

Begründung

zur Einbeziehungssatzung

„Jachenauer Straße–Griesweg“

Fassung vom 29.12.2025

Gemeinde: Lenggries, Ortsteil Wegscheid
Landkreis: Bad Tölz – Wolfratshausen



1. Allgemeine Angaben

Voraussetzungen

Die Gemeinde Lenggries möchte im Ortsteil Wegscheid für den bestehenden Gewerbebetrieb eine betriebliche Erweiterung, eine zusätzliche Wohneinheit und die Unterbringung einer Hackschnitzelheizung durch diese Planung ermöglichen. Mit der Hackschnitzelheizung soll die Voraussetzung geschaffen werden, die in der Nähe umliegenden Gebäude, sowie der nahe gelegene Kindergarten und die nahe gelegene Schule mit Nahwärme zu versorgen. Durch die Planungsmaßnahme wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 2906 mit ca. 3500m² in dem "im Zusammenhang bebauter Ortsteile" mit dieser Einbeziehungssatzung mit einbezogen.

Im derzeitigen FNP ist die Teilfläche der Fl.Nr. 2906 als gemischte Baufläche dargestellt.

Lage und Bestand

Westlich und südlich verläuft direkt am Plangebiet angrenzend die Jachenauer Straße auch als Durchfahrtstraße durch den Ortsteil Wegscheid. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2. Planungsziele und Zweck

Es soll in der Parzelle 1 die Unterbringung der Hackschnitzelheizung, Betriebserweiterung und die Wohnmöglichkeit geschaffen werden. Die max. Grundfläche für das Hauptgebäude der Parzelle 1 soll 420m² betragen. In der Parzelle 2 soll für das Bestandsgebäude die max. Grundfläche für das Hauptgebäude 320m² betragen.

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung erfolgt die Angliederung an das bestehende Wohngebiet.

Ergänzend zur Baulandentwicklung ist die Gemeinde bemüht, auch Möglichkeiten für einzelne ortsansässige Bauwerber, für den Erhalt und maßvolle Erweiterung des bestehenden Betriebes, Baurecht zu schaffen. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird den ortsplannerischen Zielen der Gemeinde entsprochen und die bauliche Nutzung im Plangebiet neu geordnet.

3. Flächennutzung, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet ist die Errichtung einer Hackschnitzelheizung zur Nahwärmeversorgung vorgesehen. Die Anlieferung der Biomasse für die Hackschnitzelheizung soll über die Private Verkehrsfläche in Anbindung an die Jachenauer Straße stattfinden.

Für die Teilfläche der Fl.Nr. 2906 sind überbaubare Grundflächen und entsprechende Bauräume für die Hauptgebäude festgesetzt.

Das Gebiet ist über die Jachenauer Straße angebunden, Strom- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Schmutzwassers werden über die öffentlichen Leitungsnetze sichergestellt. Die gemeindliche Entwässerungssatzung ist einzuhalten. Die Leitungsrechte für die zukünftige Nahwärmeversorgung müssen jedoch über die entsprechenden Flurstücke in Form von Grunddienstbarkeiten eingetragen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über eine belebte Bodenschicht nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu versickern.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ermittlung der Eingriffsschwere aus Fläche für den geplanten Gebäudeneubau mit privater Verkehrsfläche im Verhältnis zur angesetzten Baufläche (Eingriffsfaktor)

Gebäudegrundfläche Hauptgebäude Parzelle 1 = 420m²

Gebäudegrundfläche Hauptgebäude Parzelle 2 = 320m²

Zulässige Grundflächen: 420m²+320m² = 740m²

Zur Ermittlung der Eingriffsschwere wird eine Baufläche von ca. 720 m² in Ansatz gebracht (siehe Lageplan Ausgleich).

Auf dieser Teilfläche soll ein Gebäudeneubau mit ca. 170m² und eine private Verkehrsfläche mit ca. 115m² errichtet werden.

Versiegelung: 170m²+115m² = 285m²

$285\text{m}^2/720\text{m}^2 = 0,396$; daraus folgt ein Eingriffsfaktor von 0,40.

Es wird ein Eingriffsfaktor von 0,4 angesetzt.

Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Da für die Einbeziehungssatzung als gemischte Baufläche „Jachenauer Straße–Griesweg“ die Anwendung der Eingriffsregelung für die vereinfachte Vorgehensweise nicht zur Anwendung kommt, ist hier das Regelverfahren anzuwenden.

Der vorliegende Bestand wird erfasst und bewertet. Hierbei wird die Erfassung von Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer, mittlerer und hoher naturschutzfachlicher Bedeutung bewertet.

Für die geringe und mittlere naturschutzfachliche Bedeutung kann die Schwere der Beeinträchtigung über die Grundflächenzahl (GRZ) oder ein Eingriffsfaktor als Beeinträchtigungsfaktor ermittelt werden.

