

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Lenggries



Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 13 – „Sondergebiet Geierstein-Goethestraße“

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.07.2026 beschlossen, eine 1. Änderung des Bebauungsplans 13 – Sondergebiet (SO) Geierstein- und Goethestraße in einem beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchzuführen. In der Sitzung vom 17.08.2026 billigte der Gemeinderat den Entwurf mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 06.08.2026.

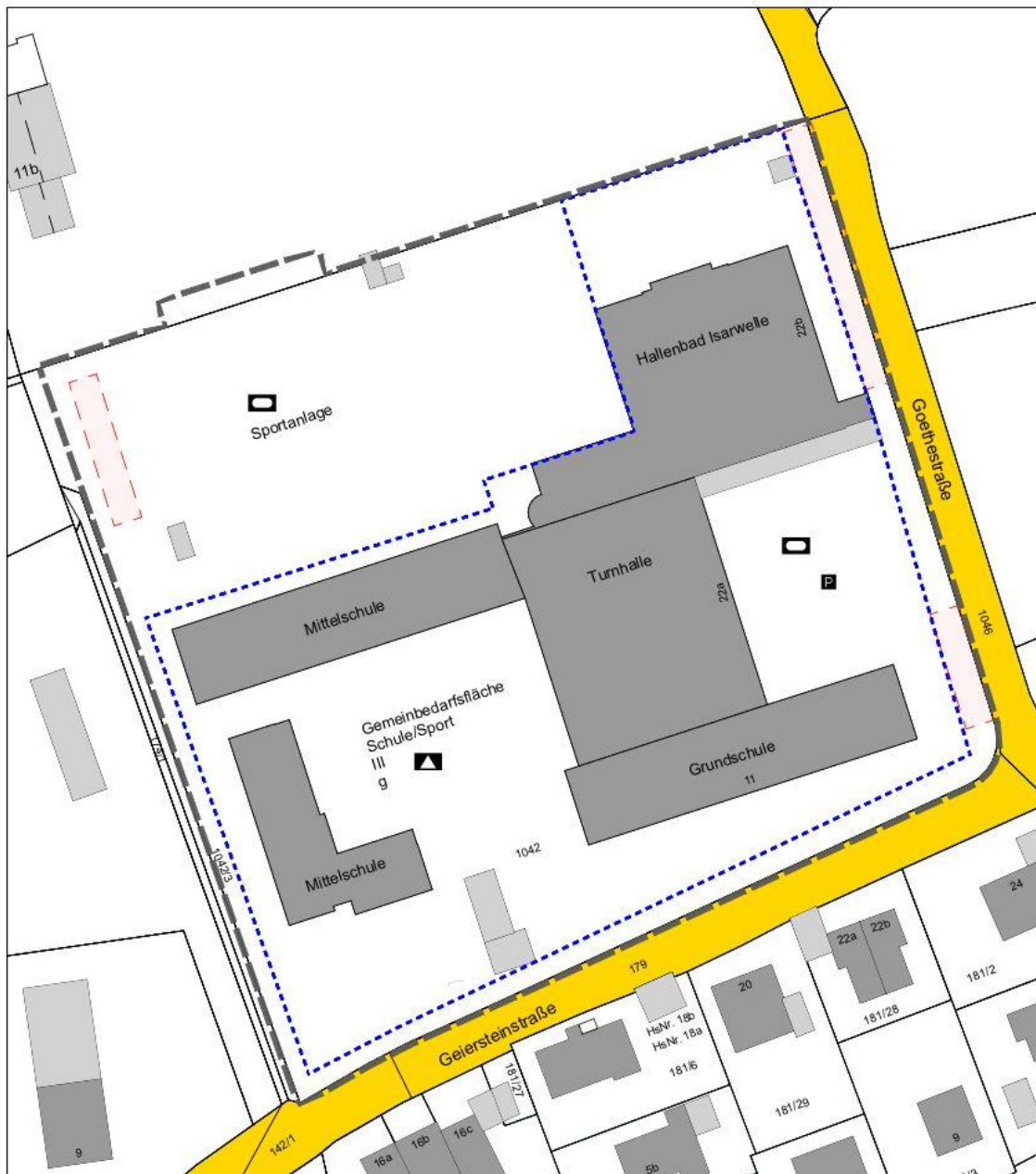
Da ein neuer Baukörper geplant wurde, ist das Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 – SO Geierstein- und Goethestraße, zum einen eine klare Definierung der Baufenster und zum anderen die Änderung textlicher Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1995.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 06.08.2026, redaktionell am 19.08.2026 überarbeitet, liegt in der Zeit vom

