren Lage eingetragen.

Ausgleichs- und Ersatzflächen

Im Gemeindegebiet wurden einige Ausgleichsflächen mit Bescheid festgelegt. Die größten Bereiche betreffen Rekultivierungsmaßnahmen im Steinbruch Hellerschwang. Die Ausgleichsflächen werden im FNP/LP als „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ nachrichtlich dargestellt. Auch die für die Hochwasserschutzmaßnahme Lahngraben benötigte Ausgleichsfläche nördlich der Flussmeisterstelle wird nachrichtlich als o.g. Planzeichen dargestellt.

1.2.7 Geogefahren

Im alpinen Bereich stellen Bodenbewegungen ein natürliches Phänomen dar. Bodenbewegungen reichen vom unmerklich langsamen Bodenkriechen und –gleiten bis zu schnellen, oft größere Schäden hervorrufenden Fließ- und Rutschbewegungen, die als Muren und Hangrutsche bekannt sind.

Für den Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen liegt eine Gefahrenhinweiskarte vom Landesamt für Umwelt vor. Diese gibt eine Übersicht über die Gefährdungssituation durch

Massenbewegungen wie Steinschlag, Felssturz, Hanganbrüche, Rutschungen und Dolinen bzw. Erdfälle. Die Gefahrenhinweiskarte hält für große Gebiete flächendeckend fest, wo mit welchen Gefahren gerechnet werden muss. Gefahren, die sich aus dem Zuständigkeitsbereich Wasserwirtschaft ergeben können, u.a. Muren und Murgänge sowie Lawinen, sind in der Gefahrenhinweiskarte nicht dargestellt.

Die Gefahrenhinweiskarte wurde für den Zielmaßstab 1:25.000 erarbeitet und stellt somit keine parzellenscharfe Einteilung von Gebieten in unterschiedliche Gefahrenbereiche dar. Die Abgrenzung der Gefahrenhinweisflächen ist als Saum und nicht als scharfe Grenze zu sehen.

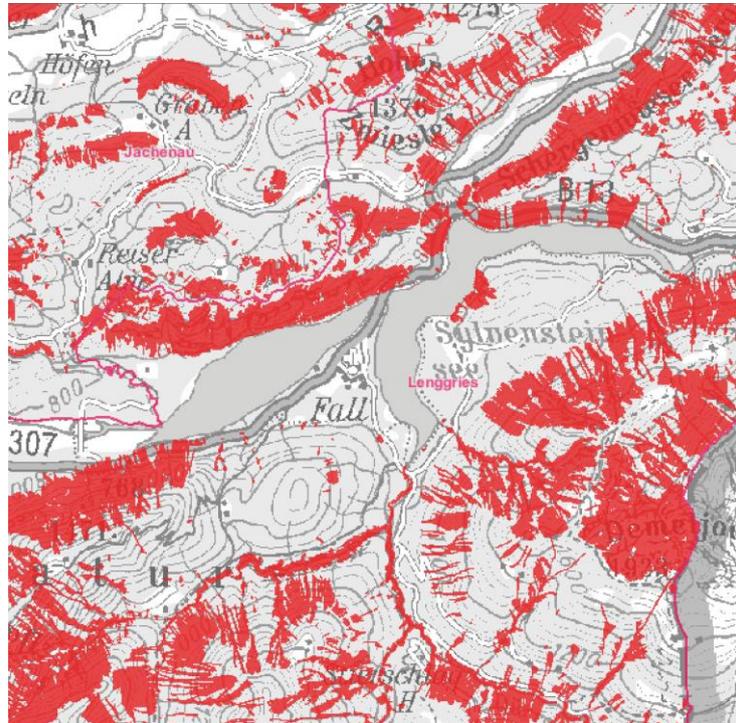
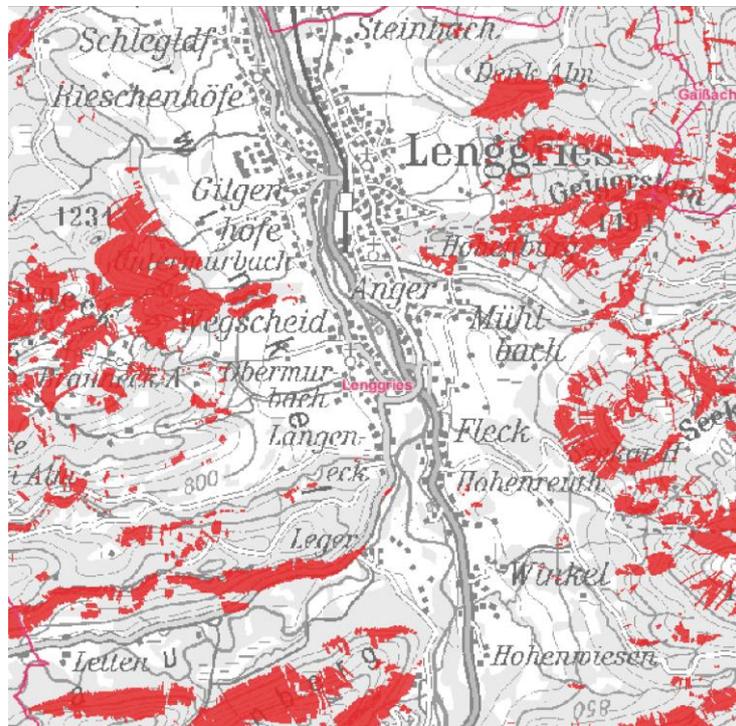
Die Modellierungen der geogenen Gefährdungsprozesse, die in der Karte dargestellt sind, erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Dies betrifft sowohl bereits erfolgte als auch zukünftige Hangbewegungsereignisse. Es handelt sich um eine Darstellung von Gefahrenverdachtsflächen.

Teilbereiche der Gefahrenhinweiskarte werden im Online-Kartendienst GeoFachdatenAtlas des LfU angezeigt. Die roten Bereiche zeigen Gefährdungen aus Stein-/ Blockschlag (unter Berücksichtigung des Waldbestandes) oder tiefreichende Rutschungen an.

Die genannten Gefahren sind hauptsächlich in den Hangbereichen bzw. Berggebieten des Gemeindegebietes dargestellt. Unmittelbare Gefahren für die Siedlungsbereiche sind nicht zu erkennen.

Im Hangbereich des Schloss Hohenburg und am Kalvarienberg sind Gefährdungen aus Steinschlag/Blockschlag angezeigt. Inwieweit Gefährdungen für die Bauten bestehen, ist aufgrund der Maßstabsschärfe nicht ablesbar.

Potentielle Gefahren aus Stein-/ Blockschlag werden für die Straßen St 2072, B 13, B 307 und TÖL 24 angezeigt.



1.3 Nutzungen im Landschaftsraum

1.3.1 Landwirtschaft

Die Land- und Forstwirtschaft ist unverändert von größter Wichtigkeit für die Gemeinde Lenggries. Sie ist für die Wirtschaft, den Tourismus und die Landeskultur eine der tragenden Säulen bzw. unverzichtbarer Bestandteil der weiteren Entwicklung.

Die landwirtschaftliche Standortkartierung (ehemals Agrarleitplan) stuft die landwirtschaftlichen Nutzflächen in Lenggries als Grünlandstandorte ein. Auf flacheren Lagen im Isartal werden die Erzeugungsbedingungen als durchschnittlich, in den steileren Lagen im Übergang zum Berggebiet als ungünstig eingestuft.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen in Lenggries werden praktisch ausnahmslos als Dauergrünland bewirtschaftet. Die Landwirtschaft in der Gemeinde Lenggries ist aufgrund der natürlichen Voraussetzungen bzw. des 100 %-igen Grünlandanteiles an der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf die Rinderhaltung, insbesondere Milchviehhaltung und Jungviehaufzucht, ausgerichtet. Die Rindermast ist nur vereinzelt anzutreffen, ebenso die Schaf- bzw. Ziegenhaltung. Aus traditionellen Gründen haben viele Betriebe ein, zwei Pferde: Wirtschaftliche Bedeutung hat die Pferdehaltung jedoch in nur ganz wenigen Betrieben.

In der Gemeinde Lenggries befinden sich nach Angaben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 67 Almen mit insgesamt 1579 ha Lichtweidefläche (Angaben des Jahres 2006). Vorgenannte Almen unterteilen sich in 49 Eigentums- und 18 Berechtigungsalmen. Auf die Almen werden hauptsächlich Jungrinder aufgetrieben, teilweise aber auch Milchkühe bzw. Mutterkühe und andere Tiere. Die Almen befinden sich v. a. im Brauneckgebiet und im Umfeld des Seekarkreuzes sowie auch im Karwendel.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche hat in Lenggries von 4415 ha im Jahr 1987 auf 3340 ha im Jahr 2010 abgenommen. Bis 2007 waren noch 129 landwirtschaftliche Betriebe gemeldet, im Jahr 2010 nur noch 97 (Quelle: Statistik kommunal 2011/2014). Die Flächengrößen der Betriebe zeigt nachfolgende Aufstellung:

	1979	1991	1999	2003	2007	2010
Landwirtschaftl. Betriebe mit LF > 2ha	164	147	133	128	125	
davon mit einer Fläche von ... ha						
2 bis unter 5	51	45	35	30	28	4
5 bis unter 10	31	24	22	20	18	17
10 bis unter 20	18	17	15	21	19	17
20 bis unter 30	16	17	14	8	11	30 (20-50ha)
30 oder mehr	48	44	47	49	49	29 (ab 50ha)

Die Flächenausstattung liegt damit über dem Landesdurchschnitt Bayerns. Diese Flächenausstattung ist durch die Almwirtschaft begründet. 58 Betriebe, fast ausschließlich Haupterwerbsbetriebe, bewirtschaften eine Alm bzw. haben einen Almanteil.

Aufgrund niedriger Erzeugerpreise verstärkte sich die Aufgaberate der landwirtschaftlichen Betriebe in den letzten Jahren, blieb im Berggebiet jedoch stets unter den Aufgaberationen des "Unterlandes". Im Zeitraum von 1995 bis 2005 gaben im Landesdurchschnitt 25,9 %, im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen 14,6 %, in der Gemeinde Lenggries 11,5 % der landwirtschaftlichen Betrieb auf. Diese geringeren Betriebsaufgaberationen haben mehrere Ursachen. Zu nennen sind hier für die Gemeinde Lenggries die in der Regel umfangreichere Waldflächenausstattung als bei den Betrieben im Unterland, der von vielen Betrieben integrierte Betriebszweig "Urlaub auf dem Bauernhof", die staatlichen Förderungen, häufig ein außerlandwirtschaftlicher Hinzuverdienst und die starke Verbundenheit der Landwirte mit der landwirtschaftlichen Tätigkeit.

Flurbereinigungsverfahren haben in Lenggries bisher nicht stattgefunden und sind nach Angaben des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberbayern auch nicht geplant.

1.3.2 Forstwirtschaft

Waldfläche

Die Waldfläche in Lenggries beträgt ca. 15.507 ha (Quelle: Statistik kommunal 2014) und nimmt damit rund 63,8 % des Gemeindegebiets ein.

Waldbesitzverteilung

Nach Angaben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist die Waldbesitzverteilung wie folgt: 61 % Staatswald, 38 % Privatwald und rund 1 % Körperschaftswald. Den Privatwald teilen sich ca. 430 Waldbesitzer auf.

Waldbestand

Die Baumartenverteilung ist nach Angaben des Amtes wie folgt: Fichte, Tanne ca. 65 % Buche ca. 20 % Edellaubholz und sonstiges Laubholz ca. 15 %

Etwa ein 1/4 der Bestände ist bis ca. 60 Jahre alt, 3/4 der Bestände sind älter als 60 Jahre. Naturnah gemischte Bergwälder überwiegen. Insbesondere die unter 20-jährigen Bestände und die über 120-jährigen Bestände sind noch sehr naturnah ausgeprägt.

Waldfunktionen

Die vielfältigen Aufgaben, die der Wald für die Landeskultur erfüllt, lassen sich in Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion gliedern. Sie wurden bei der Aufstellung des Waldfunktionsplans erfasst.

Ohne Bergwald wären die meisten Tallagen im Gemeindegebiet unbewohnbar. Der Bergwald bietet hier vielfältige Funktionen wie z.B. Bodenschutz, Lawinenschutz und Schutz vor Hochwässern. Mehr als 65% des Bergwaldes im Gemeindebereich übt eine oder mehrere Schutzfunktionen aus. Der Bergwald kann erhebliche Niederschlagsmengen speichern und verhindert damit Hochwasserspitzen, ca. 45% des Bergwaldes üben diese Funktion aus. 40% der Bergwälder haben besondere Bedeutung für Bodenschutz und Erosionsschutz. Die dichte Durchwurzelung verhindert Hangrutschungen, Muren und Erosion. Durch Beschattung wird Humusschwund unterbunden. Außerdem verhindern dichte Waldbestockungen Steinschlag und gewährleisten die gefahrlose Befahrbarkeit vieler Straßen. Ausreichend dichter Wald kann in den Anrissgebieten die Entstehung von Lawinen verhindern. Funktionsfähige Schutzwälder sind geschlossen bestockt, ungleich alt mit einer vielfältigen inneren Struktur und bestehen aus verschiedenen Baumarten, v.a. Fichte, Tanne, Buche und Bergahorn. Leider sind auch im Gemeindegebiet geschätzt etwa 10% der Schutzwälder soweit in ihrer Funktion gestört, dass eine ausreichende Erfüllung der Schutzfunktionen nicht mehr gewährleistet ist.

Schutzwald

Rund 60 % des Bergwaldes im Gemeindebereich ist Schutzwald nach Art. 10 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG). Schutzwaldkarten und eine Schutzwaldkartei werden am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten geführt. In Schutzwäldern können gemäß Waldgesetz zur Sicherung der Schutz- und Erholungsfunktion Handlungen, welche diese Funktionen des Waldes beeinträchtigen oder gefährden würden, untersagt sowie zur Sicherung der Schutz- und Erholungsfunktion bestimmte forstliche Wirtschaftsmaßnahmen vorgeschrieben werden.

Der Bergwald stellt den Werkstoff Holz, den bedeutendsten nachwachsenden Rohstoff in der Region, in erheblichem Umfang zur Verfügung. Dabei ist eine Übernutzung der Bergwälder bei der gegenwärtigen Holzentnahme, die deutlich unter dem tatsächlichen Zuwachs liegt, nicht zu befürchten. Durch die Verwendung von Holz wird vielmehr ein wichtiger Beitrag zur Verminderung der CO₂-Belastung der Atmosphäre geleistet. Der Verkauf von Holz ist für die Waldbesitzer eine wichtige Einnahmequelle. Auch die Gebirgsforstwirtschaft ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor, insbesondere bietet sie zahlreiche Arbeitsplätze.

Der Bergwald in der Gemeinde Lenggries ist für die Lebensqualität der dort lebenden Bevölkerung und der Erholungssuchenden sowie für die Attraktivität des Berglebensraumes von herausragender Bedeutung. Viele gesellschaftliche Gruppen stellen Ansprüche an den Wald mit steigender Tendenz.

1.3.3 Erholung und Fremdenverkehr

Lenggries gehört mit seiner Lage im Oberland zu einem bedeutenden Erholungs- und Fremdenverkehrsgebiet. Aufgrund seiner hervorragenden topografischen Voraussetzungen mit Hochgebirge, Vorbergen, abwechslungsreichem Hügelland und einer Vielzahl von großen und kleinen Seen bietet das Oberland für jeden Anspruch und zu jeder Jahreszeit ausgezeichnete Erholungsmöglichkeiten. Innerhalb Bayerns nimmt die Region Oberland deshalb auch den Spitzenplatz in der Fremdenverkehrsintensität ein.

In Lenggries stellen vor allem das Brauneckgebiet und die Isar die landschaftlichen Hauptattraktionen dar. Darüber hinaus bieten die gesamte Bergwelt im Gemeindegebiet und im benachbarten Karwendel für Einheimische und Gäste vielfältige Erholungsmöglichkeiten.

In Zukunft wird das geplante Camp Woodward Europe Lenggries auf dem ehemaligen Kasernenareal einen weiteren touristischen Anziehungspunkt darstellen.

In Lenggries werden rund 2.250 Gästebetten angeboten, davon 1.765 in den 70 Betrieben mit neun oder mehr Gästebetten. Viele landwirtschaftliche Betriebe bieten Gästebetten an und haben dadurch ein zweites wirtschaftliches Standbein erlangt. Aktuell gibt es jährlich rund 270.000 Gästeübernachtungen. Für die dörflich geprägte Gemeinde Lenggries mit weniger als 10.000 Einwohnern stellt dies einen erheblichen Einflussfaktor dar.

1.3.4 Abbau von Bodenschätzen

Die Gewinnung von oberflächennahen Bodenschätzen ist im Regionalplan durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten geordnet (RP, Kap. 5.2). Der großflächige Abbau der Bodenschätze soll grundsätzlich auf diese Vorrang- und Vorbehaltsgebiete konzentriert werden. Kleinflächiger gewerblicher Abbau soll außerhalb der ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete nur in Zuordnung zu bestehendem Abbau oder in Anschluss an Kiesabbauanlagen und unter dem Gesichtspunkt einer endgültigen Ausgestaltung und Rekultivierung erfolgen.

Lage und Abgrenzung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Kies und Festgestein bestimmen sich nach der Tekturkarte "Sicherung und Abbau von Bodenschätzen" zur Karte 2 "Siedlung und Versorgung" im Maßstab 1:100.000, die Bestandteil des Regionalplans ist. Die Flächen dieser Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden gleichzeitig von der Festsetzung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet gemäß Kapitel B I „Natur und Landschaft“ ausgenommen.

5.2.1 Z

Im Bezug auf die Gewinnung von Bodenschätzen weist der Regionalplan im Gemeindegebiet von Lenggries drei Vorranggebiete aus:

Vorranggebiete für Kies und Sand:
115K1 südwestlich Seiboldhöfe

Vorranggebiete für Festgestein:
115F1 südlich Untermurbach
115F2 südöstlich Hohenreuth

Die Vorranggebiete sind für die Gewinnung der genannten Bodenschätze vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie mit dem Abbau nicht vereinbar sind.

