



# **Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept**

## **Gemeinde Lenggries**

**Stadtplanung**

**Landschaftsplanung**

**Tourismus**

**Einzelhandel**

**Verkehr**

IMPRESSUM

Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West  
Gemeinde Lenggries

**Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept**  
24. April 2017

**Auftraggeber:**

Gemeinde Lenggries  
Rathausplatz 1  
83661 Lenggries

**Verfasser:**

PLANKREIS Architekten Stadtplaner  
Dipl. Ing. Susanne Rentsch  
Linprunstraße 54  
80335 München

WGF Landschaft  
Michael Voit  
Vordere Cramergasse 11  
90478 Nürnberg

SALM & STEGEN  
Geographen und Stadtplaner  
Dr. Volker Salm  
Dr. Rafael Stegen  
Linprunstraße 54  
80335 München

INGEVOST  
Dipl. Ing. Christian Fahnberg  
Richard-Strauss-Straße 32  
82152 Planegg

## INHALTSVERZEICHNIS

**A GRUNDLAGEN**

1. Das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“
  - 1.1 Allgemeine Zielsetzungen
  - 1.2 Spezifische Zielsetzungen des Förderprogramms in Lenggries
  - 1.3 Untersuchungsumgriff

Karte 1 - Gebietsabgrenzungen
2. Projektstruktur und Vorgehen

**B GRUNDLAGEN ZUR ORTSENTWICKLUNG**

1. Bestandsaufnahme und Analyse
  - 1.1 Regionale Einbindung
  - 1.2 Historische Entwicklung
  - 1.3 Siedlungsentwicklung und Denkmalschutz
  - 1.4 Rechtliche Bindungen und Sanierungsgebiet
  - 1.5 Ortsbild
  - 1.6 Grün- und Freiräume
  - 1.7 Topografie und Landschaftscharakter  
Natur- und Landschaftsschutz  
Gewässer, Wasserschutz und Hochwasserschutz
  - 1.8 Tourismus, Bergsport, landschaftsbezogene Naherholung
  - 1.9 Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur
  - 1.10 Einzelhandel
  - 1.11 Verkehr
2. Integrierte Zusammenfassung –  
Potentiale und Handlungsanlässe

Karte 2 – Stärken und Werte  
Karte 3 – Defizite und Mängel

## C ZIELE UND KONZEPTE

1. Städtebauliche Entwicklungsgrundsätze
2. Grundsätze der Landschafts- und Freiraumentwicklung
3. Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel
4. Konzepte zur Verkehrssteuerung
5. Entwicklungsziele für Lenggries
6. Handlungsschwerpunkte
7. Integriertes Entwicklungskonzept  
Karte 4 - Neuordnungskonzept  
Karte 5 - Maßnahmenkonzept  
Karte 6 - Maßnahmenübersicht  
  
Integriertes Handlungskonzept  
mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht
8. Ausblick und Weiteres Vorgehen  
  
Karte 7 – Vorschlag Abgrenzung Stadtumbaugebiet

## ANLAGEN

Beschluss

Dokumentation der Klausurtagung

Bürgerbeteiligung

Workshop Einzelhandel

Presse

Karten aus den Fachbereichen

## EINLEITUNG

Die Ortskernsanierung ist eine „Daueraufgabe“, dies wurde auch schon in den vorbereitenden Untersuchungen von 1989 deutlich und gilt heute noch immer. Vor dem Hintergrund sich ändernder Rahmenbedingungen in der Gemeinde sowie neuen Anforderungen aus dem Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ erfolgt unter Berücksichtigung des bisherigen Sanierungsprozesses eine neue „Gesamtschau“ auf den Ort. Dabei kommt es zu einer Fortschreibung sowie Neuausrichtung der integrierten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Lenggries.

Die Ergebnisse der vorliegenden Arbeit werden analog zu den Vorbereitenden Untersuchungen in einer **fortschreibungsfähigen „Arbeitsmappe“** zusammengestellt. Diese dient sowohl betreuenden Fach- und Zuwendungsstellen, als auch den kommunalpolitischen Entscheidungsträgern.

Entsprechend dem Aufbau dieser Arbeit sollen/können Teile der Arbeit auf dem aktuellen Stand gehalten werden. Dies gilt vor allem für die im Kapitel C aufgeführten Handlungsschwerpunkte. Darüber hinaus können und sollen alle sonstigen einschlägigen Vorgänge, wie z.B. Beschlüsse, weiterführende Fachinformationen, Anregungen, Zeitungsartikel etc. thematisch zugeordnet in die Mappe eingehaftet werden.

Für den „**schnellen Leser**“ sei hier die Gliederung kurz erläutert, so dass ein gezieltes Nachlesen interessierender Inhalte möglich wird.

### Kapitel A

legt die geänderten Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Lenggries dar. Neben den Grundlagen des Städtebauförderungsprogramms „**Stadtumbau West**“ wird hier die **spezifische Aufgabenstellung** für Lenggries und die daraus resultierenden Handlungsanlässe erläutert. Der Untersuchungsumgriff wird abgegrenzt.

### Kapitel B

aktualisiert und ergänzt die **Grundlagen der Ortsentwicklung** im Hinblick auf vorhandenen Bestandsaufnahmen und Analysen. Die aus den Fachbereichen Landschaftsplanung, Verkehrsplanung sowie Tourismus und Einzelhandel werden hinsichtlich der **Werte und Mängel sowie Chancen und Risiken** integriert und gewonnene Erkenntnisse und Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

### Kapitel C

beginnt mit der Darstellung der Entwicklungsgrundsätze und konzeptionellen Ansätze aus allen Fachbereichen woraus sich **Entwicklungsziele** für die Gemeinde ableiten. Vor dem Hintergrund **aktueller städtebaulicher Handlungsfelder**, zeigen die Arbeitsblätter „Handlungsschwerpunkte“ spezifische Themenstellungen auf.