21.08. bis einschließlich 21.09.2026

im Rathaus der Gemeinde Lenggries, Bauverwaltung, 1. Stock, Zimmer Nr. 103, während der üblichen Geschäftszeiten für jedermann zur Einsicht öffentlich aus. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Zusätzlich sind die Planungsunterlagen jederzeit auf der Homepage der Gemeinde Lenggries unter <https://www.rathaus-lenggries.de/aktuelles/bekanntmachungen> ersichtlich.





Es handelt sich hier um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher somit nach §13a BauGB im beschleunigten Aufstellungsverfahren und ohne Umweltprüfung durchgeführt werden kann. Die Gemeinde Lenggries führt nach §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB durch.

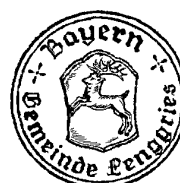
Während der Auslegungsfrist können Anregungen vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Außenbereichssatzung unberücksichtigt bleiben können.

Lenggries, den 19.08.2026

Ortsüblich bekannt gemacht durch Aushang an den Amtstafeln.

ausgehängt am:

abgenommen am:



im Original unterzeichnet

Stefan Klaffenbacher
1. Bürgermeister

GEMEINDE LENGGRIES



Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 13
„SO Geierstein- und Goethesteinstraße“

Teil I Begründung

Gemeinde Lenggries
Stand 6.8.2026

GUGGENBICHLER+WAGENSTALLER

ARCHITEKTUR.INNENARCHITEKTUR.STÄDTEBAU.STATIK.

Wittelsbacherstraße 4, 83022 Rosenheim, Tel. 08031/ 18 88-0, Fax 08031/ 18 88-18
Internetadresse www.guggenbichler-wagenstaller.de e-mail info@guggenbichler-wagenstaller.de

Teil I

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 13 „SO Geierstein- und Goethestraße“

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Flächennutzungsplan
- 1.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan
- 1.3 Verfahren nach §13a BauGB
- 1.4 Gegenstand der 1.Änderung

2. Ziele der Bebauungsplanänderung

- 2.1 Planungsziele

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

- 3.1 Lage und Geltungsbereich
- 3.2 Bestand des Plangebiets

4. Geplante bauliche Nutzung

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

5. Erschließung

- 5.1 Verkehrliche Erschließung
- 5.2 Wasserversorgung
- 5.3 Abwasserbeseitigung
- 5.4 Energieversorgung und Abfallentsorgung

6. Umweltbelange

BEGRÜNDUNG

Zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 13

„SO Geierstein- und Goethesteinstraße“

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lenggries mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 18.07.2016 stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen vom 04.10.2016 genehmigt und mit der Bekanntmachung rechtswirksam.

Die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

1.2

Für den Geltungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan für das Sondergebiet „an der Geierstein-Goethestraße“. Mit der vorliegenden 1. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des bestehenden Schulstandortes geschaffen.

Die 1. Änderung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit dem Schulstandort einschließlich Grundschule, Mittelschule, Turnhalle, Hallenbad sowie den zugehörigen Sportanlagen. Die übrigen Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans, insbesondere die Gemeinbedarfsflächen für kirchliche Zwecke sowie die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gemeinbedarfsflächen für sportliche Zwecke, sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung und bleiben unverändert bestehen.

1.3

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Planung dient der baulichen Weiterentwicklung eines bestehenden Schulstandortes innerhalb des Siedlungsbereichs. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt.