Die Vorranggebiete zur Gewinnung von Bodenschätzen sind im FNP/LP nachrichtlich dargestellt.

Die vorhandenen Abbaugelände werden im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan in den Grenzen ihrer rechtsgültigen Abbaugenehmigungen dargestellt:

- Kiesabbaugelände Schlegldorf/ Bairahof
- Steinbruch Hellerschwang
- Steinbruch Untermurbach

Für die Verfüllung von Gruben und Brüchen ist das Eckpunktepapier „Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauten“ in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

1.3.5 Wasserwirtschaft

Trinkwasserversorgung In Lenggries besteht eine leistungsfähige Trinkwasserversorgung. Der Anschlussgrad an die öffentliche Wasserversorgung liegt bei nahezu 100%. Die Trinkwasserversorgung ist für die bestehenden und künftig zu erwartenden Anforderungen hinsichtlich Quantität und Qualität ausreichend gerüstet.

Vorranggebiete für die Wasserversorgung Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung sind im Regionalplan Vorranggebiete für die Wasserversorgung ausgewiesen, vgl. RP, Tekturkarte „Wasserwirtschaft“ zur Karte 2 „Siedlung und Versorgung“

Nr.	Bezeichnung	Lage im Gemeindegebiet
TÖL-VR-05	Brunnen I und II bei Leger	Lenggries
TÖL-VR-07	Gaißach Brunnen I, Bad Tölz Brunnen I und Brunnen II	Gaißach, Lenggries, Rain

„In den Vorranggebieten Wasserversorgung sind andere raumbedeutsame Nutzungen auszuschließen, soweit diese mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind.“ (RP, XI 3.2)

Für die Gemeinde Lenggries stellt das Vorranggebiet TÖL-VR-07, das der Sicherung der Trinkwasserversorgung der Stadt Bad Tölz

Entwurf

- und der Gemeinde Gaißach dient, aber großflächig ins Gemeindegebiet von Lenggries reicht, eine Einschränkung der gemeindlichen Entwicklungsmöglichkeiten dar.
- Wasserschutzgebiete**
- Zum Schutz der Trinkwasserversorgung bestehen in Lenggries folgende festgesetzte Wasserschutzgebiete (vgl. Karte Wasser, Sonderstandorte):
- Wasserschutzgebiet Leger:**
Lage: südöstlich des Ortsteils Leger, südlich der Mündung der Jachen in die Isar
Rechtskräftiges Schutzgebiet mit Gliederung in Fassungsbereich (WI), Engerer Schutzzone II und Weiterer Schutzzone (WIII), neue Abgrenzung ist in Vorbereitung
- Wasserschutzgebiet Fall:**
Lage: südwestlich des Ortsteils Fall, am Südufer des Sylvensteinstausees
Rechtskräftiges Schutzgebiet mit Gliederung in Fassungsbereich (WI), Engerer Schutzzone II und Weiterer Schutzzone (WIII)
- Wasserschutzgebiet Vorderriß:**
Neufestsetzung des Schutzgebietes ist derzeit im Verfahren
- Weitere Wasserschutzgebiete befinden sich in:
Schlegldorf am Leitenberg (WBV Arzbach-Schlegldorf)
Mühlbach, südöstlich Tradln (WBV Mühlbach)
- Hochwasserschutz**
- Siedlungen und Verkehrswege müssen grundsätzlich vor Hochwasser geschützt werden. Die Kenntnis der von Natur aus gegebenen Überschwemmungsgebiete ist dabei in vielerlei Hinsicht notwendig. Sie dienen als Planungsgrundlage bei der Ausweisung von Bauland durch die Kommunen und für die Durchführung von Hochwasserschutzmaßnahmen.
- Zur Sicherung des Hochwasserabflusses und der Retention sind im Regionalplan folgende Vorranggebiete Hochwasser ausgewiesen (vgl. Teil B XI, 6.3 Z):
- Isar zwischen Sylvensteindamm und Mündung Jachen (Gemeindegebiet Lenggries)
Isar zwischen Lenggries und Unterleiten (Gemeindegebiete Lenggries, Wackersberg, Bad Tölz, Dietramszell)
- Mit dem Bau des Sylvensteinspeichers und mit der Ausleitung von Wasser zum Walchensee hat sich das Abflussgeschehen der Isar nachhaltig verändert. Hochwasserereignisse werden durch den Stausee soweit abgefangen, dass den unterliegenden Orten keine Gefahr mehr droht.

Für Lenggries wurde ein Hochwasserschutz geschaffen, der auch den extremen Hochwasserereignissen der vergangenen Jahre standhielt. Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes und der Gemeinde Lenggries hat die Isar im Bereich des Untersuchungsgebietes selbst bei den Extremhochwassern 1999, 2002 und 2005 ihr Flussbett nicht bzw. nur geringfügig verlassen. Gefährdungen infolge von Hochwasser bestehen in Lenggries dennoch, wenngleich diese nicht von der Isar, sondern von ihren seitlichen Zuflüssen ausgehen. Diese Bäche weisen den Charakter von Wildbächen auf. In der Vergangenheit wurden bereits Ausbaumaßnahmen durchgeführt; weitere sind noch vorgesehen, hierzu gehören:

- Ausbau des Arzbaches zwischen Schussgerinne und Wildholzrechen
- Verbesserung Hochwasserschutz Schlegldorf am Arzbachunterlauf
- Verbesserung Hochwasserschutz Lenggries am Tratenbach
- Hochwasserschutz Leger an der Jachen
- Hochwasserschutz Lenggries am Dorfbach mit Hals- und Reiterbach
- Ausbau des Lahngraben/ Talgraben BA 2 im Oberlauf
- Hochwasserschutzmaßnahme Mühlbach

Gefährdete Siedlungen sollen vor Hochwasser geschützt werden. Verbesserungen sind vordringlich erforderlich in Lenggries am Lahngraben und Dorfbach (Teil B XI 6.6).

Die geplanten konkretisierten Hochwasserschutzmaßnahmen an Dorfbach und Lahngraben werden im FNP/LP als nachrichtlich als „Flächen für den Hochwasserschutz“ dargestellt.

Überschwemmungsgebiet

Für die Isar wurde im Bereich von Höhe Hohenwiesen/ Rauchenberg bis zur nördlichen Gemeindegrenze durch das Wasserwirtschaftsamtes das Überschwemmungsgebiet amtlich ermittelt. Die Abgrenzung ist im Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan dargestellt. Für die südlich angrenzenden Teile der Isar ist bisher kein Überschwemmungsgebiet ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass das Überschwemmungsgebiet weitgehend mit der im FNP-Entwurf dargestellten Isaraue übereinstimmt bzw. diese nicht wesentlich überschreitet. Im Überschwemmungsgebiet ist keine Bebauung vorzusehen.

Für die kleineren Seitenbäche der Isar liegen Abgrenzungen zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten vor. Dies betrifft die Bereiche im bebauten Gebiet von Lenggries, die aus Dorf-, Reiter-, Hals- und Weiherbach gefährdet werden (sh. folgende Abbildung).



Der überschwemmungsgefährdete Bereich erstreckt sich etwa von Osten her entlang Reiter-, Hals- und Weiherbach, in Lenggries zwischen Oberreiterweg/ Gebhartgasse/ Gaißacher Straße/ Tölzer Straße und der B13. In dem überschwemmungsgefährdeten Bereich sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz vordringlich notwendig. Die geplante Hochwasserschutzmaßnahme Dorfbach mit Quell- und Seitenbächen trägt dem Rechnung. Bis zur Realisierung der Maßnahme sollte im betroffenen Gebiet entweder auf Bebauung verzichtet oder die baulichen Anlagen vorsorglich hochwasserangepasst errichtet werden.

Überschwemmungsflächen entlang der Gewässer sind nach § 77 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es dürfen auch keine Geländeaufschüttungen oder Ablagerungen von Holz o.ä. vorgenommen werden. Entlang der Gewässer I. Ordnung ist ein mind. 10 m breiter Uferstreifen auszuweisen, der als gewässerbegleitender Grüngürtel erhalten werden soll. Beidseits von Gewässern III. Ordnung ist ein mit LKW befahrbarer Uferstreifen von mind. 5 m Breite von jeglichen, auch anzeige- und genehmigungsfreien Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten. Im FNP/ LP ist diesem Gesichtspunkt Rechnung getragen, indem entlang der Gewässer i.d.R. zumindest schmale Grünflächen dargestellt werden.

Der Eintiefung der Isar soll unter Berücksichtigung der natürlichen Gewässerdynamik mit möglichst naturnahen Maßnahmen entgegengewirkt werden.

In Ausleitungsstrecken sollen ausreichende Mindestabflüsse sichergestellt werden.

wassersensibler Bereich Der Geltungsbereich des FNP/LP befindet sich teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Ein solches Gebiet ist durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Hochwasserabflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote oder Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Im „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ des LFU können im Internet die Überschwemmungsgebiete und wassersensiblen Bereichen eingesehen werden. Hinweise zum Umgang mit wassersensiblen Bereichen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren sind im Anhang Nr.4 dargelegt.

Gewässergüte In der Isar vom Sylvensteinsee bis zur nördlichen Regionsgrenze soll Badegewässerqualität erreicht werden (Teil XI B 4.2)

1.4 Ortsstruktur und Siedlungswesen/ Ortskernsanierung

1.4.1 **Siedlungsentwicklung Ortsstruktur** Die Gemeinde Lenggries, ihre historische Entwicklung und ihre aktuellen Siedlungsstrukturen sind in hohem Maße von der Lage in der Landschaft - im Nord-Süd gerichteten Isartal - geprägt. Der Siedlungsbereich Lenggries zeichnet sich durch eine sehr lockere Bebauung aus. Die Baustruktur von Lenggries ist bis heute durch oberbayerischen Baustil und dörfliche Strukturen geprägt. Der historische Dorfkern Lenggries entstand am Rande der Isaraue außerhalb des Überschwemmungsgebiets. Begrenzt wurde der

Siedlungsbereich von der östlichen Hangkante.
Auf der westlichen Hangkante lagen schon damals aufgereiht
zahlreiche landwirtschaftliche Hofstellen, die bis heute bestehen.
Die Verknüpfungen von Ortslage und Landschaft sind vielgestaltig.
Die Landschaft scheint in den Ort hereinzulaufen.

1.4.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler

Die Gemeinde Lenggries hat, bedingt durch ihre lange Geschichte, zahlreiche Denkmäler gem. Art.1 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) aufzuweisen.
Der größte Anteil - über 35 - sind im Hauptort Lenggries zu finden, aber auch in den Dörfern, Weilern und Almen sind zahlreiche Zeugnissen der bäuerlichen Kultur unter Schutz gestellt.
Ein Ensemble gem. Art.1 Abs. 3 DSchG ist nicht festgesetzt.
Die in der vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege übermittelten Liste der Baudenkmäler (Stand: April 2011) aufgeführten Einzelbaudenkmäler wurden in der Planzeichnung mit einem Symbol aufgenommen.

Bodendenkmalpflege

Im Gemeindegebiet von Lenggries befinden sich folgende Bodendenkmäler: (Stand Dezember 2013)

- D-1-8335-0001 Burgstall des hohen und späten Mittelalters („Schellenburg“)
- D-1-8335-0003 untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Burgruine Hohenburg
- D-1-8335-0007 untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirch St. Jakobus d. Ä. in Lenggries und ihrer Vorgängerbauten sowie der zugehörigen Maria-Hilf-Kapelle
- D-1-8335-0010 untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Kapelle St. Anna in Fleck
- D-1-8335-0011 untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Kapelle St. Sebastian in Schlegldorf und ihres Vorgängerbaus
- D-1-8335-0013 untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Kapelle St. Antonius von Padua in Wegscheid und ihres Vorgängerbaus
- D-1-8335-0016 untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich von Schloss Hohenburg mit abgegangenen Wirtschaftsbauten und zugehöriger Gartenanlage
- D-1-8335-0017 untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Kapelle

- D-1-8434-0002 St. Dionysius bei Hohenburg
untertägige frühneuzeitliche Befunde und
Funde im Bereich der Kath. Kapelle in
Vorderriß („Königskapelle“) und ihres
Vorgängerbaus

Die unterstrichenen Bodendenkmäler wurden im Plan nachrichtlich aufgenommen. Auf die Aufnahme der weiteren wurde aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet.

1.4.3 Ortsbild und Sanierung

Ortsbild

Der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Lenggries ist der Hauptort Lenggries. Das ehemals landwirtschaftlich geprägte Haufendorf war in den letzten Jahrzehnten und Jahren einem nicht unerheblichen Funktions- und Bedeutungswandel unterworfen. Trotzdem hat Lenggries, insbesondere im Ortskern um die Marktstraße und den teilweise noch bäuerlichen Anwesen an der Gaißacher Straße und der Wernhergasse, seinen äußerst reizvollen dörflichen Charakter bewahrt.

Auch die weiteren Dörfer und Ortsteile sind noch stark vom regionaltypischen oberbayerischen Bauernhaus des „Isarwinkels“ geprägt. Diese Entwicklung ist auch der von der Gemeinde mit Konsequenz durchgesetzten Ortsgestaltungssatzung (Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung vom 19.02.2001) zu verdanken.

Fall

Die traditionelle Art der Bebauung – das alpenländische Flachdachhaus – besteht aus einem rechteckigen Baukörper, der unter einem Dach – Einfirsthof - den Wohn- und Stallteil enthält. In der Regel ist das Gebäude nicht höher als zwei Geschosse, das Erdgeschoss ist aus heimischen Gesteinen, das Obergeschoss aus Holz errichtet (Symbol für Bayern, früher das ganze Haus). Besondere Beispiele dieses hauslandschaftsbestimmenden Gebäudetyps sind auf der westlichen Hangterrasse über der Isar zu finden. Meist stehen zwei bis drei stattliche Anwesen nebeneinander, die mit ihren Kopfseiten ins Isartal blicken. Diese bilden ganz wesentliche Elemente der Lenggrieser Kulturlandschaft. Auch die Gebäude des Ortsteils Fall, der neu entstanden ist entsprechend der Planung des Freistaates, nachdem das alte Fall mit dem Bau des Sylvensteinspeichers geflutet wurde, entsprechen dem Grundtypus des Bauernhauses.

Ortskernsanierung

Ende der 80er Jahre wurde die Gemeinde Lenggries mit seinem erstmals am 12.10.1988 gem. § 141 BauGB abgegrenzten Untersuchungsgebiet Ortskern auf der Basis Vorbereitender Untersuchungen (Städtebauliche Vorbereitungen zur Ortskernsanierung – PLANKREIS, Mai 1991) in das Städtebauförderungsprogramm

Entwurf

aufgenommen.

Für den Ortskern wurden folgende Sanierungsziele beschlossen:

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Aufwertung des Ortskerns als Wohnstandort
- Bereitstellen von infrastrukturellen Einrichtungen
- Bessere Erreichbarkeit des Ortskerns
- Schonender Umgang mit baulichen und natürlichen Ressourcen

Die vielen seit Jahren mit Mitteln der Städtebauförderung durchgeführten Sanierungsmaßnahmen im Ortskern von Lenggries wie z.B. Umgestaltung öffentlicher Straßen und Wege (Bahnhofsbereich, Nördlicher Knoten, Isarplatz, Rathausplatz und Herwarthstraße), Sanierung Schlossbrauerei zum Jugend- und Seniorentreff, Umbau alte Sparkasse zum Heimatmuseum und Fremdenverkehrsamt haben den Ortskern gestärkt und sich sehr positiv ausgewirkt.

Für die nächsten Jahre stehen weitere Vorhaben an, wie z. B.:

- Weitere Maßnahmen als Ausgleich für den eingetretenen Strukturwandel durch die Schließung der Prinz-Heinrich-Kaserne
- Stärkung der Ortsmitte, Umgestaltung Marktstraße, Isarstraße, Flößergasse, Karl-Pfund-Weg
- Lenggrieser Panoramaweg

Entwicklungsmaß-
nahme

Für die Fläche der ehemaligen Prinz-Heinrich-Kaserne wurde mit Beschluss vom 22.04.2002 die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §165 BauGB beschlossen.

1.4.4 Baurecht, Art und Maß der Nutzung,

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Bekanntmachung der Genehmigung am 23.08.1971) mit den zwischenzeitlich erfolgten Änderungen (17 FNP-Änderungen) kann den gegebenen Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Die Gemeinde Lenggries stellt daher mit Beschluss vom Dezember 2005 einen neuen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan auf.

Bebauungspläne

Die Gemeinde verfügt über 37 rechtskräftige Bebauungspläne und 12 Innen- bzw. Außenbereichssatzungen (Stand Aug. 2015). Vor allem auf der östlichen Isarseite ist die bauliche Entwicklung zum großen Teil über rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen geregelt. Die Bebauungspläne und Satzungen können bei der Gemeinde eingesehen werden.

Entwurf

Art der Nutzung (Bestand)

Die Verteilung der überwiegenden Art der Nutzung lässt sich wie folgt skizzieren:

Im Ortskern Lenggries ist eine Durchmischung von Nutzungen - Handel und Dienstleistung, Wohnen und Gemeinbedarf - zu finden. In den Außenbereichen von Lenggries ist Wohnnutzung vorherrschend.