Im **Integrierten Handlungskonzept mit Kosten-, Maßnahmen und Finanzierungsübersicht** wird das „Gesamtpaket“ an Maßnahmen tabellarisch im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinien fortschreibungsfähig aufgelistet, sortiert, zeitlich priorisiert sowie geschätzte Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten soweit möglich aufgezeigt.

Abschließend werden Vorschläge zum **weiteren Vorgehen** erläutert sowie notwendige Verfahrensschritte und Beschlussvorschläge unterbreitet.

### **Im Anhang**

finden sich u.a. Unterlagen zur Dokumentation des Beteiligungsprozesses sowie Kartenmaterial aus den **integrierten Fachgutachten** zur besseren Lesbarkeit gegenüber der kleinen Darstellung im laufenden Text des Berichtes.

Die hier vorgelegten Unterlagen haben informellen Charakter und sind entsprechend dem Meinungsbildungsprozess und jeweiligen Kenntnisstand fortzuschreiben und zu ergänzen.

## A GRUNDLAGEN

1. Das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“
  - 1.1 Allgemeine Zielsetzungen
  - 1.2 Spezifische Zielsetzungen des Förderprogramms in Lenggries
  - 1.3 Untersuchungsumgriff

Karte 1 - Gebietsabgrenzungen

2. Projektstruktur und Vorgehen

## A

## GRUNDLAGEN

## 1 Das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“

### 1.1 Allgemeine Zielsetzungen

Leitgedanke des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ ist es, die Kommunen bei der Bewältigung des strukturellen Wandels fachlich und finanziell zu unterstützen und ihnen mit einem ganzheitlichen Entwicklungskonzept eine Planungsgrundlage an die Hand zu geben, mit der die Funktionsverluste vorausschauend bewältigt werden können.

In Bayern sind es vor allem die Gewerbe-, Bahn- und Militärbranchen sowie verstärkt auch große Leerstände in den Innenstädten und Ortszentren infolge wirtschaftsstruktureller Veränderungen, die einen Stadtumbau erfordern. Besonders betroffen sind davon die strukturschwachen Regionen im Norden und Osten Bayerns. Aber auch Gemeinden, die sich in einer prosperierenden Region geographisch in Randlage befinden, gehören zur Zielgruppe des Programms.

Wirtschaftliche Einbrüche mit Beschäftigtenverlusten, Abwanderung, baulichen Leerständen und städtebaulichen Funktionsverlusten stellen auch dort eine große Herausforderung dar.

Stagnierende Entwicklungen erfordern von den betroffenen Kommunen, ihre bisher auf Wachstum ausgerichtete städtebauliche Entwicklung auf den Bestand zu konzentrieren. Gezielte Anstoßförderungen z.B. für innenstadtnahes Wohnen auf Brachflächen oder zur Verbesserung der Grünausstattung und der Infrastruktur geben dabei wichtige Impulse für neue qualitative städtebauliche Entwicklungen. Somit liegen die inhaltlichen und räumlichen Handlungsschwerpunkte in Bereichen, in denen die „Marktmechanismen“ kaum noch zukunftsfähige Veränderungen bewirken können.

Das Stadtumbauprogramm hat neben den baulichen und städtebaulichen Handlungsfeldern auch die Aufgabe, private Investitionen und Mitwirkungsbereitschaft anzustoßen und Ortsentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe zu vermitteln. Dieses erfordert eine entsprechend geeignete Kooperations- und Managementstruktur, mit der der Prozess nachhaltig durchgeführt und Maßnahmen umgesetzt werden können.

### 1.2 Spezifische Zielsetzungen des Förderprogramms in Lenggries

Ende der 80er Jahre wurde die Gemeinde Lenggries mit ihrem erstmals am 12.10.1988 gem. § 141 BauGB abgegrenzten Untersuchungsgebiet Ortskern aufgrund vorbereitender Untersuchungen (1991, PLANKREIS) in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. Der Ortskern ist seit 1994 als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ausgewiesen.

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 (Bahnhofsgebiet, Nördlicher Knoten, Isarplatz, Rathausplatz und Herwarthstraße), Sanierung Schlossbrauerei zum Jugend- und Seniorentreff, Umbau alte Sparkasse zum Heimatmuseum und Fremdenverkehrsamt sowie Umbau des ehemaligen Postgebäudes zur Gemeindebücherei haben den Ortskern gestärkt und sich sehr positiv ausgewirkt.