Für die hohe Bedeutung wird die Schwere mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 1 ermittelt.

Für die flächenbezogenen Biotop- und Nutzungstypen mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung wird eine vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung anhand der Listen 1a und 1b erfolgen.

Für die flächenbezogenen Biotop- und Nutzungstypen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung muss eine flächenscharfe Erfassung vorgenommen werden.

Die Bewertung des Ausgangszustandes für mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung erfolgt anhand des Mittelwertes der entsprechenden Grundwerte der Biotop- und Nutzungstypen.

BNT ohne naturschutzfachlicher Bedeutung werden mit 0 WP bewertet.

BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (1–5WP nach Biotopwertliste) werden pausch. mit 3 WP bewertet.

BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (6–10WP nach Biotopwertliste) werden pausch. mit 8 WP bewertet.

BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten nach Biotopwertliste mit 11, 12, 13, 14 oder 15WP bewertet.

Entsprechende Biotop- und Nutzungstypen sind als Eingriff in der Bestandserfassung und als Ausgleichsumfang entsprechend nachfolgend erfasst und bewertet.

Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Berücksichtigte Vermeidungsmaßnahmen in der Planung

Schutzgut: Tiere und Pflanzen

- **Beschreibung:**

Die zulässige geplante überwiegende Nutzung der Fläche, bleibt hinsichtlich der bestehenden Nutzung größtenteils unverändert. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an und bleiben wegen seiner Außenbereichslage unbebaut erhalten. Durch die geplante Obstbaumpflanzung wird ein neuer Lebensraum für Vögel und Kleintiere geschaffen.

- **Geplante Minimierungsmaßnahmen:**

- Gehölzbeseitigung nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar
- Obstbaumpflanzung als Lebensraum für Vögel und Kleintiere

- **Auswirkungen:**

Es sind nur geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut: Wasser

- **Beschreibung:**

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind keine Wasserschutzgebiete verzeichnet und keine Gewässer vorhanden. Im Bereich wird ein sickerfähiger Untergrund und ausreichend großer und intakter Grundwasserflurabstand angenommen. Durch die geringe Versiegelung und Sickerfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet erscheint eine Regenwasserversickerung ohne negative Auswirkungen gegeben. Die Bodenfunktion verbleibt weiterhin erhalten.

- **Geplante Minimierungsmaßnahmen:**

- versickerungsfähige Beläge für oberirdische Stellplätze
- Niederschlagswasserbeseitigung über belebte Bodenzone
- geringe zusätzliche Versiegelung

- **Auswirkungen:**

Es sind durch die Minimierung nur geringe Erheblichkeiten zu erwarten.

Schutzgut: Boden

(siehe Schutzgut Wasser)

Schutzgut: Klima/Luft

- **Beschreibung:**

Der Einbeziehungsbereich liegt östlich der Jachenauer Straße. Im Norden und Osten liegen landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Im Umgriff der Einbeziehungssatzung grenzt Wohnbebauung teils locker bebaut an. Die Wirkung auf Klima und Luft wird durch die Planung nicht maßgeblich verändert.

- **Geplante Minimierungsmaßnahmen:**

- Gebäudehöhe wird durch die einzuhaltende Ortsgestaltungssatzung festgesetzt.

- **Auswirkungen:**

Es sind nur sehr geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut: Landschaftsbild

- **Beschreibung:**

Der Einbeziehungsbereich schließt unmittelbar an vorhanden Siedlungsflächen und schließt an die vorhandene Bebauung an. Das geplante Gebäude passt sich der angrenzenden Bebauung an.

- **Geplante Minimierungsmaßnahmen:**

- Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur
- Bestehender Ortsrand bleibt erhalten

- **Auswirkungen:**

Es sind nur geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut: Mensch

- **Beschreibung:**

Die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets bleiben erhalten.

Das Umfeld vom Plangebiet ist durch angrenzende Sondernutzungen, insbesondere durch Kindergarten, Schule und Wohnnutzungen vorbelastet. Die Erholungsnutzung wird nicht beeinflusst.

- **Geplante Minimierungsmaßnahmen:**

- Standortwahl mit Vorbelastung (angrenzende Flächen für die Landwirtschaft, Kindergarten, Schule und Wohnen.)
- Keine Ansiedlung von Gewerbe mit störenden Emissionen.

- **Auswirkungen:**

Es sind nur sehr geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

Ermittlung Ausgleichsbedarf**Bestandserfassung**

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland G11 Baufläche der Parzelle 1	720	3	0,4	864
				0
alle übrigen Flächen im Plangebiet ohne Eingriff	0	0	0	0
Summe	720 m²			864
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
-	-			-
Summe (max 20%)				0%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				864

Ausgleich und Ersatz

Es ist ein Ausgleich in Höhe von 864 Wertpunkte somit erforderlich. Der Ausgleich erfolgt innerhalb vom Plangebiet auf Fl.Nr 2906 der Gemeinde und Gemarkung Lenggries .