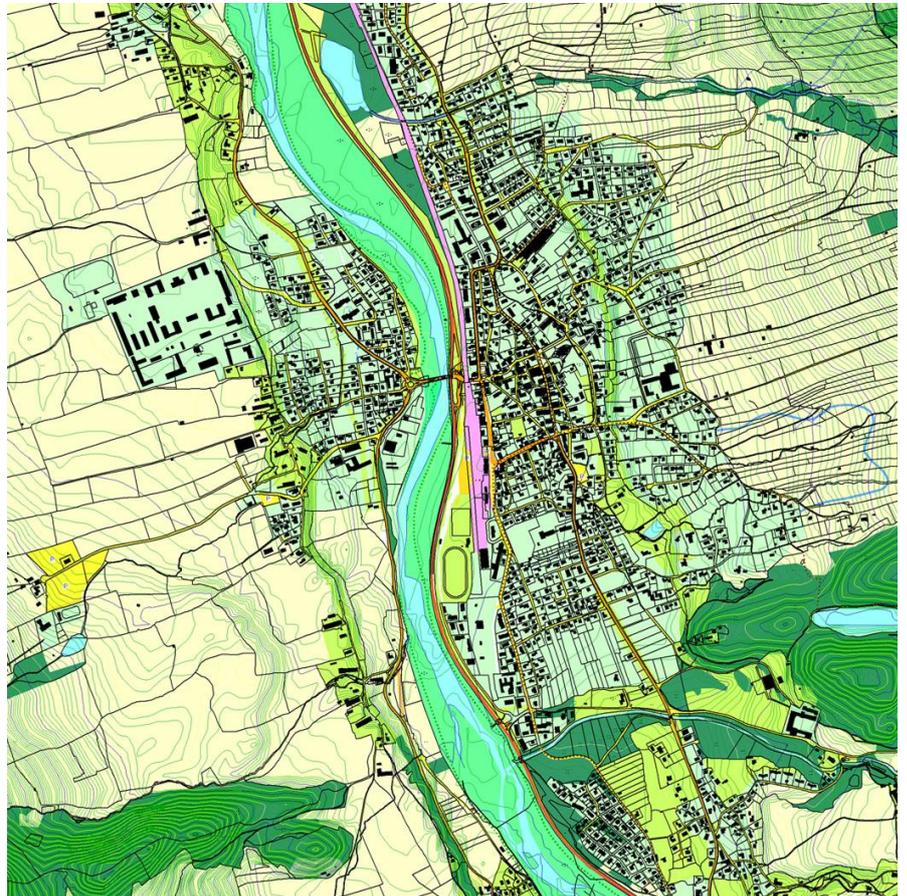
In den Dörfern und Weilern sind noch zahlreiche bäuerliche Anwesen, die zum großen Teil keine Tierhaltung, aber noch Land- und Forstwirtschaft betreiben.

Im Süden von Lenggries, in Fleck und an der Bretonenbrücke befinden sich, durch Bebauungspläne gesichert, größere Gewerbebetriebe.

Maß der Nutzung

In Lenggries herrscht eine lockere Bebauungsstruktur vor. Innerhalb der Ortslagen sind noch zahlreiche Wiesen und Obstgärten zu finden.

Die höchsten baulichen Dichten liegen im Ortskern von Lenggries. Doch auch hier ist Einzelhausbebauung vorherrschend.



1.4.5 Bautätigkeit und Wohnungswesen

Wohngebäude

Jahr	Wohngebäude insgesamt	Gebäude mit 1 Wohnung	Gebäude mit 2 Wohnungen	Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen
1990	1.774	1.022	466	286
1995	1.869	1.061	495	313
2000	1.969	1.081	551	337
2007	2.134	1.167	601	366
2013	2.302	1.324	549	429

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2011/ 2014)

Wohnungen

Anzahl der Wohnungen insgesamt:	4.444	(2013)
durchschnittliche Raumzahl:	4,5	(2013)
durchschnittliche Wohnfläche:	97,1m ²	(2013)
Belegungsdichte:	2,2	(2008)
Wohnfläche je Einwohner:	43,4 m ²	(2008)

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2009/2014)

Baugenehmigungen

Jahr	neue Wohngebäude	davon mit 1 Wohnung (Anzahl)	(%)	neue Wohnungen
2005	18	11	61,1	45
2006	36	23	63,9	75
2007	15	9	60,0	34
2008	11	7	63,6	33
2009	12	8	66,7	40
2010	14	11	78,6	32
2012	22	11	50,0	52
2013	18	13	72,2	37

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2014)

Baufertigstellungen

Jahr	neu errichtete Wohngebäude	davon mit 1 Wohnung (Anzahl)	(%)	neue Wohnungen
2005	45	38	84,4	80
2006	17	9	52,9	47
2007	24	16	66,7	49
2008	15	12	80,0	32
2009	20	12	60,0	44
2010	18	14	77,8	38
2012	4	1	25,0	17
2013	11	9	81,8	37

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2014)

Das Wohnungswesen in Lenggries wird mit einem Anteil von über 50% durch Wohngebäude mit 1 Wohnung bestimmt. Die Zahlen der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen zeigen, dass diese Entwicklung auch weiterhin anhalten wird.

1.5 Bevölkerung

Derzeit hat Lenggries ca. 9.858 Einwohner (Stand 30.06.2015). Die Einwohner der Gemeinde Lenggries verteilen sich auf viele kleine Ortschaften und Weiler.

Hiervon sind der Hauptort Lenggries und die Dörfer Wegscheid, Anger, Fleck und Schlegldorf die größten Ansiedlungen.

Zur Zeit des Urkatasters 1840 hatte der jetzige Gemeindebereich 2.263 EW.

Von 1900 (3.217 EW) an wuchs die Gemeinde langsam. Von 1933 (3.883 EW) bis 1939 (5.517 EW) kam es durch den Bau der Kaserne zu einem sprunghaften Ansteigen der Bevölkerung. Danach wuchs die Gemeinde langsam sogar mit Phasen von Stagnation und Einwohnerschwund, z. B. zwischen 1950 und 1955 und nach 1961. Seit ca. 1970 (6.615 EW) wächst die Gemeinde stetig.

Die Bevölkerungsentwicklung hat sich in den letzten Jahren wieder etwas verlangsamt.

Einwohnerentwicklung	Jahr	Einwohner	Wachstum gegenüber Vorjahr	
	2000	9.268	--	
	2001	9.303	+ 35	+ 0,4 %
	2002	9.363	+ 60	+ 0,6 %
	2003	9.396	+ 33	+ 0,4 %
	2004	9.466	+ 70	+ 0,7 %
	2005	9.516	+ 50	+ 0,5 %
	2006	9.553	+ 37	+ 0,4 %
	2007	9.587	+ 34	+ 0,4 %
	2008	9.688	+101	+ 1,1 %
	2009	9.771	+ 83	+ 0,8 %
	2010	9.868	+ 97	+ 1,0 %
	2011	9.548	- 320	- 3,2 %
	2012	9.606	+ 58	+ 0,6 %
	2013	9.787	+ 181	+ 1,9 %

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2014)

Im Zeitraum von 10 Jahren erhöhte sich die Einwohnerzahl um 600 Personen - das entspricht einem durchschnittlichen Wachstum von 0,6%.

Im Jahr 2011 war nach Auswertung der Statistik Kommunal ein Rückgang zu verzeichnen (Auswertung des Zensus). Aktuell

Entwurf

steigen die Zahlen wieder.

Bevölkerungs- bewegung	Jahr	Geboren	Gestorb.	Saldo	Zuzug	Fortzug	Saldo
	2003	88	103	- 15	576	527	+ 49
	2004	100	86	+ 14	561	505	+ 56
	2005	102	81	+ 21	534	505	+ 29
	2006	88	81	+ 7	534	505	+ 29
	2007	82	82	--	531	497	+ 34
	2008	100	91	+ 9	581	491	+ 90
	2009	85	72	+ 13	565	494	+ 71
	2010	92	84	+ 8	518	431	+ 87
	2011	72	107	- 35	468	504	- 36
	2012	88	102	- 14	539	463	+ 76
	2013	92	96	- 4	622	438	+184

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2014)

Der Zuwachs entsteht überwiegend durch Bevölkerungswanderung, was zeigt, dass Lenggries eine Zuzugsgemeinde ist.

Altersstruktur	Alter	Lenggries 1987		Lenggries 2013		Landkreis 2013	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	unter 6	610	7,6	554	5,7	6.440	4,9
	6 - 15	841	10,4	929	9,5	10.846	8,6
	15 - 18	314	3,9	348	3,6	4.166	3,2
	18 – 25	920	11,4	696	7,1	9.196	7,1
	25 – 30	521	6,4	484	4,9	6.532	5,1
	30 – 40	1.128	14,0	1.115	11,4	13.924	11,3
	40 – 50	1.042	12,9	1.563	15,9	19.833	16,1
	50 – 65	1.325	16,4	2.026	20,7	25.616	20,9
	65 oder älter	1.377	17,0	2.082	21,3	25.565	22,9
	Σ	8.078		9.787		122.118	

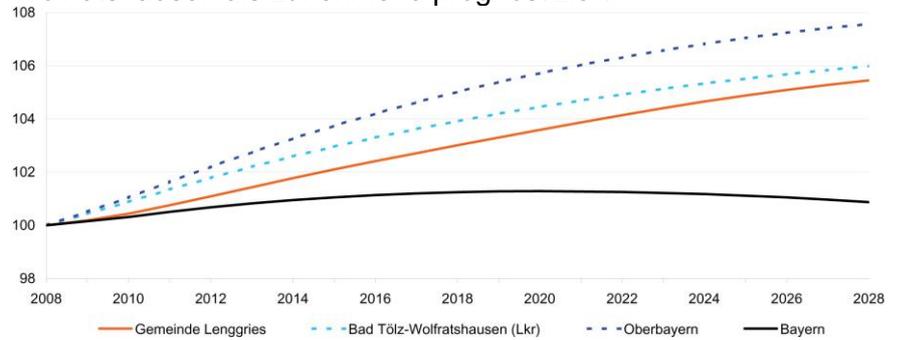
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2014)

Während sich in den Altersgruppen bis 30 Jahre eher eine stagnierende oder abnehmende Tendenz zeigt, zeichnet sich vor allem eine Zunahme der Bevölkerung über 40 ab. Dieser Bruch in der Alterspyramide macht daher eine Überalterung der Bevölkerung (nicht mehr im Beruf stehend) in ca. 20 Jahren absehbar. Die Altersstruktur entspricht weitgehend der des Landkreises Bad Tölz - Wolfratshausen.

Entwurf

Bevölkerungs-
 prognose

Die Bevölkerungsentwicklung bis 2028 wird für Oberbayern als stark zunehmend und auch für den Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen als zunehmend prognostiziert.



Lenggries

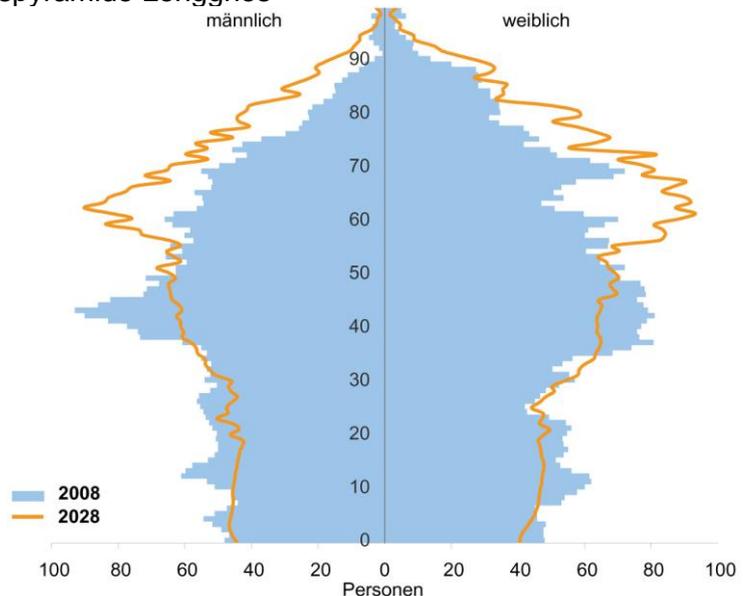
Jahr	Einwohner gesamt	unter 18	18 - 40	40 - 65	65 oder älter
2008	9.688	1.868	2.462	3.405	1.953
2013	9.830	1.750	2.370	3.590	2.110
2018	9.980	1.660	2.390	3.640	2.290
2023	10.110	1.640	2.340	3.660	2.480
2028	10.220	1.630	2.280	3.570	2.730

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010)

Die Prognose ergibt eine Bevölkerungsveränderung von 2008 bis 2028 von + 5,4%, was einem durchschnittlichen Zuwachs von 0,27% pro Jahr entspricht.

Der Anteil der Einwohner über 65 Jahre wird dabei 2028 voraussichtlich bei 26,7% liegen.

Alterspyramide Lenggries



(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010)

Entwurf

Während das Durchschnittsalter 2008 bei 42,7 lag wird es für 2028 auf 47 Jahre prognostiziert. Der Jugendquotient sinkt von 36,5 auf 31,8, der Altenquotient steigt von 34,5 auf 48,1.

Der Zuwachs der Bevölkerung wird aufgrund der Überalterung der Bevölkerungsentwicklung nicht aus natürlichem Zuwachs resultieren sondern aus Zuwanderungen.

Aufgrund der Bevölkerungsvorausberechnungen wird der Flächennutzungsplan für ein organisches Wachstum ausgelegt.

1.6 Wirtschafts- und Erwerbsstruktur

Die Gemeinde Lenggries ist hauptsächlich eine Wohngemeinde, die stark vom Tourismus geprägt ist. Die Zahlen machen aber auch die Bedeutung der Gemeinde Lenggries als Einzelhandels- und Fremdenverkehrsort deutlich.

Beschäftigte

Jahr	Beschäftigte am Arbeitsort	Beschäftigte am Wohnort	Pendlersaldo
2003	2.385	2.870	- 485
2004	2.344	2.875	- 531
2005	2.314	2.886	- 572
2006	2.205	2.929	- 724
2007	2.116	2.983	- 867
2008	2.034	3.056	- 1.022
2009	1.963	3.044	- 1.081
2010	1.999	3.088	- 1.089
2011	2.100	3.186	- 1.086
2012	2.120	3.231	- 1.111
2013	2.070	3.345	- 1.275

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2014)

Die Zahl der Beschäftigten und der Arbeitsplätze in Lenggries nimmt ab (seit 2005 bis 2010 ca.-14%), seit 2011 ist jedoch wieder eine zunehmende Tendenz zu verzeichnen. Die Zahl der in Lenggries wohnhaften Beschäftigten nimmt jedoch stetig zu, was dazu führt, dass immer mehr Erwerbstätige auspendeln müssen. Seit 2008 muss ca. 1/3 der beschäftigten Bevölkerung aus Lenggries auspendeln, Tendenz steigend.

Erwerbstätigkeiten

Jahr	Erwerbstätige insgesamt	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	882Dienstleistungen
2002	2.326	47	505	820	954
2003	2.385	48	505	928	904
2004	2.344	61	502	986	795
2005	2.314	61	496	993	764

Entwurf

2006	2.205	60	516	899	730
2007	2.116	67	509	595	945
2008	2.034	30	527	521	955
2009	1.963	23	518	539	883
2010	1.999	21	537	599	842
2011	2.100	28	529	570	973
2012	2.120	23	529	543	1.024
2013	2.070	26	602	559	882

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2014)

Generell sind in der Zeit von 2002 bis 2010 die Zahlen der Erwerbstätigen in Lenggries rückläufig. Seit 2011 ist wieder eine Zunahme zu verzeichnen.

Der Schwerpunkt lag 2013 mit ca. 42% bei den Dienstleistungen (öffentlich, privat und Unternehmenddienstleister).

Die Bereiche Handel/ Gastgewerbe/ Verkehr und Produzierendes Gewerbe nehmen mit 29% und 27 % eine etwa gleichwertige Rolle ein.

Hauptarbeitsplatzanbieter sind verarbeitendes Gewerbe und Bauhauptgewerbe. In der Landwirtschaft, die das Landschaftsbild prägt und die Kulturlandschaft erhält, sind die wenigsten tätig. Sie liegt mit 1% an letzter Stelle. 2010 existierten in Lenggries 97 Landwirtschaftliche Betriebe mit einer Größe über 5 ha, davon 59 mit 20 ha und mehr.

Frauenanteil der Arbeitnehmer

Der Anteil der erwerbstätigen Frauen am Arbeitsort lag 2013 mit 1.065 bei 51,45% und liegt damit über dem Durchschnitt des Landkreises mit 48,4%.

Fremdenverkehr

In Lenggries werden rund 2.250 Gästebetten angeboten. Für die Gemeinde stellt dieser Wirtschaftszweig eine wesentliche Einnahmequelle dar.

70 Beherbergungsbetriebe haben 9 und mehr Betten. Ein deutlicher Zuwachs ist dabei im Jahr 2014 zu verzeichnen.

Jahr	Gästebetten ab 9 Betten	Gästeankünfte		Übernachtungen	
		ab 9 Betten	bis 9 Betten	ab 9 Betten	bis 9 Betten
2006	1.106	44.544	14.447	119.755	104.808
2007	1.204	42.433	12.493	113.679	92.819
2008	1.150	45.998	11.857	117.371	87.157
2009	1.187	41.714	12.760	109.395	92.511
2010	1.263	53.549	14.581	124.479	98.777
2011	1.164	53.902	21.197	117.027	117.602
2012	1.219	59.724	19.040	132.851	121.581
2013	1.248	63.451	19.736	146.802	127.536
2014	1.765	62.785	17.496	177.826	96.644

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2014)

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag 2014 bei 2,8 Übernachtungen bei Beherbergungsbetrieben ab 9 Betten und bei 5,5 Nächten bei kleineren Einrichtungen. Bis 2010 lag der Schwerpunkt bei den Übernachtungen in den größeren Beherbergungsbetrieben, von 2011 bis 2013 waren die Übernachtungen in kleineren Betrieben annähernd gleich viel. In 2014 ist laut Statistik Kommunal ein deutlicher Anstieg bei den größeren Beherbergungsbetrieben zu verzeichnen. Dieser Anstieg resultiert aus Anpassungen im Meldewesen in 2014 bzw. aus Änderungen bei der Zuordnung der Betriebe. Die Gesamtzahl der Betten ist in den letzten Jahren jedoch relativ konstant geblieben und unterliegt nur kleineren Schwankungen. Die Auslastung der Gästebetten war seit 2005 leicht rückläufig, steigt aber seit 2010 wieder etwas an. Mit dem Betrieb des geplanten Camp Woodward Europe Lenggries auf dem Gelände der ehemaligen Prinz-Heinrich-Kaserne wird die Zahl der Übernachtungen in Lenggries voraussichtlich stark ansteigen.