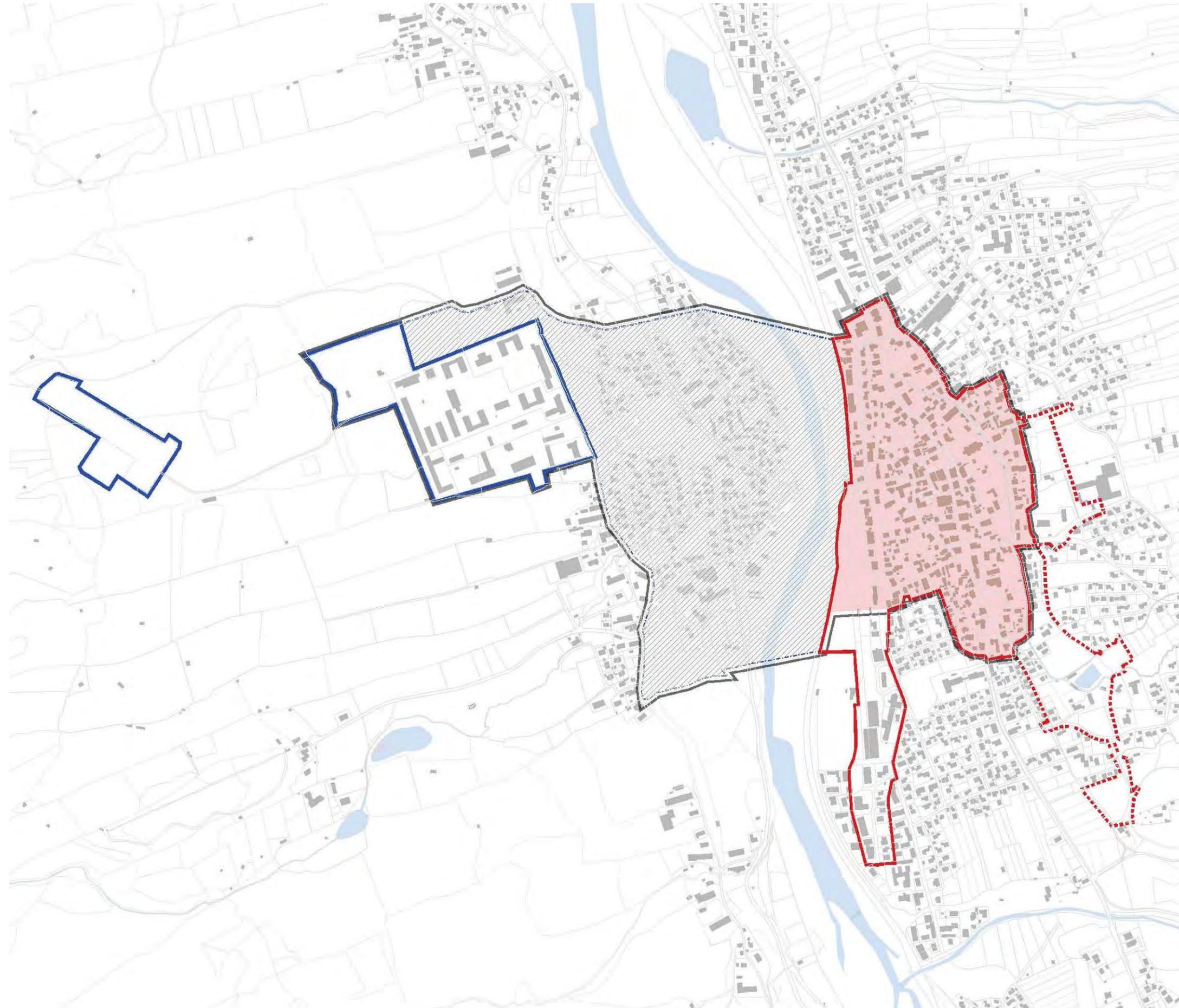
Nach Erweiterungen des Untersuchungsgebietes nach Süden (ehem. Bahngelände - 1997) und im Osten (entlang der Hangkante, Kalvarienberg und Freibad - 1998) wurde im Jahre 2002 auch der Bereich der ehemaligen Prinz-Heinrich-Kaserne als Untersuchungsgebiet beschlossen und eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet. In diesem Zusammenhang wurde eine Integrierte Ortsentwicklungsstudie mit Untersuchungen im ortsräumlichen Zusammenhang zur künftigen Nutzung des Kasernengeländes erstellt.

Die Gemeinde Lenggries ist einem nicht unerheblichen Funktionswandel unterworfen. Trotz eines stetigen Erneuerungsprozesses und zahlreicher vorhandener Potentiale (u.a. Naturraum, historische Siedlungsstruktur, Baudenkmäler) drohte durch die erfolgte Schließung der Prinz-Heinrich-Kaserne (Ende 2003) zunächst ein Bedeutungsverlust für die Gemeinde.

Im Jahr 2008 erfolgte ein Wechsel vom Bayerischen Förderprogramm in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ der Städtebauförderung, welches besonders Gemeinden im Strukturwandel und mit Militärbrachen unterstützt. Unter Berücksichtigung der am Ortsrand gelegenen Entwicklungsfläche der ehemaligen Kaserne, gilt es nun mit Hilfe des Förderprogramms Konzepte zu entwickeln, die nachhaltig in der Lage sind, den Funktionswandel zu lenken und die Bedeutung des historischen Ortskerns und des dazwischen liegenden Verflechtungsbereiches zu sichern.

Die Fortführung der Sanierungen im öffentlichen Raum sowie eine abgestimmte räumliche Ordnung der Funktionen gehören zu den zukünftigen Aufgaben der Ortsentwicklung.

Nachhaltig erfolgreich können diese Themen gemeinsam von öffentlicher Hand und Privatpartnerschaft vorangetrieben werden. Ziel ist es demnach neben einem laufenden und erfolgreichen Sanierungsprozess auch eine stabile Partnerschaft zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft aufzubauen. Privates Engagement und eine private Mitfinanzierung soll verstärkt aktiviert und in den Sanierungsprozess eingebunden werden. Das Förderprogramm „Stadtumbau West“ kann diesbezüglich durch eine Anschubfinanzierung in Form eines Projektfonds behilflich sein.



Karte 1  
**Gebietsabgrenzungen**  
 M 1: 10.000  
 Darstellung:  
 PLANKREIS 2016

- Sanierungsgebiet**
  - förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Ortskern" gem. §142 BauGB  
ca. 24,1 ha  
Stand: 29.09.1994
- Untersuchungsgebiet**
  - Untersuchungsgebiet gem. §141 BauGB  
ca. 31,1 ha  
Stand: 27.10.1997
  - Erweiterung Untersuchungsgebiet gem. §141 BauGB  
ca. 11,2 ha  
Stand: 23.11.1998
  - Untersuchungsgebiet gem. §165 BauGB  
ca. 23 ha  
Stand: 22.04.2002
- Verflechtungsbereich**
  - Verflechtungsbereich UG Ortskern - UG Kaserne
- Untersuchungsgriff ISEK**
  - engerer Untersuchungsgriff entsprechend Honorarangebot 2012

### 1.3 Untersuchungsumgriff

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wird der planerische Fokus auf den Ortskern und das Areal der ehemaligen Kaserne gelegt. Der engere Umgriff umfasst daher das Sanierungsgebiet Ortskern, die zur Konversion anstehende Prinz-Heinrich-Kaserne und den Verflechtungsbereich der dazwischen liegenden Ortsbereiche, der weitere Umgriff deckt sich mit dem Umgriff der vorliegenden Ortentwicklungsstudie (2007, München, PLANKREIS/ WGF).