Durch die Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung ist, aufgrund der festgelegten Baugrenzen im Plangebiet, das Gebiet mit niedrigem Nutzungs-, bzw. Versiegelungsgrad einzustufen.

Zudem wird dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung getragen.

Von den 6 zu pflanzenden Obstbäumen im Bereich der Ortsrandeingrünung dienen 3 Bäume mit ihren entsprechenden Flächen als Ausgleich.

Die weiteren 3 zu pflanzenden Bäume dienen als Ersatz für die 3 zu entfernenden Bestandsbäume, welche sich innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche befinden.

Durch die Festsetzung zu pflanzender Bäume wird die gewünschte gestalterische Wirkung des Bebauungskonzeptes und seine Integration in das Orts- und Landschaftsbild unterstützt. Einzelbaumentnahmen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen.

Die Baumfällung darf nur in den Wintermonaten (von Anfang Oktober bis Ende Februar), also nur außerhalb der Brutzeit, durchgeführt werden.

Pflanzliste

Heimische Obstbäume

Malus domestica "Topaz"	Apfelbaum
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus	Birnbaum
Prunus	Kirschbaum

Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

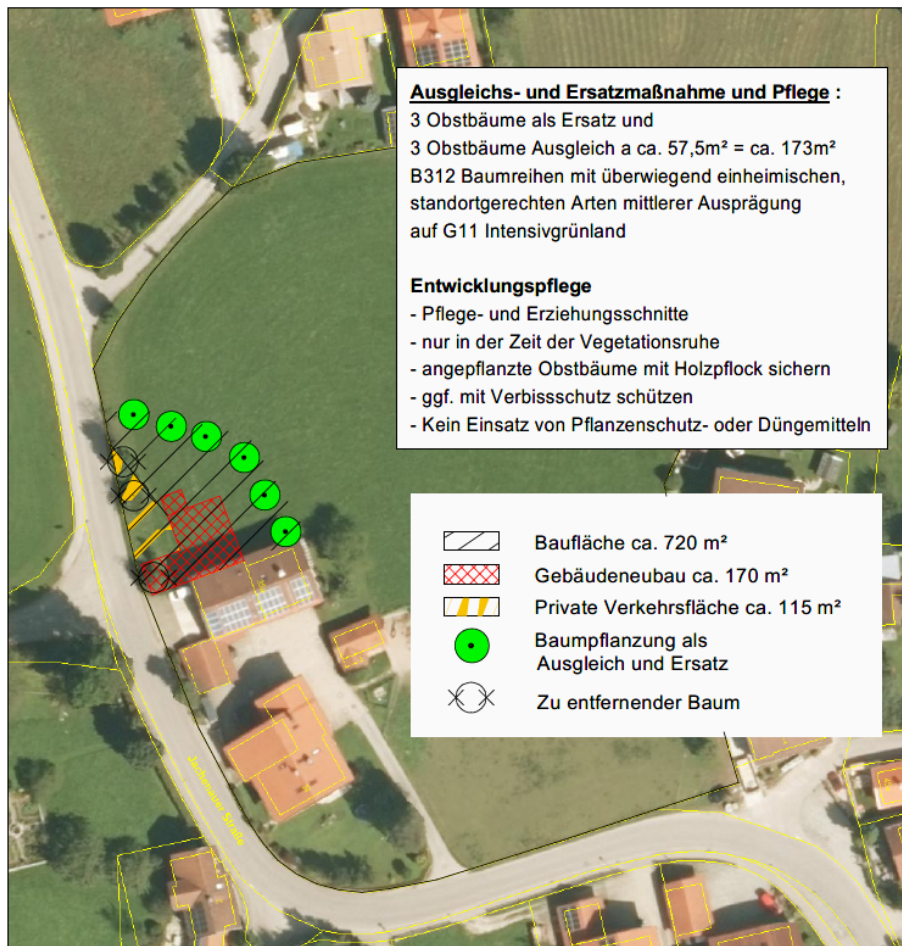
Kompensation durch Aufwertungsmaßnahme

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume											
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste				Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)		Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor
A1	G11	Intensiv-grünland	3	B312	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland mittlere Ausprägung >25 Jahre mit Timelag	9	-1	173	5	0	865
											0
											0
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten								865	WP		

Bilanzierung			
Summe Ausgleichsumfang		865	WP
Summe Ausgleichsbedarf		864	WP
Differenz		+	1 WP

Durch die Pflanzung von 3 Obstbäumen kann der Ausgleichsbedarf **von 864 WP** vollständig kompensiert werden.

Zudem werden 3 Obstbäume als Ersatz für zu entfernende Bäume gepflanzt.



Lageplan Ausgleich

Lenggries, 27.01.2026

Planungsbüro Gerg

1. Bürgermeister Stefan Klaffenbacher