Arbeitslosenzahlen Die Zahl der Arbeitslosen in der Gemeinde Lenggries ist seit 2005 insgesamt rückläufig. Im November 2012 waren 128 Arbeitslose gemeldet.

Ausländeranteil 2011 lag der Anteil der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Ausländer am Wohnort bei 4,4 %, was deutlich unter dem Ausländeranteil im Landkreis (8%) liegt.

1.7 Öffentliche und private Versorgung, Gemeinbedarf

1.7.1 Öffentliche Verwaltung und Sicherheit

Die Gemeinde Lenggries ist als Grundzentrum (ehem. Unterzentrum) eingestuft (LEP) und erfüllt die entsprechenden Anforderungen in ausreichenden Maßen.

Übersicht über vorhandene Einrichtungen und Verwaltungen und entsprechende Planungsabsichten:

Gemeindeverwaltung:

Das Rathaus liegt zentral im Hauptort in einem repräsentativen Gebäude - Rathausplatz 1.

Die erforderliche Erweiterung ist durch einen Dachausbau möglich, der für die nächsten Jahre geplant ist.

Gemeindeverwaltung und gemeindliche Betriebe sind auf das Rathaus, das Klärwerk (Steinbach 30), das Wasserwerk (Münchner Str. 11) und den Bauhof/Wertstoffhof (Sylvensteinstr. 58) verteilt.

Feuerwehr:

Der Feuerschutz der Gemeinde wird von den freiwilligen Feuerwehren Lenggries, Anger, Winkl, Fall, Vorderriß, Wegscheid und Schlegldorf wahrgenommen.

Entwurf

Rettungswesen

BRK-Rettungswache, Lerchkogelstraße

Bergwacht

Diensthütte der Bergwacht Lenggries und des BRK Kreisverbandes Bad Tölz in Lenggries,
Bergwacht München im BRK in Brauneckgebiet
Bergwachtbereitschaft Lenggries (BRK Abschnitt Hochland), Karwendelstraße

Wasserwacht

BRK Bad Tölz – Wolfratshausen, Rettungsstation in Fall

THW (Technisches Hilfswerk)

Geschäftsstellen in Bad Tölz, Miesbach, Geretsried, Weilheim und Garmisch-Partenkirchen

Polizei:

Die Polizeiwache befindet sich in der Wackersberger Str.12.

Folgende weitere öffentliche Dienststellen

sind im Gemeindegebiet vorhanden:

Flussmeisterstelle (Wegscheider Str. 5), Forstdienstaußenstelle (Rathausplatz 1), Kraftwerk Sylvenstein (Sylvenstein 1).

Post:

Im Gewerbegebiet Wegscheider Straße befindet sich ein Zustellstützpunkt der Post. Die Postagentur ist kombiniert mit einem Geschäft in der Bahnhofstr. 17.

Bilanz

Besonderer Grundstücksbedarf für die oben angeführten Einrichtungen ist nicht bekannt.

1.7.2 Erziehung, Bildung, Kultur, Seelsorge und Gesundheit

Die Gemeinde Lenggries ist als Grundzentrum eingestuft (LEP) und erfüllt die entsprechenden Anforderungen.

Übersicht über vorhandene Einrichtungen und Verwaltungen und entsprechende Planungsabsichten:

Kinderkrippe

Im Kindergarten Lenggries wurde eine Kinderkrippe eingebaut (24 Plätze).

Ebenso wurde im Kindergarten Wegscheid 2013 eine Kinderkrippe mit 24 Plätzen realisiert.

Weitere Einrichtung: „Wichtel Villa“ (10 Plätze)

Kindergärten:

Lenggries hat zwei gemeindliche Kindergärten (Stand 2010):

Kindergarten Lenggries 145 Plätze (Kirchstr. 3)

Kindergarten Wegscheid 50 Plätze (Schulweg 6)

Entwurf

Sonstige Plätze: z. B. Betriebskindergarten der Fachklinik (25 Plätze) und Waldkindergarten „Auenland“ (18 Plätze)

Bilanz

In der Gemeinde wurde 2009 eine Bedarfsermittlung über Kinderbetreuungsplätze nach dem bayerischen Kinderbildungs- und Betreuungsgesetz durchgeführt (Analyse der Belegung/ Elternbefragung).

Die Auswertung führte zu dem Ergebnis, dass insbesondere bei den Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren ein Bedarf besteht. Dieser konnte durch Umbauten in bestehenden Einrichtungen weitgehend gedeckt werden.

Der Kindergarten Lenggries wurde daher entsprechend dem mit der Regierung von Oberbayern abgestimmten

Erweiterungskonzept um zwei neue Gruppenräume erweitert, ebenso zwischenzeitlich der Kindergarten in Wegscheid.

Da langfristig mit weiterem Bedarf zu rechnen ist, wird darüber hinaus im FNP-Entwurf im Hauptort Lenggries eine geeignete Gemeinbedarfsfläche ggf. für einen weiteren Kindergarten neben dem bestehenden Pfarrheim mit Jugend- und Seniorentreff ausgewiesen.

Schulen:

Lenggries hat zwei Volksschulen, die Grund- und Mittelschule mit Mehrzwecksporthalle (Lenggries, Geiersteinstr. 11) und die Grundschule Wegscheid (Schulweg 6), in denen 607 Schüler unterrichtet werden. (Stand: 2013/2014)

In der Grund- und Mittelschule Lenggries wird eine Nachmittagsbetreuung mit Mittagessen angeboten.

Bilanz

Für mögliche Erweiterungen und Änderungen im Zusammenhang mit dem Schulzentrum an der Geiersteinstraße, den Sportflächen und dem Schwimmbad wird die Fläche für Gemeinbedarf in Lenggries-Ost vergrößert.

Im Schloss Hohenburg (Hohenburg 3) werden unter der Trägerschaft der Erzdiözese München-Freising mehrere staatlich anerkannte weiterführende Schulen betrieben: (Stand 2013/2014)

Realschule St. Ursula, 538 Schüler

Gymnasium St. Ursula, 413 Schüler

Bilanz

Weiterer Flächenbedarf ist nicht bekannt.

Seniorenheime

Die Gemeinde betreibt das Haus der Senioren (Karwendelstr. 28a) als betreutes Wohnen in Zusammenarbeit mit dem

Kreispflegeheim (Karwendelstr. 28b).

Die verfügbaren Heimplätze sind Pflegeplätze.

Jugend- und Seniorentreff

In der ehemaligen Schlossbrauerei, die im Rahmen der

Ortskernsanierung umgebaut wurde, wurden von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit der katholischen Kirchenstiftung ein Jugendtreff und ein Seniorentreff eingerichtet.

Jugendherberge

Am nördlichen Ortsrand von Lenggries (Jugendherbergstr. 10) betreibt das Jugendherbergswerk die Jugendherberge Lenggries. Der Flächenbedarf ist vorhanden.

2011 wurde die Jugendherberge saniert und modernisiert. Entstanden sind dabei 88 Betten in 21 Zimmern. Dabei sind Ein- bis Sechsbettzimmer verfügbar.

Vereine:

In der Gemeinde Lenggries spielen die Vereine und die ehrenamtlich Tätigen eine ganz herausragende Rolle im gemeindlichen Leben, bei der Betreuung der Kinder, Jugendlichen und Senioren sowie für den Sport und die Kultur.

Kulturelles Angebot:

Die Gemeinde verfügt über ein umfangreiches kulturelles Angebot.

Für Veranstaltungen steht der Alpenfestsaal - Sanierung und Ertüchtigung erfolgen derzeit - in zentraler Lage an der Schützenstraße oder auch die Mehrzweckhalle des Schulzentrums zur Verfügung.

Die Gemeindebücherei wurde nach erfolgter Sanierung im ehemaligen Postgebäude am Bahnhof neu eingerichtet.

Die Volkshochschule ist in den Räumen des Schulzentrums Lenggries untergebracht.

Gegenüber dem Rathaus befinden sich im sanierten Gebäude der alten Sparkasse (Rathausplatz 2) das Fremdenverkehrsamt mit Gästeinformation und Leseraum, das Heimatmuseum und das Gemeindearchiv.

Das Heimatmuseum zeigt eine Dauerausstellung u. a. zu den Themen Vorgeschichte, Brauchtum, Handwerk und Sport und wechselnde Sonderausstellungen.

An der Isarbrücke steht der historische Kalkofen, der von der Gemeinde saniert wurde und interessierten Besuchern offensteht.

Bilanz

Besonderer Grundstücksbedarf für die oben angeführten Einrichtungen ist über die genannte Gemeinbedarfsfläche- siehe Kindergarten- nicht bekannt.

Seelsorge	<p>Im Gemeindegebiet gibt es folgende <u>Einrichtungen der katholischen Kirche</u> (Quelle: Schreiben kath. Kirche):</p> <p>In Lenggries</p> <ul style="list-style-type: none">• Pfarrkirche St. Jakob mit kirchl. Friedhof• Nebenkirche Kreuzerhöhung, Kalvarienberg• Kapelle St. Dionysius, Hohenburg• Nebenkirche im Kreispflegeheim (Kapelle), Karwendelstr.28b• Pfarrhaus (Marktstraße 15)• Neues Pfarrheim, Geiersteinstr. 11 <p>In Vorderriß</p> <ul style="list-style-type: none">• Nebenkirche Heilig Kreuz <p>In Hohenburg</p> <ul style="list-style-type: none">• Schlosskapelle St. Johannes der Täufer <p>In Wegscheid</p> <ul style="list-style-type: none">• Filialkirche St. Antonius von Padua <p>In Fleck</p> <ul style="list-style-type: none">• Filialkirche St. Anna <p>In Fall</p> <ul style="list-style-type: none">• Filialkirche Maria Königin <p>In Schlegldorf</p> <ul style="list-style-type: none">• Kapelle St. Sebastian <p>Die <u>evang.-luth. Kirche</u> verfügt über das Pfarrbüro (Anton-Dräxl-Str. 20) und die Waldkirche (Waldfriedhofstr. 35)) im Süden von Lenggries beim Waldfriedhof.</p> <p>Einrichtungen anderer Glaubensrichtungen sind derzeit nicht vorhanden.</p>
Bilanz	<p>Ein weiterer Flächenbedarf wurde von kirchlicher Seite nicht angemeldet.</p>
Gesundheit	<p>Das nächstgelegene Allgemeinkrankenhaus ist die Asklepios Stadtklinik in Bad Tölz. Das zuständige Kreiskrankenhaus liegt in Wolfratshausen.</p> <p>Die Fachklinik für physik. und rehab. Medizin (Bergweg 21) hat überregionale Bedeutung.</p> <p>Die gesundheitliche Versorgung in Lenggries ist mit zahlreichen Arzt- und Facharztpraxen und drei Apotheken gut ausgestattet.</p>
1.7.3 Grünflächen, Freizeit und Erholung	<p>Im Gemeindegebiet ist für die Naherholung die Isar mit ihren Kiesbänken, Inseln und Auwäldern und die Berge und Vorberge von besonderer Bedeutung.</p> <p>Neben den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in der freien Natur ist ein gutes Angebot der Gemeinde und auch privater Betreiber an Freizeit- und Erholungseinrichtungen und Grünflächen vorhanden (siehe hierzu auch Kap. 1.3.3).</p>

Kurgarten

Der Kurgarten mit wöchentlichen Kurkonzerten im Sommer befindet sich im Ortskern nahe beim Bahnhof. Nahegelegen hierzu liegt ein privater Minigolfplatz.

Festplatz

Der Festplatz der Gemeinde - westlich des Bahnhofs gelegen - wird auch als Parkplatz genützt.

Die Kinderspielplätze

der Gemeinde liegen beim Kalkofen am Kreisverkehr und am Kyreinweg.

Sportplätze

Westlich der Bahnlinie liegt der Sportplatz der Gemeinde mit zwei Rasenspielfeldern und einem Kunstrasenplatz. Darüber hinaus verfügen die Schulen über Sportanlagen.

Der ehem. Militärsportplatz der leerstehenden Prinz-Heinrich-Kaserne wird derzeit von den ortsansässigen Vereinen genützt. Nach Errichtung des geplanten Sport- und Freizeitcamps soll dieser auch von dem Camp genutzt werden, eine parallele Weiternutzung durch die Vereine ist gesichert.

Schwimmbäder:

Im Zusammenhang mit den Schulen und der Mehrzweckhalle liegt das Hallenbad mit kleinem Außenbecken „Erlebnisbad Isarwelle“.

Als Ergänzung zum Hallenbad ist die Errichtung einer Sauna geplant (Prognose 18.600 Besucher pro Jahr).

Im Sommer betreibt die Gemeinde das Freibad Lenggries -ein Naturfreibad - östlich oberhalb des Ortskernes gelegen (Grhz. Maria-Anna-Weg).

Wintersport

Der Wintersport ist für Lenggries ein wichtiger Erwerbszweig.

Die Freizeitarena Brauneck mit der Brauneck-Bergbahn (Förderleistung 800 Personen/Stunde), dem Zielhanglift und dem Streidlhanglift sowie mehreren Skischulen ist das Zentrum.

An der Talstation der Brauneckbahn befindet sich der gemeindliche Natureisplatz.

Ein zweiter wichtiger Standort der Freizeitarena Brauneck ist in Wegscheid der Jaudenhang und der Draxlhang mit den vier Liften. Insgesamt befinden sich 22 präparierte Pisten im Skigebiet.

Vor allem am westlichen Isarhochufer stehen im Winter zahlreiche Langlaufloipen, (klassisch und Skating) und eine Nachtloipe zur Verfügung (insges. 112km).

Sommernutzung

An beiden Standorten der Freizeitarena Brauneck wird auch eine aktive Sommernutzung mit zahlreichen Attraktionen wie Hochseilgarten, Falkenhof, Rollschuhplatz, Bullcarts, Drachen-

Entwurf

und Gleitschirmzentrum und Sommerrodelbahn angeboten und gut angenommen.

Die Gemeinde verfügt über ein ausgedehntes Wanderwegenetz - 320km Wanderwege- und Radwegenetz. Von besonderer Bedeutung ist hier der länderübergreifende Isarradweg bis nach Österreich (Via Bavarica Tyrolensis)

Neben dem Bergsport sind im Sommer insbesondere die Freizeitaktivitäten an der Isar und dem Sylvensteinsee sehr beliebt (siehe hierzu auch Kap. 1.3.3).

Bilanz

Für Lenggries als Fremdenverkehrsgemeinde ist der Erhalt und weitere Ausbau der Anziehungskraft des Brauneckgebietes eine wichtige Zukunftsfrage.

Nach Aufgabe des Bundeswehrstandortes wird zukünftig im Bereich der ehemaligen Prinz-Heinrich-Kaserne im Westen von Lenggries ein großer Teil der Fläche für die Errichtung von einem Kinder- und Jugend Sport- und Freizeitcamp (Camp Woodward Europe Lenggries) genutzt. Die Planung ist abgestimmt, der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist rechtskräftig. Der Betrieb soll zeitnah beginnen.

Mit diesem Vorhaben wird der Touristikstandort langfristig und saisonunabhängig weiterentwickelt.

Camping

Der Parkplatz in Fall ist als Wohnmobilstellplatz nutzbar. Ein Campingplatz ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Friedhöfe:

Bestand:

Die Gemeinde verfügt über zwei Friedhöfe im Hauptort Lenggries, einen kirchlichen und einen gemeindlichen.

Vorhandene Kapazität im gemeindlichen Waldfriedhof:

Art	Belegt	Freie Grabstellen
Erdbestattung	490	39
Reihengräber	7	8
Urnengräber	64	14
Urnennischen	88	52

Bilanz

Um ggf. weiteren Flächenbedarf abdecken zu können, ist im FNP-Entwurf eine Fläche über den Bestand hinaus für Gemeinbedarf dargestellt.

1.8 Technische Ver- und Entsorgung, Altlasten

Energie

- Stromversorgung** Die Stromversorgung der Gemeinde wird von der Bayernwerk AG sichergestellt.
Im Planungsbereich befinden sich neben den 20 kV-Leitungen Anlagen der örtlichen Stromversorgung.
Die Schutzzone der 20-kV-Freileitungen beträgt je 8,0 m beidseits der Leitungsachse. Die Schutzzone der 20-kV-Kabel beträgt beiderseits 0,5 m.
Nach Aussage der E.ON Netz GmbH, die die Leitungen der ehemaligen Bayernwerke AG und Isar-Amperwerke AG betreibt, bestehen innerhalb des Gemeindegebietes keine Hochspannungsanlagen (110-380kV).
Die 20 kV-Freileitungen und die Transformatorenstationen sind in der Planzeichnung des FNP-Entwurfs eingetragen.
- Gasversorgung** Die Gasversorgung der Gemeinde erfolgt durch die Energie Südbayern GmbH.
Der Versorgungsbereich umfasst große Teile des Hauptortes Lenggries und des Ortsteiles Anger. Die Hauptzuleitung von Norden liegt am östlichen Isarufer. Südlich der Isarbrücke wird die Isar in einer Dükeranlage gequert.
Auf die Eintragung im FNP-Vorentwurf wurde zugunsten einer besseren Übersichtlichkeit des Planes verzichtet.
- Wasser** In Lenggries besteht eine leistungsfähige Trinkwasserversorgung. Der Anschlussgrad an die öffentliche Wasserversorgung liegt bei nahezu 100%. Die Trinkwasserversorgung ist für die bestehenden und künftig zu erwartenden Anforderungen hinsichtlich Quantität und Qualität ausreichend gerüstet.
Weiteres siehe hierzu Kapitel 1.3.5 Wasserwirtschaft.
- Mobilfunk** Im Gemeindegebiet befinden sich Mobilfunkanlagen mehrerer Anbieter. Die Eintragung im FNP ist nicht zwingend vorgeschrieben und es wird darauf zugunsten einer besseren Übersichtlichkeit des Planes verzichtet.
- Abwasser** Für die Beseitigung der Abwässer betreibt die Gemeinde die 2001 erweiterte Sammelkläranlage. Diese liegt an der nördlichen Gemeindegrenze zur Gemeinde Gaißach und ist auf 10.000 EGW ausgelegt. Am Kanal sind über ein 68 km langes Kanalnetz 9.191 Einwohner (ca. 94%) angeschlossen. Die Jahresabwassermenge beträgt 660.033 m³ (Stand 2010).
Die technisch hochmoderne Anlage verfügt über eine biologische Stickstoffentfernung, eine chemische Fällung zur Entfernung von Phosphor sowie eine UV-Bestrahlung zur Abwasserdesinfektion. Die technische Ausstattung entspricht den neuesten Anforderungen an Kläranlagen. Vorfluter ist die Isar. In den letzten

Entwurf

Jahren wurden bereits zahlreiche Kanalerneuerungen durchgeführt.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung des Hausmülls ist Aufgabe des Abfallwirtschaftsunternehmens des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen (AWU). Den Bürgern stehen ein Wertstoffhof im Bauhof (Sylvensteinstr. 58) und mehrere Containerstandorte zur Verfügung.