Darüber hinaus werden gesamtörtliche Zielaussagen zu den verschiedenen integrierten Fachbereichen getroffen.

Flächenmäßig ist Lenggries mit einer Größe von 242 km<sup>2</sup> die größte kreisangehörige Gemeinde Bayerns.

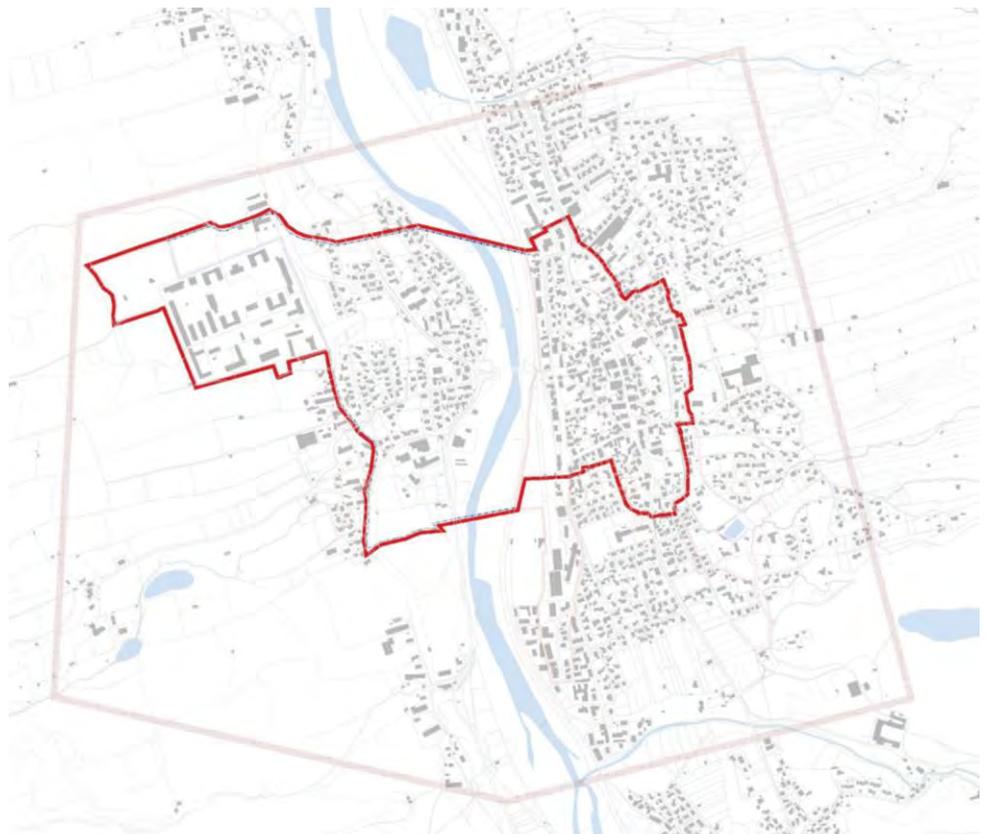
Der Ortskern von Lenggries umfasst eine Fläche von ca. 28 ha.

Die auf der westlichen Talkante gelegene Fläche der ehemaligen Prinz-Heinrich-Kaserne umfasst insgesamt ca. 23 ha Grundstücksfläche.

Mit dem engeren Untersuchungsbereich, der diese beiden Gebiete mit dem dazwischenliegenden Verflechtungsbereich umfasst werden ca. 120 ha des Gemeindegebietes untersucht.

Abb. 01  
Untersuchungsumgriff ISEK

Darstellung:  
PLANKREIS 2012



## 2. Projektstruktur und Vorgehen

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept fasst als Bericht die wesentlichen Grundlagen, Entwicklungsvorstellungen und Strategien der Ortsentwicklung zusammen. Das integrierte Maßnahmen- und Handlungskonzept benennt konkrete Projekte, Prioritäten, Zuständigkeiten, Zeitabläufe, Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten soweit möglich. Die Ortsentwicklung ist kein Zustand sondern ein dynamischer Prozess aus öffentlichen Pflichtaufgaben und privaten Interessen. Die Herausforderung besteht insofern darin, die einzelnen Aufgaben der öffentlichen Hand und die Interessen Privater unter Berücksichtigung bereits begonnener Planungen und Maßnahmen in einen kooperativen Prozess zusammenzuführen und gemeinsam die Ortskernsanierung mit aktuellen Schwerpunkten fortzusetzen.

Das ISEK als Dokument entsteht aus den klassischen Arbeitsphasen Bestandsaufnahme, Analyse, öffentliche Beteiligung und Beschluss. Teil der Bestandsaufnahme waren eine am 24. Oktober 2015 durchgeführte Klausurtagung mit dem Gemeinderat und erste Gespräche mit Schlüsselpersonen aus den Bereichen Tourismus und Handel. In einem Workshop mit ausgewählten Vertretern wichtiger Lenggrieser Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe am 16. März 2016 konnten eine erste Annäherung an eine öffentlich-private Zusammenarbeit erfolgen und Stärken und Schwächen der Ortsentwicklung gemeinsam diskutiert werden. Mit Verabschiedung des ISEK als Planungsleitlinie der nächsten Jahre soll eine Lenkungsgruppe aus öffentlichen und privaten Vertretern ins Leben gerufen werden. Die Lenkungsgruppe soll neben der Verwaltung eines Projektfonds vor allem den Ortsentwicklungsprozess regelmäßig kritisch begleiten. Inhaltliche Festlegungen und Steuerung bleiben im Rahmen der einschlägigen Regularien den zuständigen Entscheidungsgremien und Entscheidungsträgern vorbehalten.