1.4

Im Rahmen der 1. Änderung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Neufestsetzung der Baugrenzen an die heutigen funktionalen Anforderungen des Schulstandortes angepasst. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Schulstandort mit Grundschule, Mittelschule Turnhalle und Hallenbad, sowie den zugehörigen Sportanlagen.

Darüber hinaus werden die für die geplante Erweiterung erforderlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise angepasst. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben, soweit sie von der 1. Änderung nicht berührt werden, unverändert bestehen.

2. Ziele der Bebauungsplanänderung

2.1

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Schulstandortes der Gemeinde.

Aufgrund steigender Schülerzahlen besteht ein zusätzlicher Bedarf an Unterrichts- und Betreuungsräumen. Mit der geplanten Erweiterung der Grundschule sollen zusätzliche Klassenräume geschaffen sowie die Mittagsbetreuung räumlich neu organisiert werden.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist darüber hinaus die Schaffung einer Mensa und einer Aula. Die hierfür vorgesehenen Räumlichkeiten stehen bislang beziehungsweise nicht in der erforderlichen Größe zur Verfügung. Mit der Erweiterung werden die Voraussetzungen für die gemeinsame Mittagsverpflegung sowie für schulische Veranstaltungen und gemeinschaftliche Nutzungen geschaffen.

Gleichzeitig werden die räumlichen Voraussetzungen für die stufenweise Einführung des gesetzlichen Ganztagsanspruchs im Grundschulbereich geschaffen. Darüber hinaus entstehen funktionale Synergien zwischen Grundschule und Mittelschule durch die gemeinsame Nutzung einzelner Einrichtungen.

Die Bebauungsplanänderung verfolgt außerdem das Ziel, den bestehenden Schulstandort zu einem funktional zusammenhängenden Campus weiterzuentwickeln. Durch die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine geordnete bauliche Entwicklung ermöglicht und die geplante Erweiterung in den bestehenden Gebäudebestand integriert.

Im Zuge der Neuordnung des Schulstandortes sollen die Freiflächen künftig stärker ihrer eigentlichen Funktion als Schulhof und Aufenthaltsbereich für die Schülerinnen und Schüler dienen. Die bisherige Mitnutzung des Schulhofes als Stellplatzfläche außerhalb des Schulbetriebes soll künftig entfallen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets



Abbildung 01: Luftbild mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans.

(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bayern Atlas, bearbeitet durch Architekturbüro Guggenbichler+Wagenstaller)

3.1

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Sondergebiet „an der Geierstein-Goethestraße“ in Lenggries und liegt ca. 500 m östlich des Ortskerns der Gemeinde Lenggries.

Der Geltungsbereich umfasst den bestehenden Schulstandort mit den Gebäuden der Grundschule, der Mittelschule, der Turnhalle des Hallenbades, sowie die dazugehörigen Sport- und Freiflächen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 17.278m².

3.2

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und überwiegend bebaut. Es wird durch die bestehenden Gebäude der Grundschule, der Mittelschule, der Turnhalle und des Hallenbades, sowie die zugehörigen Sport- und Freiflächen geprägt.

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1

Die Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert. Das Plangebiet ist weiterhin als Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke, sportliche Zwecke sowie Freizeit und Erholung im Bereich des Hallenbades und der Mehrzweckhalle festgesetzt. Hierzu zählen neben den schulischen Nutzungen auch die dem Schulstandort zugeordneten Sportanlagen sowie das Hallenbad und die Mehrzweckhalle mit ihren Freizeit- und Veranstaltungsnutzungen.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Schulstandortes geschaffen. Hierzu werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Neufestsetzung der Baugrenzen an die geplante bauliche Entwicklung angepasst.

4.2

Zur Umsetzung der geplanten Erweiterung wird die bisher festgesetzte offene Bauweise durch eine geschlossene Bauweise ersetzt.