Altlasten

Derzeit werden folgende Flächen im Altlastenkataster des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen in der Gemeinde Lenggries als altlastenverdächtige Flächen im Altlastenkataster geführt:

Flächentyp Altablagerung

Auflistung von 13 Altablagerungen und ehem. Mülldeponien

- 1 Katasternummer 17300038: Ehemalige Hausmülldeponie 1 westlich der Kiesgrube Willibald auf dem Grundstück Flurst.Nr. 2305, Gemarkung Lenggries
- 2 Katasternummer 17300055: Abladeplätze südlich der Isarburg auf den Grundstücken Flurst.Nrn. 2015/13, 1958, 2015/7 und 2015/8, Gemarkung Lenggries
- 3 Katasternummer 17300056: Deponie im Bereich der Schinderhütte auf den Grundstücken Flurst.Nrn. 1598/10, 1598/26, 1599/45, 1599/98, Gemarkung Lenggries
- 4 Katasternummer 17300059: Altablagerung des Ortsteiles Fleck auf dem Grundstück Flurst.Nr. 4601, Gemarkung Lenggries: Es liegt kein Lageplan vor, lediglich die Beschreibung „Teilfläche des Grundstückes Flurst.Nr. 4601 Gemarkung Lenggries; Platz liegt hinter der Papierfabrik, Zufahrt zwischen der Papierfabrik“
- 5 Katasternummer 17300060: Unratablagerung des Ortsteiles Winkl auf den Grundstücken Flurst.Nrn. 4577/3 und 4601, Gemarkung Lenggries
- 6 Katasternummer 17300061: Altablagerung des Ortsteiles Mühlbach auf dem Grundstück Flurst.Nr. 4056, Gemarkung Lenggries
- 7 Katasternummer 17300843: Altablagerung des Ortsteiles Wegscheid auf dem Grundstück Flurst.Nr. 3985, Gemarkung Lenggries: Es liegt kein genauer Lageplan vor, lediglich die Beschreibung „Teilfläche des Grundstückes Flurst.Nr. 3985 Gemarkung Lenggries; Platz liegt östlich von Wegscheid Zufahrt 50m links neben dem Murbach“. Wir vermuten die Zufahrt auf dem heutigen Ganterweg, aber der Standort der Ablagerung liegt irgendwo in den Isarauen.
- 8 Katasternummer 17300844: Altablagerung des Ortsteiles Vorderriß auf dem Grundstück Flurst.Nr. 5661, Gemarkung Lenggries
- 9 Katasternummer 17300845: Altablagerung des Ortsteiles Fall auf dem Grundstück Flurst.Nr. 5362, Gemarkung Lenggries

Entwurf

- 10 Katasternummer 17300846: Altablagerung des Ortsteiles Schlegldorf auf den Grundstücken Flurst.Nrn. 2076/8 und 2076/9, Gemarkung Lenggries
- 12 Katasternummer 17300861: Altablagerung am Klaffenbach östlich des Ortsteiles Klaffenbach auf dem Grundstück Flurst.Nr. 4673, Gemarkung Lenggries
- 13 Katasternummer 17300933: Hausmüllablagerung 3 südlich der Kiesabbaufäche Willibald auf dem Grundstück Flurst.Nr.2339, Gemarkung Lenggries

Hinweis:

Die Altablagerung (Katasternummer 17300057) im Bereich des Sport- und Festplatzes auf dem Grundstück Flurst.Nr. 1588/12, Gemarkung Lenggries wurde mit Bescheid des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen vom 30.06.2009 aus dem Altlastenverdacht entlassen.

Die Altablagerung (Katasternummer 17300860) Hausmülldeponie 2 westlich der Kiesgrube Willibald auf dem Grundstück Flurst. Nr.2285, Gemarkung Lenggries wurde mit Bescheid des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen vom 21.04.2015 aus dem Altlastenverdacht entlassen.

Flächentyp militärische Altlasten /Rüstungsaltslasten

- 14 ehemalige Wehrmachtschießanlage auf den Grundstücken Flurst.Nrn.1990/2 und 1991/2 Gemarkung Lenggries

Flächentyp Betriebsstandorte

Auflistung von 4 betrieblichen Verdachtsflächen

- 15 MKW-Verunreinigung auf dem Betriebsgelände der Fa. Grabmeir und Greif auf dem Grundstück Flurst.Nr. 4421/14 Gemarkung Lenggries
- 16 Ehemaliges Ölschieferwerk Schröfeln auf dem Grundstück Flurst.Nr. 5787 Gemarkung Lenggries
- 18 Ehemalige Prinz-Heinrich-Kaserne:
Untergrundverunreinigung verursacht durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Werkstattbereich, Tankstelle, Heizöllagerung, Kleinteilentfettung mit CKW-haltigen Mitteln, Tontaubenschießanlage

Hinweis:

Die DEA-Station auf dem Grundstück Flurst.Nr. 4333, Gemarkung Lenggries wurde mit Bescheid des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen vom 2.12.2009 aus dem Altlastenverdacht entlassen.

Bei dem ehemaligen Schrottplatz Petereit in Wegscheid auf dem Grundstück Flurst.Nr. 3084/21, Gemarkung Lenggries wurde durch eine orientierende Untersuchung vom 5.12.2013 der Altlastenverdacht ausgeräumt.

Weitere Verdachtsflächen aus bodenschutzrechtlicher Sicht:

- 19 In Teilbereichen bzw. Teilflächen des ehemaligen Bahnhofgeländes (Fl. Nrn. 1588/18, -21, -/22, 23, -/28, -/29, -/33, -/37, -/45, -/47, -/48, -/51, -/53, -/70, -/71, -/72, -/73, -/77, 1593/15, -/16, -/23, -/52, -/58 bis -/65, -/68, -/69 -/74 und -/75, jeweils Gemarkung Lenggries) ist mit Belastungen zu rechnen, v.a. auf unbebauten Flächen (die Grundstücke Fl. Nrn. 1593/60, -/66, -/77 und -/78 wurden bereits saniert, inklusive anschließender Beprobung).
- 20 Auf dem Betriebsgelände der Bayerischen Wellpappen (Fl.Nr. 4332, Gemarkung Lenggries) ist von einer Auffüllung auszugehen, deren exakte Position allerdings nie ermittelt werden konnte.

Die aufgeführten Flächen / Grundstücke sind im Plan mit Planzeichen so genau wie möglich gekennzeichnet, Zum Teil liegen jedoch keine aussagekräftige Lagepläne über die Abgrenzungen vor, so dass die Genauigkeit im Plan sehr unterschiedlich ist .

Altbohrungen

Südöstlich von Vorderriß befindet sich eine Altbohrung (RW:4458237,8 und HW:5268819,6 – Gauß-Krüger, 12°), die mit einem Schutzradius von 5 Metern nicht überbaut werden darf.

1.9 Verkehr

Bahn

Lenggries ist Endstation der Bayerischen Oberlandbahn (München – Holzkirchen – Bad Tölz – Lenggries). Der Anschluss nach Bad Tölz und nach München erfolgt stündlich.

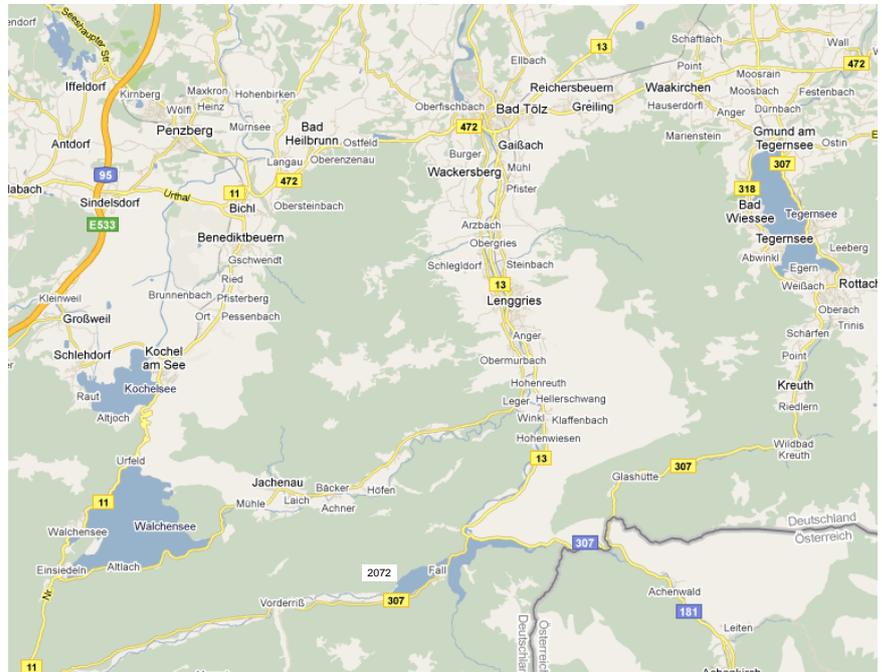
Straßennetz

Das Gemeindegebiet ist straßenmäßig gut erschlossen. Die Bundes-, Staats- und Kreisstraßen werden vom Staatlichen Bauamt Weilheim verwaltet.

Die Bundesstraße B13 von Bad Tölz in Richtung Sylvensteinsee verläuft in Nord – Südrichtung östlich der Isar durch das Gemeindegebiet und verbindet Lenggries mit der Kreisstadt Bad Tölz und stellt eine günstige Verbindung in den Raum München dar. Am Sylvensteinsee mündet sie in die B307.

Die Bundesstraße B307 verläuft in Ost – Westrichtung und schafft vom Tegernsee kommend eine Verbindung über den Sylvensteinsee und die Mautstraße ab Vorderriß zur B11 bei Wallgau.

Die Staatsstraße St2072 verläuft von Bad Tölz bis Wegscheid am westlichen Isarufer parallel zur B13 und weiter in westlicher Richtung über Jachenau und die anschließende Mautstraße zum Walchensee und mündet dort in die B11.



Im Gemeindegebiet liegen weiterhin die Kreisstraßen TÖL 16 und TÖL 24.

Isarquerung

Im Gemeindebereich sind für den PKW fünf Isarquerungen vorhanden:

- Im Ortsbereich Lenggries
- Südlich von Wegscheid-Bretonenbrücke (TÖL 16)
- über das Dammbauwerk am Sylvensteinspeicher
- Überfahrt über den Sylvensteinsee nach Fall und
- in Vorderriß

Anbaufreien Zone

Die anbaufreien Zonen (Bauverbotszonen nach §9 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) betragen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen (im Plan eingetragen) 20m an Bundes- und Staatsstraßen und 15m an Kreisstraßen. Die Baubeschränkungszone außerhalb der OD-Grenzen betragen 40m bzw. 50m.

Parkplätze

Für den ruhenden Verkehr sind in Lenggries umfangreiche Parkmöglichkeiten, v.a. auf dem Parkplatz am Bahnhof vorhanden. Ca. 4.000 gebührenfreie Parkplätze stehen am Freizeitpark Brauneck und der Talstation Brauneck bereit.

Bus

Von Juni bis Oktober verkehrt der Bergsteigerbus des RVO zwischen Lenggries, Fall und Eng in Tirol.

Fußgänger

An zahlreichen Hauptverkehrsstraßen sind abgetrennt von der Fahrbahn eigene Gehwege angelegt. An einzelnen Neben- und Anliegerstraßen sind abgetrennte Gehwege nur einseitig angelegt

	<p>oder es gilt das Mischprinzip. Im Ortskern Lenggries sind noch alte Fußwegverbindungen vorhanden, die im Rahmen der Ortskernsanierung noch weiter vernetzt werden sollen- Lenggrieser Panoramaweg. Lenggries verfügt über ein ausgedehntes Wanderwegenetz mit rd. 320 km Wanderwegen.</p>
Radfahrer	<p>Im Gemeindegebiet Lenggries verlaufen zahlreiche sogar länderübergreifende Radwanderwege (z.B. Isarradweg) und Mountainbike-Strecken.</p>
Bergbahnen und Skilifte	<p>Die 1957 erbaute und 1991, 2001 und 2009 erweiterte Brauneck-Bergbahn ist mit einer Länge von 2.500 m Deutschlands längste Kleinkabinenbahn. Sie überwindet einen Höhenunterschied von ca. 800m und hat eine Stundenkapazität von 800 Personen.</p> <p>Im Skigebiet Brauneck stehen neben der Kabinenbahn 4 Sesselbahnen und 11 Schlepplifte zur Verfügung.</p>
Fazit	<p>Im Prinzip reicht die bestehende Infrastruktur auch in Zukunft aus, das Verkehrsgeschehen abzuwickeln.</p>

2.

PLANUNGSÜBERSICHT

Aufgabe der
Flächennutzungsplanung

Hauptaufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen unter sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Belange.

Im Baugesetzbuch sind Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung in §1 und 1a BauGB definiert. §1 Abs.5 BauGB soll als allgemeine Grundlage für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Lenggries hier zitiert werden:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Die ortsplanerischen Bedingungen sind in der Gemeinde Lenggries durch folgende Hauptmerkmale gekennzeichnet (im Einzelnen im Teil 1 beschrieben):

- Die besondere Lage im Isartal und die landschaftlichen Qualitäten
- Die schützenswerte Landschaft
- Die besondere über Jahrhunderte geprägte Baukultur und Kulturlandschaft
- Das charakteristische Ortsbild mit der historischen Bebauung des Ortes Lenggries

2.1 Planerische Leitgedanken

Dem vorliegenden Flächennutzungsplan liegen unter Berücksichtigung vorhandener Bindungen und Planungen folgende wesentliche planerische Leitgedanken und Zielvorstellungen zugrunde:

Nachhaltige
Siedlungsentwicklung

Planungsziel:
Das charakteristische Ortsbild und die landschaftlichen Qualitäten sollen erhalten und gestärkt werden.

Das Leitbild der Gemeinde Lenggries ist, abgeleitet aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, eine nachhaltige organische Weiterentwicklung, bei der der dörfliche Charakter und die Liebesswürdigkeit des Hauptortes und der Ortsteile erhalten bleiben.

Hinsichtlich der Einwohnerzahlen wird weiterhin ein geringes Wachstum angestrebt. Stärkere Zuwächse von Einwohnern oder auch größere Ausweisungen von Siedlungsflächen werden als eher unrealistisch und unerwünscht angesehen. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale in den Siedlungsgebieten genutzt werden (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz).

Die Darstellung neuer Bauflächen gegenüber dem rechtswirksamen FNP beschränkt sich daher im Wesentlichen auf Ortsabrundungen und die korrigierende Darstellung des Baubestandes und der Bauleitplanung.

In einzelnen Bereichen z. B. in Lenggries Nordwest (Latschenkopfstraße), Lenggries Nord (Am Ried) und Lenggries Süd (Sondergebiet unterhalb des Kalvarienbergs) werden aus obengenannten Gründen bisher nicht bebaute Bauflächen zurückgenommen.

Die weitere verbindliche Bauleitplanung soll dieser organischen Entwicklung dienen und vorrangig Flächen für den Bedarf der heimischen Bevölkerung und Wirtschaft entwickeln.

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

Ortskernstärkung

Planungsziel:

Historischen Ortskern des Hauptortes weiterhin stärken

Der historische Ortskern von Lenggries spielt für die Gesamtgemeinde und ihren Verflechtungsbereich eine wichtige Rolle durch seine Anziehungskraft auf die Bürger, das Umland und den Fremdenverkehr, insbesondere wegen seiner guten Ausstattung mit Einzelhandel, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen, wie z. B. Bibliothek, Fremdenverkehrsamt, Jugend- und Seniorentreff, Hallenbad und Naturschwimmbad. Zur Erfüllung dieser vielfältigen Funktionen wird der innere zentrale Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Die vielen, seit Jahren durchgeführten Sanierungsmaßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung im Ortskern von Lenggries, vor allem im öffentlichen Raum, haben den Ortskern gestärkt und sich sehr positiv ausgewirkt.

Landschaft

Planungsziel:

Isartal als übergeordneten Grünzug weiterentwickeln

Die Isar mit ihren landschaftlichen und ökologischen Qualitäten ist das wichtigste Potential von Lenggries.

Entwurf

Örtlich wie überörtlich wird die Isar im Zuge der Gewässerpflege so zu entwickeln sein, dass die ökologischen Funktionen gesichert und wo notwendig verbessert und gleichzeitig die Schönheit und die Erholungsmöglichkeiten erhalten oder wo ökologisch verträglich verbessert werden.

Hierzu gehört es, die Isarufer, deren Randbereiche und die Hangkanten der Hochterrassen weitgehend von Bebauung freizuhalten und die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit der Isarufer zu verbessern, sofern dies mit den ökologischen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Nach §61 Bundesnaturschutzgesetz gibt es im Außenbereich ein Verbot von Bebauung jeglicher Art in einem Abstand von 50m von der Uferlinie der Isar.