Parallel zur Konzepterstellung und im Rahmen der Analyse wurden die am ISEK beteiligten Fachplaner wie auch im Zuge der laufenden Ortskernsanierung immer wieder zu konkreten Vorhaben und Projekten zu Rate gezogen. Diese Erkenntnisse haben Einklang in die Ausführungen des ISEK gefunden. Konkrete Projekte und übergeordnete Entwicklungsvorstellungen konnten sich so stückweise aufeinander zubewegen.

Am 26. April 2016 fand im Rahmen einer ersten Bürgerinformation eine ausführliche Vorstellung der bis dahin zusammengetragenen Erkenntnisse sowie Entwicklungsvorstellungen statt. Nach der ausführlichen Präsentation durch die Fachplaner konnten die Bürger sich in einzelnen Themenecken spezifisch informieren und ganz gezielt ihre Interessen in den Ortsentwicklungsprozess einbringen.



Die eingebrachten Anregungen wurden im Folgenden ausgewertet und soweit sinnvoll in die Maßnahmenvorschläge integriert.

In einer zweiten Bürgerinformation am 29. März 2017 wurden die Bürger ausführlich von allen Fachplanern über die Ergebnisse informiert und konnten sich in einer umfangreichen Ausstellung einen Überblick über die Entwicklungsziele und konkrete Maßnahmenansätze der Gemeinde für die kommenden Jahre verschaffen. Weitere Anregungen und Vertiefungen wurden auch bei diesem Termin aufgenommen.



Mit der Vorlage des ISEK als Dokument wurde eine aktuelle Grundlage für einen nachhaltigen Planungsprozess und die Fortsetzung der Ortskernsanierung geschaffen. In der Folge wird es erforderlich sein, eine geeignete Organisationsstruktur aufzubauen, die in der Lage ist, die Umsetzung der zahlreichen Maßnahmen zu tragen. Ansätze hierfür wurden im Rahmen der Konzepterstellung bereits diskutiert.

## B GRUNDLAGEN ZUR ORTSENTWICKLUNG

1. Bestandsaufnahme und Analyse
  - 1.1 Regionale Einbindung
  - 1.2 Historische Entwicklung
  - 1.3 Siedlungsentwicklung und Denkmalschutz
  - 1.4 Rechtliche Bindungen und Sanierungsgebiet
  - 1.5 Ortsbild
  - 1.6 Grün- und Freiräume
  - 1.7 Topografie und Landschaftscharakter  
Natur- und Landschaftsschutz  
Gewässer, Wasserschutz und Hochwasserschutz
  - 1.8 Tourismus, Bergsport, landschaftsbezogene Naherholung
  - 1.9 Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur
  - 1.10 Einzelhandel
  - 1.11 Verkehr
  
2. Integrierte Zusammenfassung –  
Potentiale und Handlungsanlässe  
  
Karte 2 – Stärken und Werte  
Karte 3 – Defizite und Mängel

## B GRUNDLAGEN ZUR ORTSENTWICKLUNG

### 1 Bestandsaufnahme und Analyse

#### 1.1 Regionale Einbindung

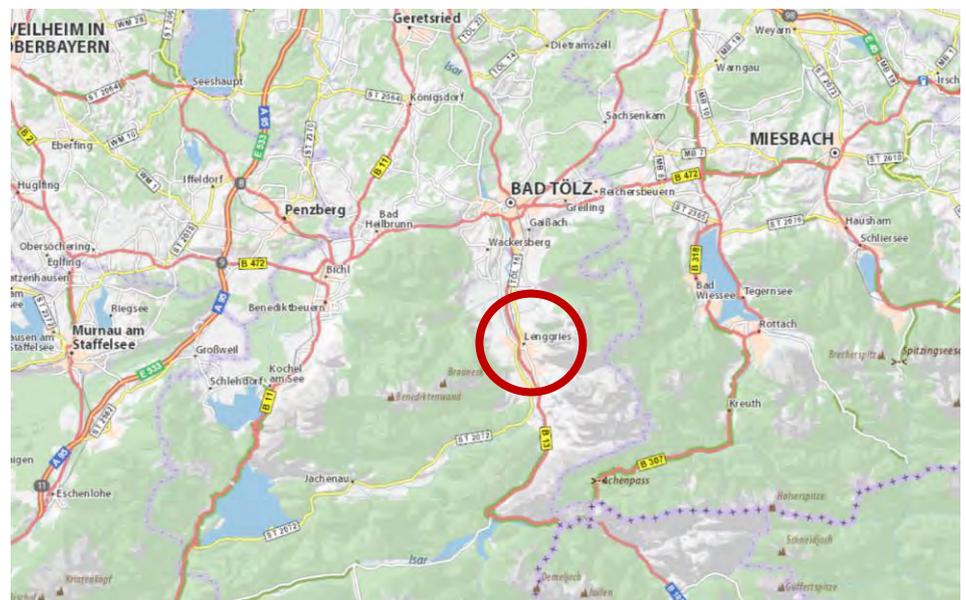
Der Luftkurort Lenggries im sogenannten Isarwinkel, ist Hauptort und Siedlungsschwerpunkt von ca. 34 kleineren Siedlungseinheiten mit ca. 10.000 Einwohnern.

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.

Über die Bayerische Oberlandbahn ist Lenggries in die Region eingebunden und mit zentralen Orten wie München und Bad Tölz zusätzlich über die Bundesstraße öffentlich verbunden.

Abb. 02  
Einbindung im Raum

Quelle:  
viamichelin.de



In den historischen Karten ist deutlich ablesbar, wie sich das Dorf Lenggries an der Durchgangsstraße entlang der Isar entwickelt hat.

Der historische Dorfkern 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.

Losgelöst von dieser organisch gewachsenen Ortsstruktur, wurde ab 1935 im Außenbereich die Kasernenanlage erbaut. Die exponierte Lage auf der Hangkante bedingt, dass die ortsuntypische, blockhafte Bebauung von beinahe überall her gesehen wird. Dies wird besonders von den Berghängen und der Bergbahn aus für Touristen und Besucher deutlich.

