

## **Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Fleck“ 2. Änderung und Erweiterung (Bereich Fl.Nr. 4332/2)**

### **Begründung** Fassung 22.06.2020

Gemeinde: Gemeinde Lenggries

Landkreis: Bad Tölz - Wolfratshausen

Gebiet: „Gewerbegebiet Fleck“

Geltungsbereich: Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fleck“. Es schließt im Süden und Osten unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes an. Im Norden des Grundstücks befinden sich die Isarauen.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 4332/2 der Gemarkung Lenggries.

Entwurfsverfasser:

Bebauungsplan Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS  
Dorner und Gronle Partnerschaft mbB  
Linprunstr. 54, 80335 München  
Bearbeitung: Susanne Rentsch, Dipl. Ing., Stadtplanung  
München, den

Jochen Gronle

Grünordnungsplan WGF Landschaft GmbH  
Vordere Cramergasse 11, 90478 Nürnberg  
Bearbeitung: Michael Voit, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt  
Tassilo Schwedux, M.Sc. Geographie

Nürnberg, den .....

Michael Voit

Die Bebauungsplanänderung besteht aus Planteil und Festsetzungen. Ihr ist eine Begründung inkl. Umweltbericht mit Anlagen beigelegt.

## **1. Planungsanlass und -ziele; bisherige Planungsentwicklung**

Der Planungsumgriff der Bebauungsplanänderung liegt nördlich des rechtskräftigen (rk.) Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fleck“.

### **Planungsanlass**

Geplant ist die Errichtung einer Maschinenhalle zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Um dem Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, wurden bereits im neu aufgestellten Flächennutzungsplan die Flächen entsprechend als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Gemeinde hat beschlossen den Bebauungsplan in diesem Bereich entsprechend anzupassen.

## **2. Planungsvoraussetzungen, Bestandssituation**

### **Planungsrechtliche Situation**

#### **Flächennutzungsplan**

In dem seit dem 8.12.2016 wirksamen Flächennutzungsplan (sh. Anlage) ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan gem. §8 Abs.2 BauGB entwickelt.

### **Örtliche Gegebenheiten**

#### **Bestandssituation**

Das Planungsgebiet des rk. Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fleck“ umfasst das historisch entstandene Gewerbegebiet um die ehemalige Leimermühle und die Sägemühle.

Es handelt sich um eine Mischung an Gewerbebetrieben. Von Holz- und Metallverarbeitenden Betrieben bis zu Dienstleistungsbetrieben, wie z. B. Marketing und Finanzdienstleistungen.

Das Planungsgebiet des rk. Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fleck“ ist bereits im Bestand stark baulich geprägt. Die bestehende Bebauung ist gemischt, vorherrschend sind flache Satteldächer.

#### **Freiflächen / Vegetation**

Das Planungsgebiet befindet sich südlich der Isar oberhalb eines Prallhanges. Das Gelände fällt nach Norden und Westen hin bis zum Flussbett der Isar um 6-7 Meter ab. Der Hangbereich ist waldbestanden.

Nach Osten besteht eine steile Böschung hin zum Ablauf

des Kraftwerks. Im Zentrum des Gebietes liegt eine eingezäunte Wiesenfläche die nahezu eben ist und als Weidefläche genutzt wird. Im Süden des Planungsgebietes besteht eine Baumreihe bzw. Baumhecke, die das Gelände vom bestehenden Gewerbegebiet abschirmt.

### **Verkehrerschließung**

Das Planungsgebiet wird über eine Stichstraße von der B13 erschlossen.

### **Umgebende Nutzungen**

Das Planungsgebiet liegt nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Fleck, westlich eines Wasserkraftwerkes mit Trafostation. Weiter nördlich grenzen die Isarauen - Landschaftsschutzgebiet „Isarauen“ - an.

### **Altlasten**

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes des rk. Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fleck“ wird bereits langjährig als Gewerbefläche genutzt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Belastungen des Bodens und des Untergrundes im Rahmen der gewerblichen Tätigkeit verursacht worden sind.

Im Bereich der Bebauungsplanerweiterung sind keine Altlastenvorkommen bekannt.

Allerdings grenzt das Grundstück im Westen an eine frühere Altablagerung. Eine Ausdehnung dieser ehemaligen Hausmüllablagerung über die Grundstücksgrenzen auf Fl.Nr.4332/2 dürfte zwar eher unwahrscheinlich sein, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da die genauen Umriss der Altablagerung heute nicht mehr nachvollzogen werden können. Folglich sollte bei den Erdarbeiten zur Errichtung der Maschinenhalle auf Fl.Nr.4332/2 grundsätzlich mit einem Antreffen von Bodenverunreinigungen gerechnet werden.