Die Änderung der Bauweise ist erforderlich, da die geplante Erweiterung eine bauliche Verbindung der bestehenden Gebäude der Grundschule und der Mittelschule vorsieht und hierdurch ein zusammenhängender Schulkomplex entsteht. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise trägt der geplanten baulichen Entwicklung Rechnung und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens.

Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen an die Erfordernisse der geplanten Erweiterung angepasst.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben, soweit sie von der Teiländerung nicht berührt werden, unverändert bestehen.

Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Lenggries findet innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans keine Anwendung.

5. Erschließung

5.1

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die bestehenden öffentlichen Gemeindestraßen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind im Zuge der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

5.2

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.

5.3

Die Ableitung der anfallenden Abwässer erfolgt über die bestehende gemeindliche Kanalisation.

5.4

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz. Die Abfallbeseitigung ist durch den zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gesichert.

6. Umweltbelange

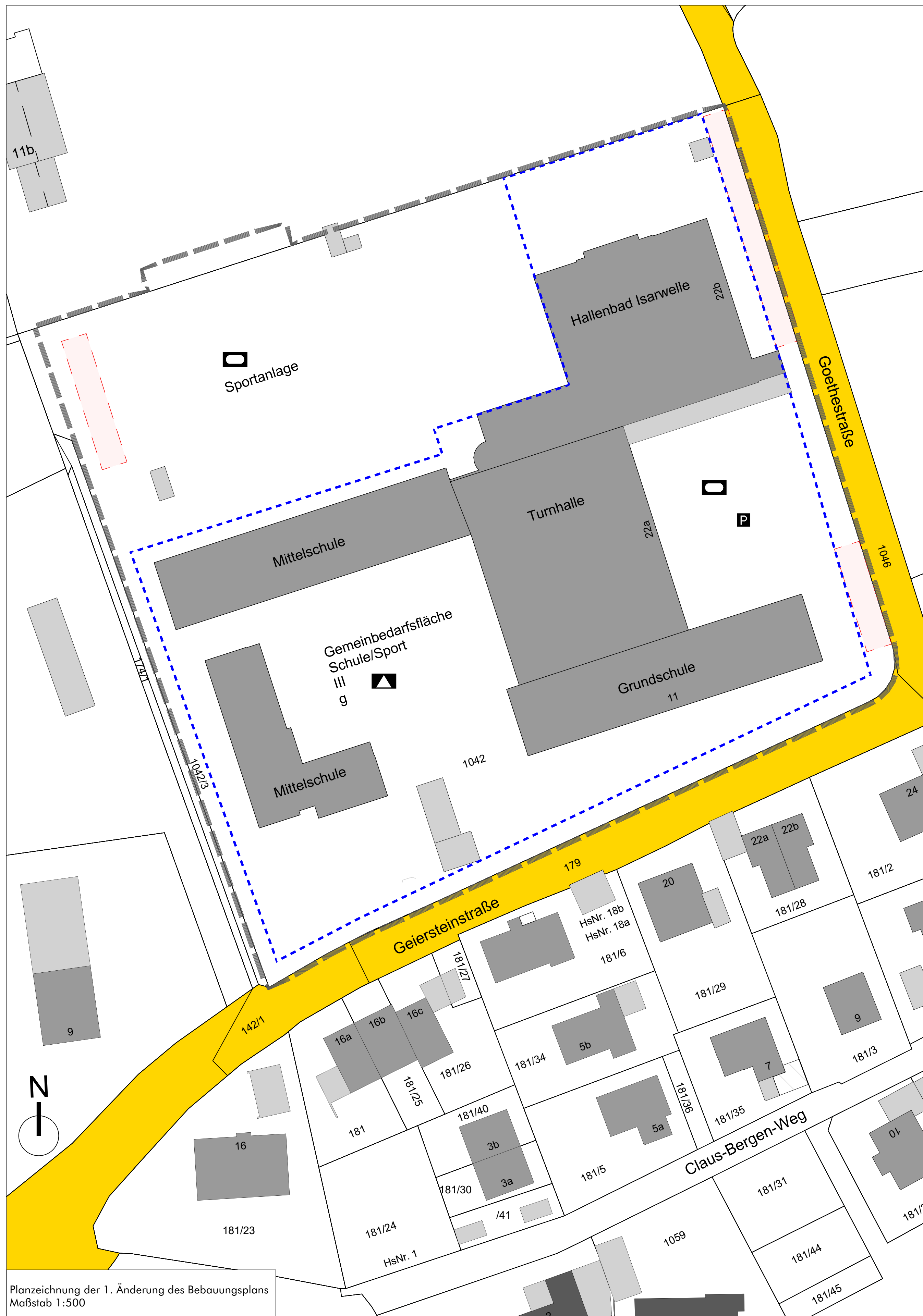
Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Lenggries,