Das Panorama der Voralpen und der nördlichen Kalkalpen 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 bot Raum für die Ansiedlung des Ortes Lenggries.

Lenggries entstand zu beiden Seiten der Isarauen. Die langgezogenen, in ständiger Veränderung befindlichen Kiesbänke, die langen Griesse, wurden namengebend. Wie fast kein zweiter Fluss in Bayern steht die Isar für die Natur und Schönheit des Alpenraums.

Beidseits der Isar verlaufen markante Hangkanten, die Isarleiten. 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.



### Folgerungen für die Ortsentwicklung

- Schutz und Betonung des landschaftlichen Potentials (Tourismus, Naherholung)
- Stärkung der Vernetzungen zur Isar
- Stärkung der Vernetzung zwischen den Ortsteilen östlich und westlich der Isar

## 1.2 Historische Entwicklung

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 Isarufern 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.

Der Herrschaftssitz Schloss Hohenburg 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.

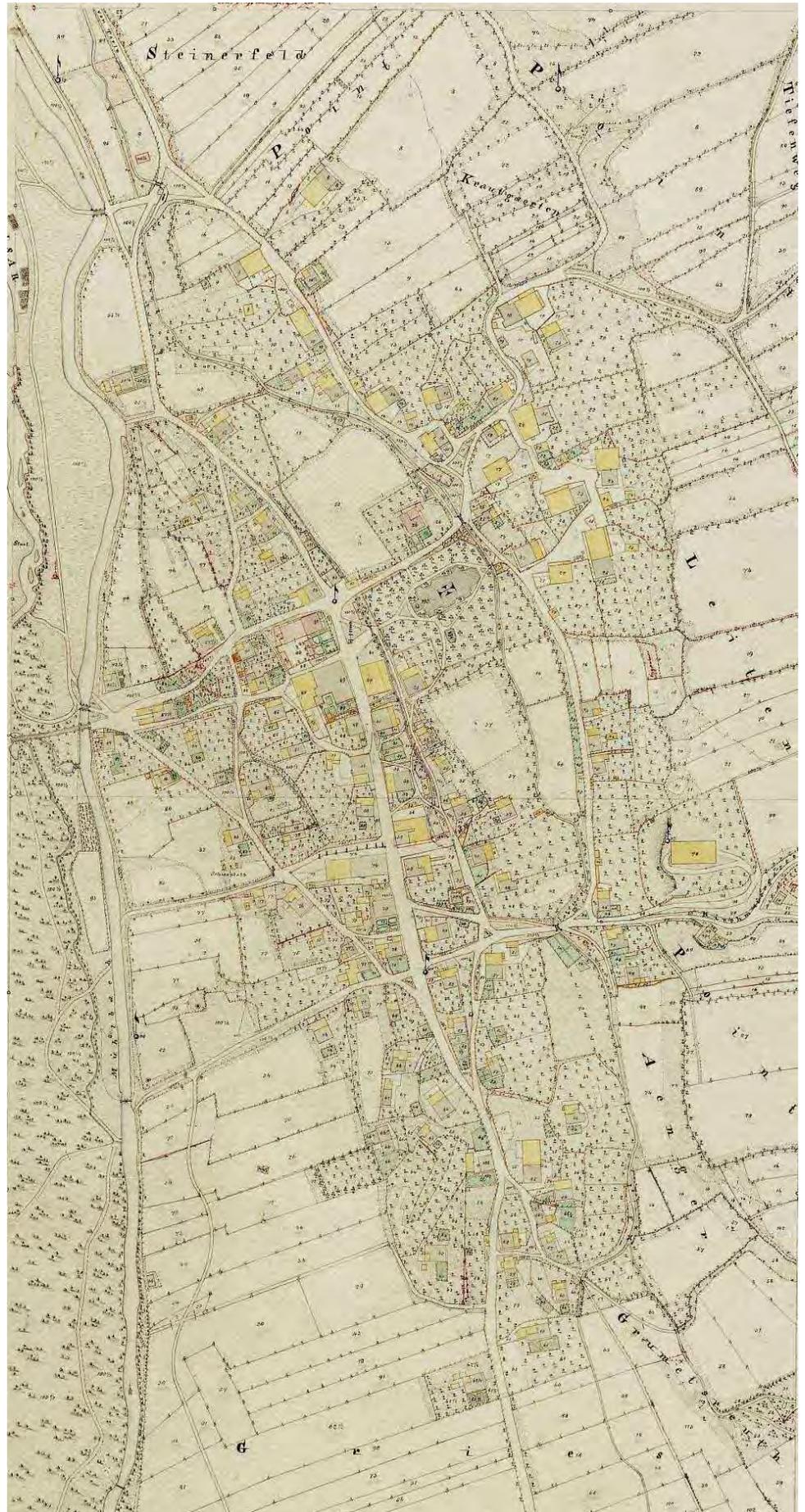
Abb. 03  
Urpositionblatt Tölz /  
Hohenburg 1864