### **Naturschutzrechtliche Bindungen**

Das FFH-Gebiet DE 8034 – 371 „Oberes Isartal“ grenzt an den Geltungsbereich des B-Plans an.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG Töl 10 „Isarauen“ reicht dagegen in den Geltungsbereich hinein und umfasst den Wald im Westen.

### **Nähe zum Gewässer**

Die geplante Baufläche liegt teilweise näher als 60 m von Ufer der Isar entfernt. Die 60 m – Linie ist als Kennzeichnung in der Planzeichnung enthalten.

Gemäß § 36 WHG i.V.m. Art. 20 Abs.1 BayWG ist vor der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb dieses Bereichs eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen, unabhängig davon, ob diese baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

### **Hochwassergefahren**

Für die Isar wurde durch die Wasserwirtschaftsverwaltung das Überschwemmungsgebiet bezogen auf das 100-jährliche Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) und ein Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) ermittelt. Die Abgrenzungen der Überschwemmungsgebiete sind in der Planzeichnung eingetragen.

Innerhalb des Überschwemmungsbereichs der Isar bei HQ 100 liegen der Auslass des Wasserkraftwerks und der untere Teil der bewaldeten Hangfläche, die nördlich an das Baugrundstück angrenzt, nicht aber die geplante Baufläche selbst.

Das seitens der Wasserwirtschaftsverwaltung neu angepasste Überschwemmungsgebiet bei einem extremen Hochwasser berührt das Plangebiet ebenfalls lediglich in der nördlichen Hangfläche. Das Vorhaben liegt damit außerhalb der HQ extrem-Grenze.

Aufgrund der vorstehend erläuterten Höhendifferenz von 6 – 7 m zwischen Isar und geplanter Baufläche widerspricht dieses Berechnungsergebnis einer augenscheinlichen Beurteilung.

Nach Mitteilung des WWA wurde für die Berechnung ein Geländemodell verwendet, das die Vorlandbereiche mit größerer Maschenweite, also mit geringerer Genauigkeit betrachtet hat. Es sei daher möglich bzw. wahrscheinlich, dass die tatsächliche Geländeerhebung aufgrund der Filteralgorithmen nur unscharf abgebildet sei.

Aus diesen Gründen wird an der Planung festgehalten; das Risiko einer Hochwassergefährdung erscheint so gering, dass ihm durch Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise ausreichend entgegnet werden kann.

### **3. Planungskonzept**

#### **Bebauungskonzept**

Der bestehende Gewerbebetrieb hat innerhalb des bestehenden Werksgeländes keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten. Zur Sicherung des Betriebes ist es daher erforderlich weitere gewerbliche Flächen festzusetzen.

Diese Entwicklungsmöglichkeit wurde im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes behandelt, im Rahmen der Behördenbeteiligung abgewogen und im seit dem 8.12.2016 wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Festsetzungen entsprechen denen des rk. Bebauungsplanes, die auf eine hohe Flexibilität für die bestehenden Gewerbebetriebe ausgerichtet sind und sich auf die Grundanforderungen zur Baustruktur beschränken.

#### **Art der Nutzung**

Die Baufläche wird entsprechend der umliegenden Bereiche als Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO festgesetzt. Wegen der Lage des Grundstücks und Erschließungsmöglichkeiten werden Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Lage des Grundstücks an der Hangkante sowie die eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten führen zum

<b>Maß der Nutzung</b>	<p>Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten, was zugleich dem Erhalt des Gebietscharakters dient.</p> <p>Das Maß der Nutzung wird entsprechend des rk. Bebauungsplanes durch eine höchstzulässige Grundflächenzahl sowie eine höchstzulässige Wandhöhe festgesetzt.</p>
<b>Verkehrerschließung Fußweg-Beziehungen Technische Infrastruktur</b>	<p>Das bestehende Erschließungskonzept, Wegebeziehungen und die bestehende technische Infrastruktur sind von dieser Bebauungsplanerweiterung nicht betroffen.</p> <p>Die Verkehrerschließung und Erschließung durch Kanal ist über das bestehende Netz gesichert. Die Wasserversorgung des Grundstücks erfolgt über eine private Wasserhausanschlussleitung über das südlich gelegene Anwesen Fleck 4, die über einen Gestattungsvertrag gesichert wird.</p> <p>Auf dem Grundstück befinden sich eine über Dienstbarkeiten gesichertes MS-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH sowie eine Telekommunikationslinie der Telekom. Eine Überbauung ist grundsätzlich nicht vorgesehen.</p> <p>Sollte sich jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder des Bauvollzugs herausstellen, dass für das geplante Bauvorhaben Veränderungen der Leitung erforderlich sein werden, sind diese im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der Telekom bzw. der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.</p>
<b>Immissionsschutz</b>	<p>Die für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fleck“ festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gelten für diesen Erweiterungsbereich nicht.</p>
<b>Hochwasserschutz</b>	<p>Die geplante Baufläche liegt z.T. innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets eines Extremhochwassers, s. oben.</p> <p>Zum Schutz vor Hochwasser wird festgesetzt, dass für bauliche Anlagen eine hochwasserangepasste Bauweise zu wählen und auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten ist.</p>
<b>Grünordnung und Naturschutz</b>	<p>Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturraums Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen (Ssymank) in der Naturraum-Untereinheit des Oberen Isartals (lt. ABSP),</p> <p>Unmittelbar nördlich der geplanten Baufläche schließt das FFH-Gebiet DE 8034-371 „Oberes Isartal“ an.</p> <p>Um Einwirkungen aus dem Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung auf das angrenzende FFH-Gebiet auszuschließen ist für das geplante Vorhaben eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Diese liegt mit Bericht vom 12.12.2014 (sh. Anlage) vor. Danach ergeben</p>