(Siegel)

.....

Stefan Klaffenbacher, 1. Bürgermeister



A **FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**
1. **GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans
2. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- 2.1 Gemeinbedarfsfläche
Im Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.
Zweckbestimmung:
 - Schulische Zwecke
 - Sportliche Zwecke
 - Freizeit und Erholung im Bereich des Hallenbades und der Mehrzweckhalle
3. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- 3.1 Vollgeschosse
III Es sind maximal III Vollgeschosse zulässig.
4. **BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- 4.1 g Es gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.
5. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 5.1 Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
6. **ORTSGESTALTUNGSATZUNG** (Art. 81 BayVO)
- 6.1 Soweit die Bestimmungen der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Lenggries den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans widersprechen, finden sie innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans keine Anwendung.

B HINWEISE DURCH TEXT
1. NIEDERSCHLAGSWASSER

- Die Beseitigung von Niederschlagswasser hat nach den geltenden wasserrechtlichen Vorschriften zu erfolgen.
Unverschmutztes Niederschlagswasser soll, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen und wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, möglichst auf dem Grundstück versickert werden.
- 2. BODENDENKMÄLER**
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden, sind diese gemäß den Bestimmungen des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
 - 3. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**
Vor Beginn von Erdarbeiten ist die Lage vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen.
 - 4. PLANUNGSGRUNDLAGEN**
Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der Digitalen Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung erstellt.
Für die Übereinstimmung von Grundstücksgrenzen und Bestandsdarstellungen mit den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen wird keine Gewähr übernommen.

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 |   | Bestandsgebäude |
| 1.2 |  | Flurstücksgrenzen |
| 1.3 | 1042 | Flurstücksnummern |
| 1.4 |  | Öffentliche Verkehrsflächen |
| 1.5 |  | Fläche für Stellplätze |
| 1.6 |  | Öffentliche Stellplätze |
| 1.7 |  | Schule |
| 1.8 |  | Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Lenggries hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans für das Sondergebiet „an der Geierstein-Goethestraße“ in Lenggries – Teilbereich Schulcampus im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans für das Sondergebiet „an der Geierstein-Goethestraße“ in Lenggries – Teilbereich Schulcampus in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis veröffentlicht bzw. öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt.

3. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Lenggries hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Sondergebiet „an der Geierstein-Goethestraße“ in Lenggries – Teilbereich Schulcampus in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Ausfertigung

Ausgefertigt:

Lenggries, den

.....
Stefan Klaffenbacher, Erster Bürgermeister

5. Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Sondergebiet „an der Geierstein-Goethestraße“ in Lenggries – Teilbereich Schulcampus in Kraft.

GEMEINDE LENGGRIES
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen



1.ÄNDERUNG
des Bebauungsplan Nr. 13
"SO Geierstein- und Goethestraße"

Planung

GUGGENBICHLER+WAGENSTALLER
ARCHITEKTUR.INNENARCHITEKTUR.STÄDTEBAU.STATIK.

Wittelsbacher Str.4 · 83022 Rosenheim · Telefon 08031 / 18 88 0 · Fax 08031 / 18 88 18
Internetadresse www.guggenbichler-wagenstaller.de · e-mail info@guggenbichler-wagenstaller.de

Planinhalt

Satzung mit Planbezeichnung und textlichen Festsetzungen

M 1:500