Quelle:  
Landesamt für Digitalisierung,  
Breitband und Vermessung



Abb. 04  
Ortsblatt 1857

Quelle:  
Landesamt für Digitalisierung,  
Breitband und Vermessung



### 1.3 Siedlungsentwicklung und Denkmalschutz

#### Siedlungsstruktur

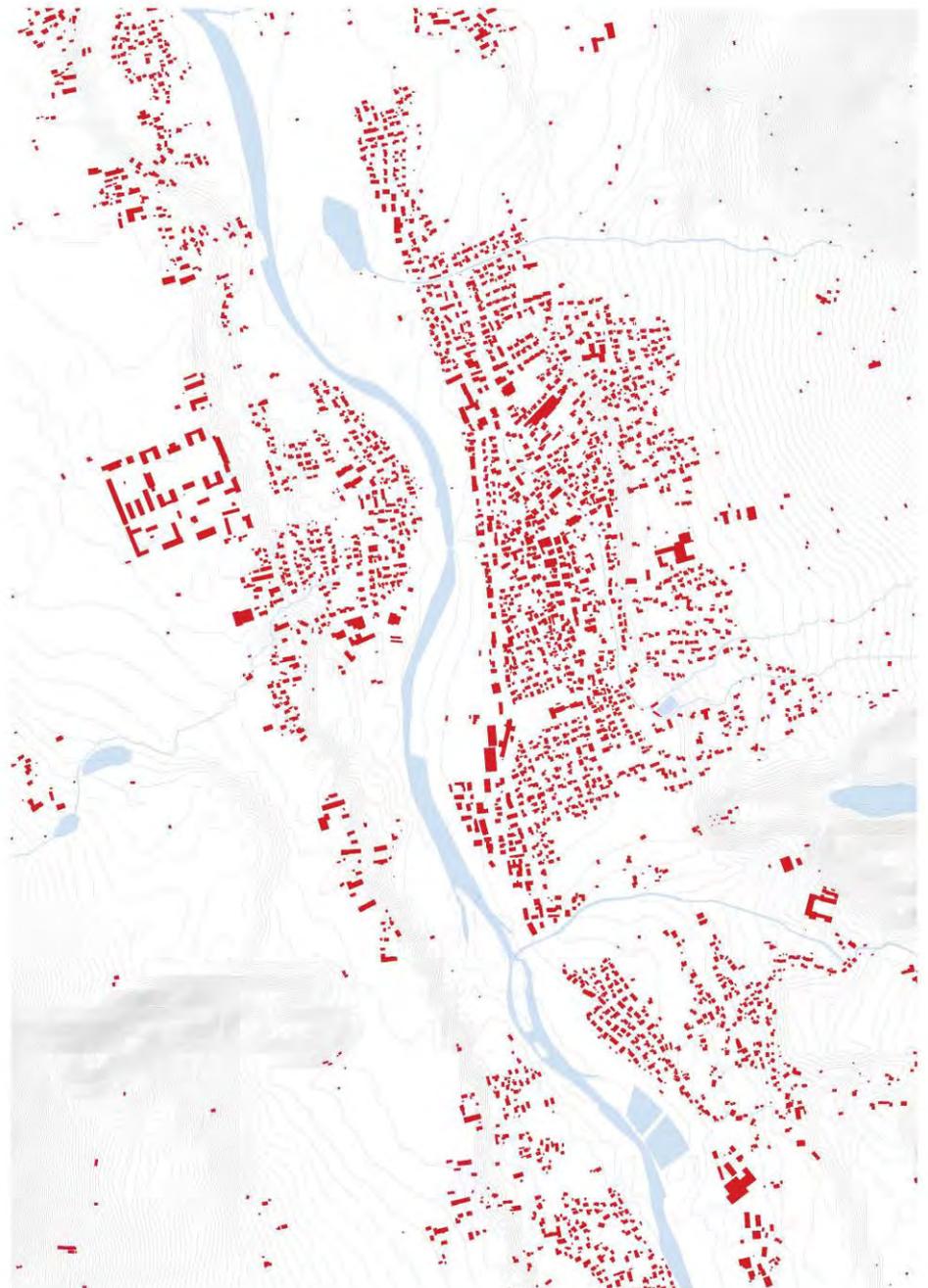
Die Gemeinde Lenggries, ihre historische Entwicklung und ihre aktuellen Siedlungsstrukturen sind in hohem Maße in der Lage in der Landschaft - im Nord-Süd gerichteten Isartal - begründet.

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. Natürliche Strukturen wie die Isar und gebaute Verkehrswege wie Bahn und Bundesstraße trennen die westlichen Baugebiete vom Hauptort ab.

Abb. 05  
Siedlungsstruktur

Darstellung:  
PLANKREIS 20216



Die Gemeinde Lenggries ist mit ca. 243 km<sup>2</sup> die flächenmäßig größte Gemeinde Bayerns. Der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Lenggries ist der Hauptort Lenggries; weitere größere Ortsteile im Gemeindegebiet sind u.a. Schlegldorf, Wegscheid, Fall, Fleck und Anger. Auf der westlichen Hangkante liegen aufgereiht zahlreiche landwirtschaftliche Hofstellen, die schon historisch bedingt sind.

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 Gaißbacher Straße und der Wernhergasse, seinen äußerst reizvollen dörflichen Charakter bewahrt.



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.

Losgelöst von der organisch gewachsenen Ortsstruktur wurde ab 1935 im Außenbereich in exponierter Lage auf der westlichen Hangkante die Anlage der Prinz-Heinrich-Kaserne erbaut. Die untypische, blockhafte Bebauung kann aus vielen Siedlungsbereichen eingesehen werden. Die Kaserne steht als „Fehlentwicklung“ im Außenbereich zwischen Dorf und Einzelgehöften ohne ortsräumlichen Bezug zur Umgebung. Eine Integration in die Ortsentwicklung ist nicht erfolgt.

Mit der Auflösung des Bundeswehrstandortes 2003 entstand für die Gemeinde akuter Handlungsbedarf bezüglich der Flächennutzung und - nach erfolgter Würdigung mehrerer Gebäude als Einzeldenkmäler – bezüglich der Integration und Wiedernutzung eines großen Teils des Baubestandes sowie der Integration in die Ortstruktur.

Für das Gebiet wurde daher 2002 die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beschlossen. Mit der Ortsentwicklungsstudie wurden 2006 erste Lösungsansätze zur Nutzung entwickelt, Empfehlungen ausgesprochen sowie Planungsziele formuliert (Auszug sh. Anlagen).

## Denkmalschutz

Die Gemeinde Lenggries hat, bedingt durch ihre lange Geschichte, zahlreiche Denkmäler (unten rot dargestellt) aufzuweisen.

Der größte Anteil - über 35 - ist im Hauptort Lenggries zu finden, aber auch in den Dörfern, Weilern und Almen sind zahlreiche Zeugnisse der bäuerlichen Kultur unter Schutz gestellt.

Vor einigen Jahren erfolgte die Unterschutzstellung eines großen Teils der Kasernenanlage.