Verzahnung Siedlung-
Landschaft

Planungsziel:
Verzahnung Siedlung-Landschaft, behutsamer Umgang mit den Ortsrändern, Landschaftselemente in den Ort hereinführen

Die Besonderheit der Ortsstruktur von Lenggries und auch der Ortsteile, wie Schlegldorf, Wegscheid und Anger, die Landschaft im ganzen Ort präsent zu erleben, sollte bewahrt werden. Gerade das Hereinwachsen der natürlichen Elemente in die Siedlung, das Erleben der Landschaft beinahe im ganzen Ort sind besondere Erlebnisqualitäten, die nicht gefährdet werden sollten. Es werden daher die ortsbildprägenden Grünzüge, Hangkanten und Bachläufe differenziert als Durchgrünung dargestellt. Insbesondere auch die innerörtlichen Terrassenkanten sollen von Bebauung frei gehalten werden.

Erhaltung Einheit
Siedlungs- und
Landschaftsstrukturen

Planungsziel:
Die Kulturlandschaft, geprägt durch die historischen landwirtschaftlichen Höfe - insbesondere auf der westlichen Hangterrassenkante - bewahren.

Der reizvolle dörfliche Charakter sowohl im Hauptort Lenggries als auch in den Ortsteilen durch die typische lockere Bebauung und die traditionelle Art der Bebauung - das alpenländische Gebäude mit relativ flacher Dachneigung - führt zur großen Beliebtheit als Urlaubsziel und auch Wohnstandort.

Die topografischen und ökologischen Vorzüge der Landschaft zwingen zum maßvollen Umgang mit neuen Bauflächenausweisungen außerhalb des Hauptortes und der historischen Dorfkerne. Im Besonderen typisch für die Kulturlandschaft ist die historisch gewachsene Baustruktur der langgestreckten Baukörper der landwirtschaftlichen Hofstellen an der Hangterrassenkante. Die historischen Weiler und Höfe auf der westlichen und östlichen Hangterrasse im Isartal werden daher durchgehend nicht als Bauflächen dargestellt.

Wegevernetzung

Planungsziel:

Bessere Wegevernetzung

- 1. Panoramawege auf den Hangkanten verbessern und entwickeln**
- 2. Zugänglichkeit des Isarufers verbessern, Überwindung der Barrieren (B13, Bahnlinie)**

Die Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen den Ortsteilen und vor allem an den beiden Isarufers sind für Lenggries als Tourismusgemeinde besonders wichtig. Vorhandene Barrieren (Bundesstraße, Bahn und ggf. Isar) sollen leichter zu überwinden sein. Die landschaftsgebundene Erholung wird dadurch gestärkt.

Planerische Umsetzung

Die übergeordneten Leitgedanken sollen im Wesentlichen mit folgenden städteplanerischen Mitteln verwirklicht werden:

- Wohnbauflächen schaffen durch Ortsabrundung oder Zuordnung an bereits bestehenden Hauptsiedlungsgebieten
- Bauflächenausweisung vor allem in der Nähe eines leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmittels oder in der Nähe der Haupteinfahrtsstraße B13 und im Nahbereich schon bestehender Versorgungs- und Gemeinbedarfsflächen
- Nutzungsvielfalt, insbesondere die Mischung von Wohnen, Handwerk, Dienstleistung und Landwirtschaft, durch die Ausweisung von gemischten Bauflächen
- Bestehenden Gemeinbedarfszentren Erweiterungsmöglichkeiten bieten
- Einbeziehung der Landschaft in schon bebauten und neuen Baugebieten durch Berücksichtigung bzw. Sicherstellung und Weiterführung schon vorhandener Grünzüge und -strukturen

2.2 Leitbild und Maßnahmenvorschläge zur Landschaftsentwicklung

Isar

Planungsziel:

Erhalt, Wiederherstellung und Sicherung der Isaraue als typische Wildflusslandschaft, Offenhaltung der Isaraue

Die Isar besitzt herausragende Bedeutung in Hinblick auf Landschaft, Ökologie und Erholung.

Die Isar ist als FFH-Gebiet „Oberes Isartal“ geschützt. Hierfür wird derzeit ein Managementplan erstellt, der für die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes entsprechende Maßnahmen formuliert. Sobald der abgestimmte Managementplan vorliegt, sind bei allen Planungen dessen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Zielsetzungen und Maßnahmenvorschläge enthält auch das im Auftrag des WWA erstellte Gewässerentwicklungskonzept (GEK). Es ist ein konzeptioneller Plan zur Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Zustände bzw. der ökologischen Funktionsfähigkeit von Fließgewässern unter Einbeziehung des vorbeugenden Hochwasserschutzes (Erhaltung und Förderung des natürlichen Rückhalts). Ziel ist die Schaffung eines durchgängigen, naturnahen Gewässersystems entsprechend den Anforderungen des guten Zustands nach EU-Wasserrahmenrichtlinie.

Das Gewässerentwicklungskonzept formuliert Ziele und Maßnahmen zur Förderung der Gewässerdynamik, der Durchgängigkeit und der Offenhaltung der Aue:

- Dynamisierung der Abflussverhältnisse am Sylvensteinspeicher
- Geschiebeeinbringung unterhalb des Sylvensteinspeichers zur Erhöhung der Geschiebeführung
- Erhöhung der Geschiebezufuhr über die einmündenden Wildbäche (z.B. Optimierung der Geschiebedurchgängigkeit des Leger Wehrs)
- Wiederherstellung der Durchgängigkeit am Flecker Wehr durch Umbau des Fischpasses und gleichzeitiger Festlegung einer Restwassermenge
- Wiederanbindung von Altwässern an die Isar, z.B. am Flecker Wehr, als wichtige Lebensräume für Fische
- Rückbau von Längsverbauungen, wo kein Schutz von Siedlungen oder Infrastruktureinrichtungen notwendig ist
- Entbuschung und Remobilisierung von Kiesbänken bzw. Uferbereichen
- Beweidung (Ziegen/ Schafe) von Magerrasen auch zur Offenhaltung zunehmend verbuschender Bereiche
- Fichten aus Auwäldern entfernen bzw. reduzieren
- Extensive Nutzung der Wiesen im Überschwemmungsgebiet zum Erhalt der guten Wasserqualität, extensive Nutzung von Uferstreifen
- Prüfung von Maßnahmen zur Förderung der Tamariske
- Maßnahmen zur Besucherinformation und –lenkung

Die Gemeinde Lenggries unterstützt insbesondere die Freihaltung der Kiesbänke von Verbuschung und die Beweidung von Uferstreifen und Kiesbänken. Die Geschiebeeinbringung wird seitens der Gemeinde eher kritisch gesehen; es wird empfohlen, diese auf das notwendige Maß zu begrenzen. Weiterhin legt die Gemeinde Wert darauf, dass Maßnahmen wie die Entfernung von Uferverbau und Zulassen von Uferabbrüchen nicht zu Schäden an Infrastruktureinrichtungen führen dürfen. Die Gemeinde Lenggries strebt darüber hinaus eine Veränderung der Restwasserregelung mit Rückleitungen von Wasser aus der Walchen und der Dürrach an. Hinsichtlich der Besucherlenkung sollen auf Wunsch der Gemeinde Anlockwirkungen vermieden werden, um die

einzigartige Wildflusslandschaft zu schützen.

Umsetzung:

Mit einer Umsetzung des Gewässerentwicklungskonzepts wurde begonnen. Die Einbringung von Geschiebe findet südlich von Lenggries und an der Mündung des Arzbachs statt. Ein Verzicht auf die Erneuerung eines Verbaus und damit das Zulassen von Seitenerosion hat an der Isarburg stattgefunden; hier wurde auch ein Wanderweg zur Seite verlegt und die Gewässerentwicklung zu ermöglichen. Diese Maßnahmen liegen in der Verantwortung des WWA.

Die Durchführung von Pflegemaßnahmen (Beseitigung von Gehölzen, Beweidung) hat im Rahmen von Pilotprojekten begonnen. Die Gemeinde hat ein Beweidungsprojekt mit Ziegen, nahe der Isarburg, auf ca. 1,5 ha Fläche unterstützt, das seit 2005 besteht. Das LRA bemüht sich derzeit um die Förderung von Beweidungsmaßnahmen an mehreren Standorten an der Isar auf insgesamt 50 ha Fläche, davon befinden sich 2 Bereiche in Lenggries (südlich der Bretonenbrücke, westlich des Sylvensteinstausees). Es verbleibt ein Bedarf an Trägerschaft und Finanzierung für weitere, möglichst flächendeckende Maßnahmen.

Darstellung im FNP / LP:

Kennzeichnend für die Isar ist die typische Zonierung unterschiedlicher Vegetationssukzessionsstadien von offenen Kiesbänken hin zu lichten Schneeheide-Kiefernwäldern. Insbesondere die frühen Sukzessionsstadien (vegetationslose bis - arme Flächen) sind naturschutzfachlich wertvoll. Die Offenhaltung der Isaraue ist somit ein wichtiges Ziel. Dem wird mit der Darstellung als „Isaraue“ als Fläche mit besonderer ökologischer Bedeutung Rechnung getragen. Auf eine Differenzierung von Wald- und Offenlandflächen wird verzichtet, da grundsätzlich eine Offenhaltung der Isar angestrebt wird.

Seitenbäche der Isar

Planungsziel:

Erhalt, Verbesserung und Sicherung der ökologischen Funktionen der Gewässerlebensräume unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Die Seitenbäche der Isar weisen Wildbachcharakter auf. Damit verbunden gehen von ihnen Hochwassergefahr aus. Daher wurden einige Bäche bereits ausgebaut und verbaut, für andere sind Hochwasserschutzmaßnahmen geplant (Dorfbach mit Quell- und Seitenbächen).

Naturschutzfachlich haben die Seitenbäche wichtige Bedeutung als Ausbreitungsachsen für Flora und Fauna und sind damit ein Grundpfeiler für den Biotopverbund. Die Seitenbäche sollten besser an die Isar angebunden werden, so dass ein natürlicher Eintrag von Geschiebe in die Isar erfolgt und die biologische Durchgängigkeit erhalten / wiederhergestellt wird.

Innerhalb des Spannungsfeldes zwischen Wildbachcharakteristik und Hochwasserschutz werden folgende Ziele und Maßnahmen zur Förderung der ökologischen Funktionen der Wildbäche formuliert:

- Verbesserung der Durchgängigkeit
- Renaturierung
- Freihalten der Uferandstreifen (natürliche Rückhalteflächen, Biotopverbund)

Die Maßnahmen sollten immer in Abstimmung mit den Erfordernissen des Hochwasserschutzes erfolgen.

Schwerpunkte möglicher Maßnahmen:

- Jachen-Mündung bei Leger: Umgestaltung des Wehrs mit Schaffung der Durchgängigkeit,
- Hirschbach: Mündungsbereich renaturieren,
- Mühlbach in Lenggries: Aufstau vor der Mündung in den Hirschbach umgestalten

Im FNP/ LP wurden entlang der Gewässer i.d.R. zumindest schmale Grünflächen dargestellt, um den Biotopverbund und den natürlichen Wasserrückhalt zu fördern. Die Darstellung ist nicht parzellenscharf, die exakte Breite der Grünflächen ist im Einzelfall bzw. im Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung des bestehenden Geländerverlaufs festzulegen.

Hangleiten

**Planungsziel:
Freihalten der Hangleiten**

Die charakteristischen Hangleiten sollen als prägende Landschaftsstruktur von Bebauung freigehalten werden und innerhalb und außerhalb des Orts durch extensive Nutzung / Pflege offen gehalten werden.

Ziele und Maßnahmen:

- Verzicht auf Bebauung
- i.d.R. 1x jährliche Mahd nach dem 1.7.,
- ggf. Entfernung von Verbuschung, wenn allerdings bereits alter Baumbestand auf den Hangkanten stockt, sollte dieser erhalten werden.

Finanzielle Förderung ist durch das Vertragsnaturschutzprogramm möglich.

Kulturlandschaft

**Planungsziel:
Bewahrung der prägenden bäuerlichen Kulturlandschaft**

Die Kulturlandschaft des Alpenraums ist in Jahrhunderte langer bäuerlicher Bewirtschaftung entstanden und könnte ohne die Landwirtschaft nicht bestehen.

Entwurf

Standortgerecht angepasste Landnutzungsformen haben zur Entstehung der typischen Landschaft aus Hecken und Hagen, Trocken- und Magerrasen, Extensivwiesen, Weiden, Feucht- und Streuwiesen geführt.

In Zeiten der Globalisierung steht die Landwirtschaft im Alpenraum unter starkem wirtschaftlichen Druck (niedrige Erzeugerpreise, ungünstige Erzeugungsbedingungen, ...). Die kommunale Landschaftsplanung für Lenggries muss diese Situation ernst nehmen.

Das generelle Ziel lautet daher, eine bäuerlich geprägte Landwirtschaft wo immer möglich zu unterstützen und mit der Landwirtschaft gemeinsam den Erhalt der vielfältigen Kulturlandschaft zu sichern.

Feucht- und
Trockenstandorte

Planungsziel:
Erhalt der wertvollen Sonderstandorte durch angemessene Pflege (Magerrasen, Streuwiesen, Extensivwiesen)

Eine reichhaltige Ausstattung mit trockenen und feuchten / nassen Sonderstandorten prägt v.a. die äußeren Ränder des Isartals zu den Bergen hin. Naturschutzfachlich wertvoll sind die Trocken-, Mager- und Feuchtstandorte (Extremstandorte), da sie insbesondere seltenen Arten Lebensraum bieten. Viele der Flächen sind in der amtlichen Bayerischen Biotopkartierung „inventarisiert“.

Die wertvollsten Bereiche im Bearbeitungsgebiet des LP Lenggries liegen in der sog. Tumuluslandschaft westlich Untermurbach (Naturdenkmal, landesweit bedeutsamer Komplex aus Hoch-, Übergangs- und Niedermoorbereichen sowie Streuwiesen und Magerrasen) und in den Extensivwiesen bei Fleck (südöstlich der Ortsteile Laßeln und Holz; Teilflächen des FFH-Gebiets Jachenau und Extensivwiesen bei Fleck, Kalkmagerrasen, benachbart Flachmoor am Herrnköpfel).

Die Zielsetzung liegt darin, die Biotopflächen vollständig zu bewahren, Flächenverluste zu vermeiden, den Artenreichtum zu erhalten und eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung weiterzuführen.

Zum Erhalt der trockenen oder nassen Sonderstandorte werden folgende Maßnahmen formuliert:

- Beseitigung von Pflegedefiziten
- Fortführung einer angepassten landwirtschaftlichen Nutzung, Orientierung an der traditionellen Bewirtschaftung
- 1 x jährliche Herbst-Mahd auf Streuwiesen, ggf. Beweidung von Streuwiesen, landwirtschaftliche Nutzung der anfallenden Streu

- ein- bis zweischürige Mahd auf Feuchtwiesen,
- 1 x jährliche Mahd von Magerwiesen ab dem 1.7.
- Verzicht auf Düngung, Vermeidung von Nährstoffeintrag durch angepasste Nutzung von Pufferflächen

Die weitere landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist für den Erhalt der kulturgeprägten Biotop un verzichtbar. Allerdings stellen diese Flächen die Landwirte vor große Herausforderungen. Steile Flächen oder nasse Flächen können nicht mit normalen Fahrzeugen befahren werden; Handarbeit oder der Einsatz von Spezialgeräten sind erforderlich; der Arbeitsaufwand ist hoch und der wirtschaftliche Ertrag gering. Förderung erfolgt im Rahmen der landwirtschaftlichen Förderung und durch das Vertragsnaturschutzprogramm.

Mit der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer Bedeutung und überlagernden Signaturen (z.B. Moorgebiet, Berggebiet) wird dem im FNP/ LP Rechnung getragen.

Aus den Darstellungen und nachrichtlichen Übernahmen der bestehenden landschaftlichen Elemente (Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze) und Einordnungen amtlich kartierte Biotop, Schutzgebiete, ...) ergeben sich keine zusätzlichen Nutzungseinschränkungen für die Landnutzer über bereits bestehendes Recht hinaus.

Haglandschaft

Planungsziel:

Erhaltung der landschaftsprägenden Hage (Baumhecken)

Die aus der mittelalterlichen Dreifelderwirtschaft entstandene Haglandschaft besitzt gemäß ABSP Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen landesweite Bedeutung.

Ziele und Maßnahmen:

- Erhalt der Hage,
- Förderung der Naturverjüngung,
- Förderung der Ausbildung von Kraut- und Strauchschicht durch Anlage von Pufferstreifen mit Verzicht auf Pflege oder Beweidung

Räumliche Schwerpunkte:

beidseitig entlang des Isartals,
Extensivwiesen östlich Fleck (FFH-Gebiet)

Forstwirtschaft

Planungsziel:

Erhalt und Entwicklung der Waldfunktionen

Mit 63,6% hat der Wald am gesamten Gemeindegebiet einen erheblichen Anteil.

Die Wälder erfüllen vielfältige Funktionen. Neben Schutz vor Naturgefahren (Lawinen, Hochwasser, Hangrutschungen), etwa

Entwurf

60% des Bergwaldes ist Schutzwald nach dem bayerischen Waldgesetz, dienen sie zur Erholung und Gewinnung von Holz. Besonders die Bergmischwälder, wie z.B. am Brauneck, sind wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Zum Erhalt der Funktionen des Waldes werden folgende Ziele und Maßnahmen formuliert:

- Erhalt der Waldfläche
- Erhalt bzw. Förderung standortgerechter, stabiler Bergmischwälder auch vor dem Hintergrund des Klimawandels und zum Erhalt der Schutzfunktionen
- Erhalt/ Entwicklung artenreicher, gestufter Waldränder
- Naturverträgliches Maß der Erholungsnutzung

Erholung

Planungsziel:

Verbesserung der Zugänglichkeit der Landschaft unter Berücksichtigung der Naturverträglichkeit

Lenggries ist ein bedeutendes Erholungs- und Fremdenverkehrsgebiet. Neben den Bergen sind im engeren Umgriff des Gemeindegebietes v.a. die Isaraue und die Hangkanten von Bedeutung.