Juni 2020

P:\Projekte\_Orte\Lenggries\LE34022  
\2.Änderung Erweiterung\Fassung  
200622\Begründung SR-200622\_HQ  
extrem angepasst.doc

sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele, des Schutzgebietes, seiner maßgeblichen Bestandteile oder des gesamten Netzes „Natura 2000“ i.S.v. Art. 3 FFH-RL umgesetzt in § 19 i.V. m. § 34 BNatSchG.

In der von den Planverfassern durchgeführten Bestandsanalyse wurde festgestellt:

Im Zentrum des Planungsgebietes besteht eine Weidefläche, die im Norden in eine Saumstruktur übergeht, auf der die Zauneidechse nachgewiesen werden konnte (streng geschützte Art).

Anschließend fällt das Gelände um 6-7 Meter zum Isarflussbett ab. Dieser Prallhang ist mit Wald i.S.d. Waldgesetzes bestanden, dieser Wald weist keinen Biotopcharakter auf. Im Süden befindet sich eine Baumreihe bzw. Baumhecke mit Biotopcharakter.

Am östlichen Rand des Grundstücks besteht eine leichte Böschung zum Ablauf des Wasserkraftwerkes hin. Dort wächst eine magere Altgrasflur, die ebenso Biotopcharakter aufweist.

#### Ziele der Grünordnungsplanung:

Die Grünordnungsplanung verfolgt das Ziel, die geplante Baufläche so in das Grundstück einzufügen, dass die erhaltenswerten Vegetationsbestände so weit als möglich erhalten werden können und dass größere Eingriffe in die Topographie vermieden werden. Dies betrifft im Einzelnen:

- Vermeidung von Eingriffen in den Waldbereich und in den Prallhang
- Erhalt der Saumstrukturen (Lebensraum Zauneidechse)
- Erhalt der Baumhecke

Die Bauverbotszone von 50 m nach §61 BNatSchG zwischen Gebäude und dem Ufer der Isar wird nicht vollständig freigehalten; dies ist der historischen Entwicklung von Fleck geschuldet (Wasserkraftnutzung am Isarkanal). Umliegende bestehende Gebäude liegen ebenfalls innerhalb des 50m Korridors.

Durch die angepasste, den Bestand berücksichtigende bauliche Anlage treten nur geringe Beeinträchtigungen des Naturhaushalt oder des Landschaftsbildes ein. Ebenso wird es voraussichtlich zu keinen Beeinträchtigungen der Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen kommen. Dies wird durch angemessenen Abstand zum Gewässer gewährleistet.

Ebenso liegt die Baufläche nicht im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ 100) der Isar.

Die Grundzüge der Grünordnung des rk. Bebauungsplanes werden mit dieser Bebauungsplanänderung eingehalten.

#### 4. Umweltbericht

Bestandteil dieser Begründung ist der Umweltbericht – Stand 22.06.2020

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Erfordernisse werden im Umweltbericht behandelt.

#### 5. Städtebauliche Daten

Nettobauland GE	ca. 2.080 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft davon Waldfläche ca. 1.153 m <sup>2</sup>	ca. 1.630 m <sup>2</sup>
Fläche zum Erhalt von Bäumen	ca. 147 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Planungsgebiet insgesamt	<b>ca. 3.857 m<sup>2</sup></b>

ausgefertigt am: .....

Lenggries, den.....

.....  
Stefan Klaffenbacher, 1. Bürgermeister  
Gemeinde Lenggries

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Fleck“  
Erweiterung im Bereich Fl.Nr. 4332/2**

**Anlagen**

- 1 FNP, 18.07.2016, Arbeitsblatt 10
- 2 Unterlagen zur FFH-Verträglichkeitsprüfung  
Narr Rist Türk, 12.12.2014