Grundlage für die landschaftsgebundene Erholung sind Wegeverbindungen. Die Zugänglichkeit des Isarufers ist durch die Bundesstraße 13 und die Bahnlinie eingeschränkt. Zur Verbesserung der Wegebeziehungen werden folgende Ziele formuliert:

- Panoramawege auf den Hangkanten verbessern und entwickeln
- Verbesserung der Zugänglichkeit des Isarufers, Überwindung der Barrieren (B13, Bahnlinie)

Die integrierte Ortsentwicklungsstudie für die Gemeinde Lenggries (Plankreis & WGF, 2006) hat Lösungsansätze für neue Wegeverbindungen zur Isar gegeben. Hier ist z.B. ein Zugang zur Isar ausgehend vom Nordende der Münchner Straße nach Westen angedacht. Vom Bahnhof Lenggries ist eine Wegeverbindung über die Isar bis hin zum Brauneck vorgeschlagen.

Entlang des Isarufers verläuft der Isarradweg. Zum Schutz der Wildflusslandschaft soll die Naturverträglichkeit der Erholung im Vordergrund stehen:

- Lenkung des Besucherverkehrs für den Schutz der Wildflusslandschaft (z.B. Hinweisschilder)

2.3 Vorschläge zur Ortsentwicklung

Der vorliegende Flächennutzungsplanentwurf basiert auf den Erfordernissen, erarbeitet in Teil 1 - „Struktur und Funktion der Gemeinde- Bestandsanalyse“ und den Zielen, dargestellt in Teil 2.1 - „Planerische Leitgedanken“ und 2.2- „Leitbild zur Landschaftsentwicklung“.

2.3.1 Bauliche Entwicklung der Ortsteile und Flächendarstellung

Flächendarstellung

Bauflächen

Die Bauflächen werden entsprechend §1 Abs.1 BauNVO nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt.

1. Wohnbauflächen
2. gemischte Bauflächen
3. gewerbliche Bauflächen
4. Sonderbauflächen (S)

Landwirtschaftliche Flächen, Hofflächen

Die landwirtschaftlich geprägten Weiler und Einzelgehöfte sind entsprechend den ortsplanerischen Leitgedanken und Zielen- vor allem um die Ziele zur Bewahrung der Kulturlandschaft deutlich zu machen- als „Flächen für die Landwirtschaft, Hofflächen“ dargestellt. Die baurechtliche Einordnung dieser Flächen ist gleich wie „Flächen für die Landwirtschaft“ (Planzeichenverordnung Nr. 12) grundsätzlich geregelt über § 35 BauGB.

Bauliche Entwicklung

Die Bauflächenausweisungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Hauptort Lenggries, in dem die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. In den Ortsteilen Schlegldorf, Anger, Wegscheid, Fleck und Winkl werden in ortsplanerisch vertretbarem Maß Ortsabrundungen und Lückenschließungen vorgenommen und die Bauflächenabgrenzungen an die vorhandene Bebauung angepasst.

Bauliche Entwicklung der einzelnen Ortsteile

Im folgenden Text wird zur besseren Orientierung das Gemeindegebiet mit den Ortsteilen in der Abfolge von Nord nach Süd betrachtet.

Arzbach
(Arbeitsblatt 1)

An der nördlichen Gemeindegrenze zur Gemeinde Wackersberg befindet sich südlich des Arzbachs ein Siedlungsansatz, der als Ortsrand der Gemeinde Wackersberg angesehen werden kann. Die Flächen werden entsprechend dem Planungsziel auf der westlichen Hangterrassenkante weitere bauliche Entwicklungen zu vermeiden und zum Schutz der bestehenden Freizeitanlagen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Seiboldhöfe und Ertlhöfe (Arbeitsblatt 1)	Die westlich der Isar auf der Hangterrasse gelegenen, stark landwirtschaftlich geprägten Weiler Seiboldhöfe und Ertlhöfe sind als typische Beispiele der Kulturlandschaft mit den langgestreckten Bauernhöfen entsprechend dem Planungsziel- historische Kulturlandschaft- nicht als Baufläche, sondern als „Flächen für die Landwirtschaft, Hofflächen“ dargestellt. Die baurechtliche Einordnung dieser Flächen ist gleich wie „Flächen für die Landwirtschaft“ (Planzeichenverordnung Nr. 12) grundsätzlich geregelt über § 35 BauGB.
Bairahöfe, Rieschenhöfe Kranzer und Wasenstein (Arbeitsblatt 2, 4)	Ebenso werden die, bisher als Dorfgebiet dargestellten, Weiler Bairahöfe und Rieschenhöfe konsequent wie die anderen Weiler auf der Isarhangterrasse nicht als Baufläche dargestellt.
Unterhalb Seiboldhöfe (Arbeitsblatt 1)	Die einzelnen baulichen Ansätze entlang der St 2072 sind nicht als Bauflächen dargestellt, da bauliche Entwicklungen in diesem landschaftlich bedeutsamen Gebiet in direkter Nähe zu den Isarauen aus Gründen des Landschaftsbildes und Naturschutzes nicht erwünscht sind und die Zersiedlung der Landschaft und die Bildung und Verfestigung von Splittersiedlungen vermieden, werden soll.
Schlegldorf (Arbeitsblatt 2)	Schlegldorf ist ein u. a. durch Bauleitplanung gewachsener Ortsteil. Es wird, über die vorhandene Bebauung hinaus, durch eine einzeilige Ergänzung an der Erschließungsstraße eine maßvolle Erweiterung und Abrundung der Wohnbauflächen vorgenommen. Ein weiteres Heranwachsen in Richtung Hangkante soll aus landschaftlichen und aus immissionsschutzrechtlichen Gründen vermieden werden. Östlich der Wackersberger Straße wird, wie im nördlichen Verlauf, eine weitere Bebauung nicht angestrebt.
Steinbach (Arbeitsblatt 2, 3)	Der auf dem östlichen Isarufer, nördlich des Hauptortes Lenggries, gelegene Ortsteil Steinbach, hat sich durch seine günstige Lage an der Tölzer Straße Richtung Gaißach zu einem Siedlungsansatz von Gewicht entwickelt und wird daher im eng umgrenzten Umgriff des Bestandes als gemischte Bauflächen dargestellt. Durch eine geringfügige Ortsabrundung und Baulückenschließung ist in untergeordnetem Maß eine bauliche Entwicklung für den Eigenbedarf möglich. Eine weitere bauliche Entwicklung durch Neubaugebiete ist nicht vorgesehen.
Hauptort Lenggries (Arbeitsblatt 2, 3, 4, 5, 6, und 7)	In Lenggries soll die Hauptentwicklung der Gemeinde stattfinden. Dies kann im Wesentlichen durch Innenentwicklung erfolgen. Es werden keine neuen Baugebiete ausgewiesen, sondern nur die Darstellung der entstandenen Bebauung entsprechend ihrer Nutzung aktualisiert. An den Ortsrändern im Norden, im Nordosten und im Süden wird auf den unbebauten Flächen die Bauflächen-

Entwurf

darstellung gegenüber dem rechtswirksamen FNP reduziert. Ein weiteres Zusammenwachsen von Lenggries mit Steinbach, Anger und anderen Ortsteilen ist nicht erwünscht. Der östliche Ortsrand wird entsprechend des Bestandes abgegrenzt.

Durch gliedernde Grünflächen im Ortskern soll das Planungsziel der Verzahnung mit der Landschaft dargestellt werden. In diesem Bereich ist durch Lückenschließung sowohl nördlich als auch südlich des Schulzentrums noch ein Potenzial an Bauflächen vorhanden.

Die im Ort von Norden nach Süden verlaufende Hangkante wird durch die Grünflächendarstellung hervorgehoben. Ebenso wird der Bachlauf durch begleitende Grünflächen betont. Der historische Ortskern wird, um die vorhandene Durchmischung der Nutzungen zu erhalten, als gemischte Baufläche dargestellt. Hier sah der alte FNP teilweise Dorfgebiet teilweise Allgemeines Wohngebiet vor.

Die dargestellten Gemeinbedarfsflächen ermöglichen noch Erweiterungen der bestehenden Einrichtungen. Die an die Gemeinbedarfsflächen angrenzenden neu dargestellten Wohnbauflächen sollten in Teilbereichen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens immissionsschutzrechtlich auf das mögliche Ausmaß der Bebauung genauer geprüft werden.

Im Süden des Hauptortes Lenggries wird zwischen Scharfreiterstraße und Karwendelstraße, wie im noch rechtswirksamen FNP, eine größere Sonderbaufläche dargestellt als Option für die weitere Entwicklung als Fremdenverkehrsort.

Die Ausweisungen im Ortsteil westlich der Isar werden gegenüber dem FNP 71 besonders im nördlichen Bereich im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung reduziert. Die Bauflächen unterhalb der Hangterrasse werden durch Grünflächen entlang der Bäche und Geländesprünge gegliedert.

Im Südwesten werden im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet die bisher ausgewiesenen Wohnbauflächen als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Ehem. Kaserne
(Arbeitsblatt4)

Der Bundeswehrstandort Lenggries Prinz-Heinrich-Kaserne und Schießanlage wurde im Zuge der Bundeswehrstrukturreform Ende 2003 aufgegeben und geräumt. Nachdem die Gemeinde im FNP Vorentwurf und im 16. FNP-Änderungsverfahren die Fläche als landwirtschaftliche Fläche und Ausgleichsfläche vorgesehen und die Gebäude als abzubrechend dargestellt hatte, stellte der Denkmalschutz die Schutzwürdigkeit vieler Gebäude der ehem. Kaserne fest.

Nach dem Verkauf des Areals durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an zwei Investoren und nach umfangreichen Abstimmungen der Gemeinde mit den Grundstückseigentümern soll nun die Einrichtung eines Sportcamps und ein Flächenangebot für kleinere Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Planungsziel ist im Sinne der langfristigen und saisonunabhängigen Weiterentwicklung des Touristikstandortes Lenggries für den Kernbereich des Planungsgebietes ein Kinder- und Jugend-Sport- und Freizeitcamp, das sog. „Camp Woodward Europe Lenggries“.

Für einen Teilbereich ist ein Gewerbegebiet geplant. Der größte Teil der Fläche wird als (S) Sonderbauflächen dargestellt (ca. 10 ha). Der bisher bereits zur Kaserne gehörige Sportplatz wird weiterhin vom Sportcamp genutzt und den ansässigen Sportvereinen zur Verfügung gestellt werden und wird als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt (ca. 3,8 ha). Der südlich gelegene Teil des ehemaligen Kasernengeländes wird zur Weiterentwicklung der Gemeinde als (G) gewerbliche Baufläche dargestellt (ca. 5 ha). Die entsprechende 17. FNP-Änderung in der Fassung vom 17.09.2012 wurde mit Bekanntmachung vom 25.09.2012 (ca. 3,6ha) rechtswirksam. Eine 18. FNP-Änderung für gewerbliche Bauflächen (ca. 1,4 ha) wurde am 26.05.2014 beschlossen. Diese Fläche wurde in der Darstellung übernommen.

Gilgenhöfe
(Arbeitsblatt 4)

Im Bereich der Gilgenhöfe sind auf der Basis von Bebauungsplänen in den letzten Jahren Fremdenverkehrs- und Sporteinrichtungen und ein Wohngebiet entstanden. Diese werden, eng abgegrenzt entsprechend dem Bestand, als Sonderbauflächen bzw. Wohnbauflächen dargestellt. Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

Talstation Brauneck
(Arbeitsblatt 6)

Im Westen unterhalb des Brauneck sind im Zusammenhang mit der Talstation der Brauneckbahn einige neue Freizeiteinrichtungen und umfangreiche Parkplatzflächen im Laufe der letzten Jahre entstanden- „Freizeitarena Brauneck“. Diese Einrichtungen werden, um die Zukunft der Gemeinde Lenggries als Fremdenverkehrsort zu stärken, entsprechend ihrem derzeitigen Bestand als Sonderbauflächen für Sport, Freizeit und Erholung dargestellt. Einrichtungen, wie der Hochseilgarten und der Falkenhof etc., können sich auch ohne Darstellung als Bauflächen weiterentwickeln.

Schellenburg und
Grasmühle
(Arbeitsblatt 6)

Der westlich der Isar auf der Hangterrasse gelegene, stark landwirtschaftlich geprägte Weiler Schellenburg ist entsprechend dem Planungsziel- historische Kulturlandschaft- ebenso wie die unterhalb gelegene Grasmühle nicht als Baufläche dargestellt.

Anger
(Arbeitsblatt 7)

Anger im Süden des Hauptortes Lenggries ist ein historisch gewachsenes Dorf, geprägt durch die regionaltypische lockere Bebauung. Planungsziel ist die Erhaltung des attraktiven Orts- und

Entwurf

	<p>Landschaftsbildes. Die Bauflächendarstellungen des rechts-wirksamen FNP werden, leicht reduziert durch gliedernde Grün-flächen, übernommen.</p> <p>Im Westen, zwischen der B13 und dem Dorf Anger ist auf der Basis von Bebauungsplanung ein Wohngebiet entstanden. Dieses wird als Wohnbauflächen dargestellt. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.</p>
Mühlbach (Arbeitsblatt 7)	<p>In Mühlbach, östlich von Anger gelegen, wird im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die vorhandene Bebauung, die stark landwirtschaftlich geprägt ist, nicht als Baufläche dargestellt.</p>
Wegscheid (Arbeitsblatt 6, 8, 9)	<p>Das Dorf Wegscheid ist mit mehreren vorhandenen Infrastrukturan-richtungen, wie z. B. Grundschule und Kindergarten der größte Ortsteil auf der westlichen Isarseite.</p> <p>Die bauliche Entwicklung der letzten Jahre fand im Wesentlichen innerhalb der Bauflächendarstellungen des bisher rechtswirk-samen FNP statt. Im FNP-Entwurf werden Anpassungen an den Bestand und geringfügige Neuausweisungen dargestellt. Weiterhin wird die lockere Siedlungsstruktur durch Grünflächen und Anger betont.</p> <p>Im Süden zwischen Ortsrand und Bretonenbrücke werden Wohnbauflächen in kleinem Umfang dargestellt. Die Neuausweisung (Am Sagbach) überschneidet sich wie auch die bestehende Bebauung mit der aktuellen Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes. Vom LRA Bad Tölz-Wolfratshausen wurde eine Befreiung in Aussicht gestellt, da die geplante Wohnbebauung dem Schutzzweck der LSG-Verordnung nicht widerspricht.</p>
Untermurbach, Obermurbach, Graben (Arbeitsblatt 8)	<p>Die westlich der Isar auf der Hangterrasse gelegenen, stark landwirtschaftlich geprägten, Ortsteile Untermurbach, Obermurbach, Graben sind entsprechend dem Planungsziel-historische Kulturlandschaft- nicht als Bauflächen dargestellt.</p>
Ahornau (Arbeitsblatt 10)	<p>Die an der Jachenauer Straße unterhalb der Hangterrasse entstandene Siedlung Ahornau ist von einigem Gewicht und wird mit einer geringfügigen Abrundung des Bestandes als gemischte Baufläche dargestellt.</p>
Schemerhöfe und Langeneck (Arbeitsblatt 10)	<p>Die westlich der Isar gelegenen, stark landwirtschaftlich geprägten, Ortsteile Schemerhöfe und Langeneck sind, wie andere auf der westlichen Hangterrasse gelegenen historischen Weiler, entsprechend dem Planungsziel- historische Kulturlandschaft- nicht als Bauflächen dargestellt</p>
GE Langeneck (Arbeitsblatt 10)	<p>Das Gewerbegebiet Langeneck wird mit einem Abstand von ca. 50m zur Isar (Gewässer I. Ordnung) als gewerbliche Baufläche</p>

Entwurf

- dargestellt. Die vorhandenen freien Flächen sollen den Betrieb und die Entwicklung des Betriebes sichern.
- Fleck**
(Arbeitsblatt 10)
- Das ehemalige Dorf Fleck (mit Almbach und Hohenreuth) hat mit seinem aus den historischen Mühlen entstandenem Gewerbegebiet wesentliche Bedeutung für die Gemeinde Lenggries. Die Abgrenzung der entsprechenden gewerblichen Bauflächen orientiert sich über den Bebauungsplan hinaus an den Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes und ermöglicht moderate Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe.
- Der bebaute Bereich östlich der B13 wird, gegliedert durch die Grünflächen der Hangkante, eng abgegrenzt am Bestand, als gemischte Baufläche dargestellt.
- Emil-Stahl-Werksiedlung**
(Arbeitsblatt 10)
- Die Emil-Stahl-Werksiedlung bei Hellerschwang wird als Wohnbaufläche dargestellt, da in den bestehenden Geschossbauten relativ viele Einwohner leben und eine weitere Verdichtung möglich ist.
- Leger**
(Arbeitsblatt 11)
- Die bestehenden Siedlungsansätze in Leger besitzen kein städtebauliches Gewicht im Sinne des BauGB. Es werden keine Bauflächen dargestellt, da eine weitere bauliche Entwicklung nicht angestrebt wird.
- Winkl und Klaffenbach**
(Arbeitsblatt 11)
- Im Ortsteil Winkl wird der, durch Wohnbebauung im Laufe der letzten Jahren gewachsene, Siedlungsansatz nahe bei der B 13 als gemischte Baufläche mit geringfügigen Abrundungen und Lückenschließungen dargestellt.
- Die noch stark landwirtschaftlich geprägten Weiler auf der ersten Terrassenstufe, z. B. auch Klaffenbach sind als landwirtschaftliche Fläche bzw. als „Flächen für die Landwirtschaft, Hoffläche“ dargestellt, welches baurechtlich „Flächen für die Landwirtschaft“ gleichzusetzen ist.
- Hohenwiesen**
(Arbeitsblatt 12)
- In Hohenwiesen östlich der Isar, an der B13 gelegen, sind im Laufe der letzten Jahre einige Gewerbebetriebe entstanden, die für Lenggries u. a. auf Grund der günstigen verkehrlichen Lage von Bedeutung sind. Die bestehende Ansiedlung wird entlang der Straße entsprechend des gewachsenen Bestandes und der bereits vorhandenen Nutzung im Nordteil als gewerbliche Baufläche und südlich als Wohnbaufläche dargestellt. Das unmittelbare Aneinandergrenzen von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen ist in Lenggries häufig gegeben. Belange des Immissionsschutzes werden im Falle von Veränderungen im Einzelfall behandelt.
- Die oberhalb auf der ersten Hangterrasse gelegenen landwirtschaftlichen Anwesen werden als „Flächen für die Landwirtschaft, Hoffläche“ dargestellt, da hier, über die landwirtschaftliche

Entwicklung hinaus, eine weitere bauliche Entwicklung aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht nicht erwünscht ist.

Fall
(Arbeitsblatt 13)

Im Ortsteil Fall, der im Zusammenhang mit dem Bau des Sylvensteinspeichers neugeplant und gebaut wurde, werden die Bauflächen entsprechend dem Bestand abgegrenzt. Lediglich im Südwesten wird die Baufläche gemäß dem Baulinienplan geringfügig- ca. zwei Parzellen- erweitert. Bezüglich der Überschneidung mit der Landschaftsschutzgebietsabgrenzung wird vom Landratsamt eine Befreiung in Aussicht gestellt, da der Ort Fall komplett vom LSG umgeben ist und Möglichkeiten auf Flächen auszuweichen, die nicht dem Gebietsschutz unterliegen, fast nicht vorhanden sind.

2.3.2 Bauflächenbilanz und Flächenbedarf

Bauflächenbilanz

Im vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf sind folgende Bauflächen dargestellt.

Wohnbauflächen (W)	<ul style="list-style-type: none">• Wohnbauflächen gesamt ca. 131,03 ha• davon unbebaute Baulandreserven ca. 27,31 ha
gemischte Bauflächen (M)	<ul style="list-style-type: none">• gemischte Bauflächen gesamt ca. 51,24 ha• davon unbebaute Baulandreserven ca. 8,20 ha
gewerbliche Bauflächen (G)	<ul style="list-style-type: none">• gewerbliche Bauflächen gesamt ca. 25,97 ha• davon unbebaute Baulandreserven ca. 6,33 ha
Sonderbauflächen (S)	<ul style="list-style-type: none">• Sonderbauflächen gesamt ca. 22,49 ha• davon unbebaute Baulandreserven ca. 14,83 ha
Gemeinbedarf	<ul style="list-style-type: none">• Flächen für Gemeinbedarf gesamt ca. 19,49 ha
Versorgungsanlagen	<ul style="list-style-type: none">• Flächen für Versorgung gesamt ca. 2,34 ha

Flächenbedarf

Wohnbaulandbedarf

Die Gemeinde Lenggries hat im Sinne der formulierten Zielvorstellung der nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Bauflächenausweisungen des derzeit rechtswirksamen FNP, die bisher nicht bebaut wurden, v. a. in den Ortsrandbereichen, deutlich reduziert (z. B. Hauptort Lenggries im Nordwesten und am nördlichen Ortsrand).

Der größte Teil der obengenannten unbebauten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sind Baulandreserven und Baulücken innerhalb bestehender Siedlungsgebiete, die bereits im derzeit

Entwurf

noch rechtswirksamen FNP ausgewiesen sind oder, die sich durch die Anpassung des FNP an bestehende Bebauung ergeben.

Nach Angaben des Bayerischen Landesamt für Umwelt besteht nach der Prognose der Flächenmanagement-Datenbank für Lenggries für einen 15- Jahres Zeitraum ungefähr ein Wohnbaulandbedarf von 26,6 ha.

Die im FNP-Entwurf ausgewiesenen Flächen für Wohnzwecke ergeben ca. 31,4 ha. (Wohnbauflächen unbebaut 27,31 ha zu 100% plus Gemischte Bauflächen unbebaut 8,20 ha zu 50%). Die geringfügige Überschreitung ist beabsichtigt, da erfahrungsgemäß nicht damit zu rechnen ist, dass während der Laufzeit des Plans alle Flächen genutzt werden können,

Gewerbliche Bauflächen

Die Erwerbsmöglichkeiten in der Gemeinde sollen gesichert und weiter ausgebaut werden. Der negative Pendlersaldo (-1.275 Stand 2013) deutet auf einen Mangel an Arbeitsplätzen. Neben der Landwirtschaft und dem Fremdenverkehr ist Handel, Dienstleistung und produzierendes Gewerbe wesentlich. Zur Sicherung bestehender Betriebe sind für einige bestehende Gewerbegebiete und -betriebe geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen, z. B. Fleck, Langeneck, westlich der Isar an der Wegscheider Straße und an der Bretonenbrücke. Daneben wird zur Behebung des derzeit erkennbaren Mangels an gewerblichen Bauflächen und zur langfristigen Sicherung der weiteren Entwicklung der Gemeinde eine Fläche im Bereich der ehemaligen Prinz-Heinrich-Kaserne auf dem nordwestlichen Hochufer ausgewiesen: Der Leerstand der Kaserne wird genutzt, um auf einer Teilfläche über verbindliche Bauleitplanung Platz für kleinere Gewerbebetriebe zu schaffen (ca. 5 ha). Im Verlauf des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden von der Gemeinde mit Beteiligung der Fachleute aus den Disziplinen Städtebau, Landschaftsplanung und Verkehr weitere Standorte im Gemeindegebiet untersucht, z. B. im Norden von Lenggries südlich der Kläranlage oder östlich der Bahn, in Anger, am Gewerbegebiet an der Bretonenbrücke oder in Wegscheid.

Im Ergebnis dieser Untersuchung wird von der Gemeinde die Neuausweisung eines Gewerbegebiets an der B 13 südlich der Kläranlage favorisiert. Eine dementsprechende Darstellung war im FNP-Entwurf (Fassung vom 1.12.2014) auf Ausschnitt 2 enthalten. Vom Landratsamt und der höheren Landesplanungsbehörde wurde in Stellungnahmen wiederholt erklärt, dass diese Planung den Zielen der Raumordnung widerspreche und nicht genehmigungsfähig sei. Um das FNP-Verfahren abschließen zu können, wird die GE-Darstellung herausgenommen. Gleichwohl hält die Gemeinde an der Planungsabsicht grundsätzlich fest und wird prüfen, ob zu einem späteren Zeitpunkt, ggf. auf Grundlage

Entwurf

eines fortgeschriebenen LEP, die Planung in Form einer FNP-Änderung weiterverfolgt werden kann.

Überschlägige Berechnung Einwohnerzuwachs

Eine Berechnung des Einwohnerzuwachses aufgrund der ausgewiesenen Bauflächen und für die angenommene Laufzeit eines Flächennutzungsplans von 15 Jahren vorzunehmen, ist wegen vieler nicht vorhersehbarer Entwicklungen kaum möglich. Z.B.: Wie ist es mit der Verfügbarkeit der Flächen? Wie wird sich der Wohnflächenbedarf der Menschen weiter entwickeln? Es bestehen viele Unwägbarkeiten. Trotzdem hier eine grobe Abschätzung:

Die für Wohnbebauung infrage kommenden Bauflächen sind im Wesentlichen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen.

Diese haben in der aktuellen Entwurfsfassung insgesamt eine Größe von ca. 182 ha, wovon ca. 19 % unbebaut sind.

Für eine ungefähre Berechnung eines möglichen Einwohnerzuwachses wird folgender Rechengang zugrunde gelegt:

Wohnbauflächen unbebaut ca. 27,31 ha, davon 100%= 27,3 ha
Gemischte Bauflächen unbebaut 8,20 ha, davon ca. 50%= 4,1 ha
Dies ergibt insgesamt ca. 31,4 ha für Wohnzwecke genutzte Bruttobaufläche.

Erfahrungsgemäß ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass während der Laufzeit des Plans alle Flächen voll in Anspruch genommen werden. Bei einer Ausnützung der Bauflächen von 70% (22 ha) würde sich in diesem Zeitraum bei der durchschnittlichen Dichte von Lenggries von 60 EW/ ha ein Einwohnerzuwachs von ca. 1320 EW ergeben d.h. ca. 88 EW pro Jahr.

2.3.3 Verkehr

Obwohl es – dem Wesen nach - keinen Anlass gibt, für den Themenbereich Verkehr bei der Neuaufstellung des FNP Vorkehrungen zu treffen, wurde die Gelegenheit der Neuaufstellung aufgegriffen, einige im Ort virulente Planungsansätze fachplanerisch untersuchen zu lassen.

Nachstehend werden zu den einzelnen Themenstellungen nur die Ergebnisse wiedergegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Ausführungen unverbindliche Planungsüberlegungen darstellen. Die aufgezeigten Möglichkeiten werden derzeit nicht in die Flächennutzungsplanung aufgenommen. Einzelheiten sind dem Bericht zur Verkehrsuntersuchung zu entnehmen, die der Begründung als Anlage beiliegt.

Straßenverbindung
zwischen Tölzer Straße
(TÖL16) und B13 in
Höhe Kläranlage



Die verkehrlichen Effekte einer zusätzlichen Verbindungsstraße zwischen der Bundesstraße B13 und der Kreisstraße TÖL16 nördlich der Bebauung von Lenggries etwa in Höhe der Kläranlage sind für Lenggries nicht so wirkungsvoll, als dass man dieser finanziellen Investition - aber auch dem Eingriff in den Landschaftsraum - zustimmen könnte.

Positive Effekte im Sinne einer Entlastung zwischen 15 und 25% erfahren die Ortsteile Ober- und Untergries von Gaißach nördlich von Lenggries.

Innerhalb bebauter Gebiete ist werktäglich mit einer Fahrleistungsreduzierung um 1.000 – 2.000 Fahrzeugkilometer (mit Fahrzeugen zurückgelegte Wegelängen) und daraus resultierenden Umweltwirkungen (Reduktion von Lärm und Abgasen etc.) zu rechnen.

Gegenwärtig wird die Errichtung eines Gewerbegebietes nicht mehr aktiv verfolgt. Wenn in diesem Bereich ein Gewerbegebiet jedoch später einmal realisiert wird, hängt die Beurteilung der Planung letztendlich von dessen Lage ab:

Westlich der Bahnlinie gelegen, bedarf es – zumindest aus verkehrlichen Gründen – keiner teuren Bahnquerung als Straßenunterführung. Das Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes ist nicht so groß, dass zwei Einspeisungspunkte in das übergeordnete Straßennetz erforderlich sind.

Vor diesem Hintergrund wird die Befürwortung der Straßenverbindung eher kritisch gesehen, weil der Kosten-Nutzen-Faktor wegen der kostenträchtigen Straßenunterführung – die Kosten wären dann ausschließlich der Verbindungsstraße zuzurechnen - mit Sicherheit den Grenzwert von 1 nicht überschreiten wird.

Östlich der Bahnlinie gelegen, bedarf die Erschließung des Gewerbegebietes einer Bahnquerung, weil es sonst über die Kreisstraße TÖL16 zusätzlichen Verkehr auf die Zulaufstrecken bringt.

In einem solchen Fall würden sich potenziell positive Wirkungen überlagern und die geplante Straßenverbindung – zumindest unter verkehrlichen Gesichtspunkten - als verfolgenswert erscheinen lassen.

Unter finanziellen Aspekten wäre zu prüfen, welcher Kostenanteil dieses Straßenzuges auf die Erschließung des Gewerbegebietes umzulegen wäre.

Neue Erschließung der Brauneckskistationen (Bergbahn, Draxl- und Jaudenhang)

Unter rein verkehrlichen Gesichtspunkten machen derartige neue Zuwegungen dahingehend Sinn, als sie an den aktuellen Zufahrten liegende Siedlungsbereiche potenziell entlasten. Um solchen Planungsansätzen näher zu treten, bedarf es detaillierterer Planungen, die derzeit aber nicht angezeigt sind. Mit der Planzeichnung in der Fortschreibung sind mögliche Trassenführungen nicht verbaut.

Anhang 1

Hinweise zum Vollzug

1 Stromversorgung

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt beidseits zur Leitungsachse je 8,0 m. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der e.on rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

2 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage zur Regenwassernutzung ist nach dem AVBWasserV §3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden und dem Landratsamt anzuzeigen. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

3 Gasversorgung

An der B13 (Ausschnitt 2) liegt sich eine Gas-Hochdruckleitung. Hier kann es gegebenenfalls zu Berührungspunkten mit dem Leitungsnetz der Energie Südbayern kommen. Um die genaue Lage vor Ort einsehen zu können, kann auf Wunsch zum gegebenen Zeitpunkt der Leitungsabschnitt durch die Energie Südbayern ausgepflockt werden.

Des Weiteren sind Gasleitungen im Straßenbereich verlegt und über einen Konzessionsvertrag gesichert. Sollte sich bei genauer Planung herausstellen, dass wo möglich Erdgasleitungen verlegt oder umgelegt werden müssen, sollte dies rechtzeitig der Energie Südbayern schriftlich mitgeteilt werden.

4 Abwasserentsorgung

Niederschlagswasser

Spätestens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist eine Gesamtplanung für die Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen.

Um die Regenwasserbewirtschaftung für das Gebiet zeitgemäß zu regeln, sind die dafür notwendigen geologischen und hydrogeologischen Daten rechtzeitig zu ermitteln. Untersuchungen über die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollten deshalb noch vor der Aufstellung, spätestens jedoch vor Inkrafttreten der Bebauungspläne durchgeführt werden. Je nach den hydrologischen Gegebenheiten sind die Versickerungs- und Bewirtschaftungsanlagen in die Freiraumgestaltung einzufügen. Dies ist umso notwendiger wenn bereits Erkenntnisse vorliegen, die darauf hindeuten, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse nur bedingt möglich ist oder die vorhandenen Abwasserbeseitigungsanlagen (z.B. Regenwasser- oder Mischwasserkanäle) und die Gewässer bereits überlastet sind.

Für eine Versickerung im Bereich von Altlastenverdachtsflächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen zu beantragen.

Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist bevorzugt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist bereits im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Bei der Planung von Rückhalteeinrichtungen ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird.

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen sollte gerade bei einer Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Erdgeschoss gelegt werden.

Das auf Erschließungsstraßen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalteten Versickermulde oder einem –becken zu zuführen.

Verschmutzte Straßenabwässer von stark frequentierten Kreisstraßen sowie Staatsstraßen und Bundesstraßen sind vor Einleitung in ein Gewässer entsprechend vorzubehandeln. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind in den „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) und TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) zu entnehmen. Die Prüfung, ob die NWFreiV Anwendung findet oder nicht obliegt dem Vorhabensträger.

Die Versickerungsanlagen wie Mulden-, Rigolen-, Rohr- und Schachtversickerung sind unabhängig davon, ob sie wasserrechtlich erlaubnispflichtig sind oder nicht, gemäß Merkblatt DWA-A 138 zu bemessen, auszubilden, zu betreiben und zu unterhalten.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen, PKW-Stellplätzen, privaten Hof- und Verkehrsflächen kann erlaubnisfrei versickert werden soweit höchstens 1.000 m² befestigte Fläche an eine Versickerungsanlage angeschlossen werden.

Schmutzwasser

Beim Anschluss von größeren Neubaugebieten bzw. Abwassereinleitungen von mehr als 50 Einwohnerwerten (EW) an das Kanalnetz, ist nachzuweisen dass die Entlastungsanlagen dann noch dem Stand der Technik (DWA Arbeitsblatt 128) entsprechen.

Zur Vermeidung von Schmutzfrachteinleitungen in die Isar sollte in diesen Gebieten nur Schmutzwasser in die Kanalisation eingeleitet werden. Niederschlagswasser ist möglichst zu versickern.

Die nicht an die gemeindliche Kanalisation angeschlossenen Anwesen sind mit Kleinkläranlagen entsprechend dem Stand der Technik auszurüsten.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach §58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde Lenggries) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der §58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

5 Grundwasser

Aufgrund der unterschiedlichen Geologie im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes können keine genauen Angaben über Grundwasserstände getroffen werden.

Die Gemeinde bzw. der einzelne Bauwerber haben eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Mit Grundwasserständen im Bereich des Kellergeschosses ist zu rechnen. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art.15 bzw. Art.70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG einzuholen.

6 Telekommunikationsanlagen

Im Gemeindegebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut werden und die vorhandenen Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Bei erforderlichen Umverlegungen der Telekommunikationsanlagen benötigt die Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Prüfung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen müssen in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom und anderer Betreiber vorgesehen werden.

Weiterhin verlaufen durch das Gemeindegebiet 3 Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (im Planausschnitt M 1:5.000 nachrichtlich übernommen). Bei weiteren Planungen sind folgende Belange zu berücksichtigen: Im Umkreis von 250m um die Funkstandorte herum dürfen keine

Windenergieanlagen aufgebaut werden, um Störungen auszuschließen.

Alle geplanten Bauten oder sonstige Konstruktionen dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 20m einhalten. Innerhalb der Schutzbereiche sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

7 Lärmschutz

Bei Neubauten, Änderungen oder Umbauten von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen entlang der Verkehrswege (B 13, St 2072, TÖL 16) sind die Belange des Immissions-schutzes besonders zu beachten.

Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmverordnung – BImSchV).

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Dies gilt nur unter den in § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) und in Art. 23 Abs. 3 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) genannten Voraussetzungen.

8 Betriebsanlagen der Eisenbahn

Die Planungshoheit für Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes liegt ausschließlich beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA).

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragsstellers, Bauherrn oder sonstiger Nutzungsberechtigter sind ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, die von Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

9 Belange des abwehrenden Brandschutzes

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.94 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

In Abständen bis zu 200m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen.

Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit Drehleiter DL 23/12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen sind die Sicherheitsabstände gem. DIN VDE 0132 zu beachten.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL 23/12 o.Ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.Ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und –art und / oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.