Abb. 06

### Denkmalschutz

Darstellung:  
PLANKREIS 20216



Ein Ensemble gem. Art.1 Abs. 3 DSchG ist nicht festgesetzt.

Der Bereich um die Pfarrkirche St. Jakob ist Bodendenkmal gem. Art.1 Abs.2 DSchG. Außerhalb des Ortskerns befinden sich im Gemeindegebiet einige weitere Bodendenkmäler (Bereiche von historischen Kapellen, Burgruine und Schloss Hohenburg sowie Burgstall Schellenburg).

### Folgerungen für die Ortsentwicklung

- Erhalt der lockeren Baustruktur und des Ortscharakters
- Integration der Kasernenflächen in die Ortsstruktur, Verflechtung mit dem Ortskern  
(Bauhöhe, Bauformen, Dachform, Parzellenstruktur)
- Sicherung und ggf. Sanierung erhaltenswerter Gebäude oder baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
- Vermeidung von Leerstand und Verfall historischer Gebäude
- Stärkung des ortstypischen Nutzungsgefüges

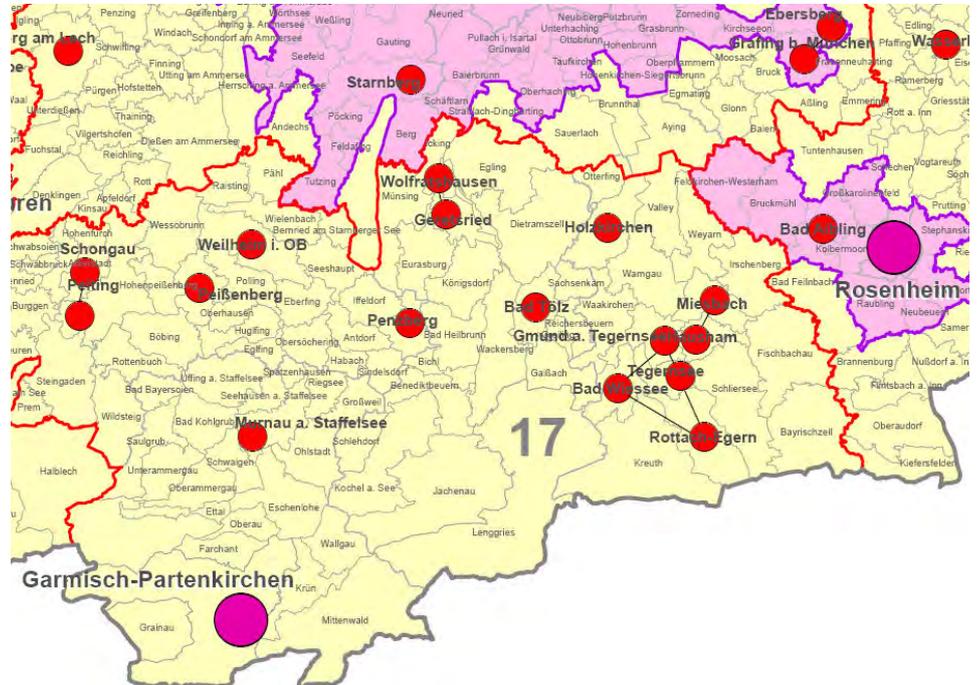
## 1.4 Rechtliche Bindungen und Sanierungsgebiet

## Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Lenggries befindet sich gemäß LEP 2013 im allgemeinen ländlichen Raum und wird als Grundzentrum (ehemals Unterzentrum) eingestuft.

Abb. 07  
LEP 2013,  
Ausschnitt Strukturkarte

Quelle:  
Bayerisches Staatsministerium für  
Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr  
und Technologie, 2014



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

Die Kreisstadt Bad Tölz hat mittelzentrale Versorgungsfunktion. Von den Oberzentren München, Rosenheim und Garmisch-Partenkirchen nimmt die Landeshauptstadt München die wichtigste Stelle ein.

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.

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. Die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte werden bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt.

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.

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.

U.a. finden sich im aktuellen Regionalplan der Region 17, Oberland, folgende Zielformulierungen:

- 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)
- 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.
- 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.
- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.
- 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. Der Stärkung der Eigenständigkeit der regionalen wirtschaftlichen Entwicklung kommt besondere Bedeutung zu.
- Der Tourismus soll vor allem durch eine nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt 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.
- Auf die Sicherung schützenswerter Baudenkmäler in der Region Oberland soll hingewirkt werden. Ihr Umfeld soll durch städtebauliche und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen erhalten werden.
- Die Region Oberland soll als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten und gesichert werden. Erschließungsmaßnahmen sollen nur noch zur Ergänzung bestehender Einrichtungen und in Abstimmung mit der ökologischen

- Belastbarkeit und der Belastbarkeit des Landschaftsbildes durchgeführt werden.
- Die stark frequentierten Erholungsgebiete sollen mit öffentlichen Personennahverkehrsmitteln attraktiv bedient werden. Großräumige Trassierungen neuer Straßen sollen in der Region aufgrund des bereits bestehenden dichten Netzes nicht mehr erfolgen.
- Ein gut ausgebautes Radwegenetz soll angestrebt werden.

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.

Die dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebiete ergänzen das Netz naturschutzrechtlich gesicherter Gebiete.

#### Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

Der Regionalplan der Region Oberland (17) weist Lenggries als Unterzentrum aus. Bis zur Anpassung des Regionalplans an die fortgeschriebenen Ziele des LEP 2013 wird Lenggries einem *Grundzentrum* gleich gestellt und ist damit zentraler Ort.

Der im Regionalplan festgelegte *Nahbereich* der Gemeinde Lenggries umfasst zusätzlich die Gemeinde Jachenau. Die Gemeinde hat damit einen Versorgungsauftrag für rund 10.620 Einwohner des Nahbereiches. Der *einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich* wird im LEP 2013 mit 13.044 Einwohnern beziffert.

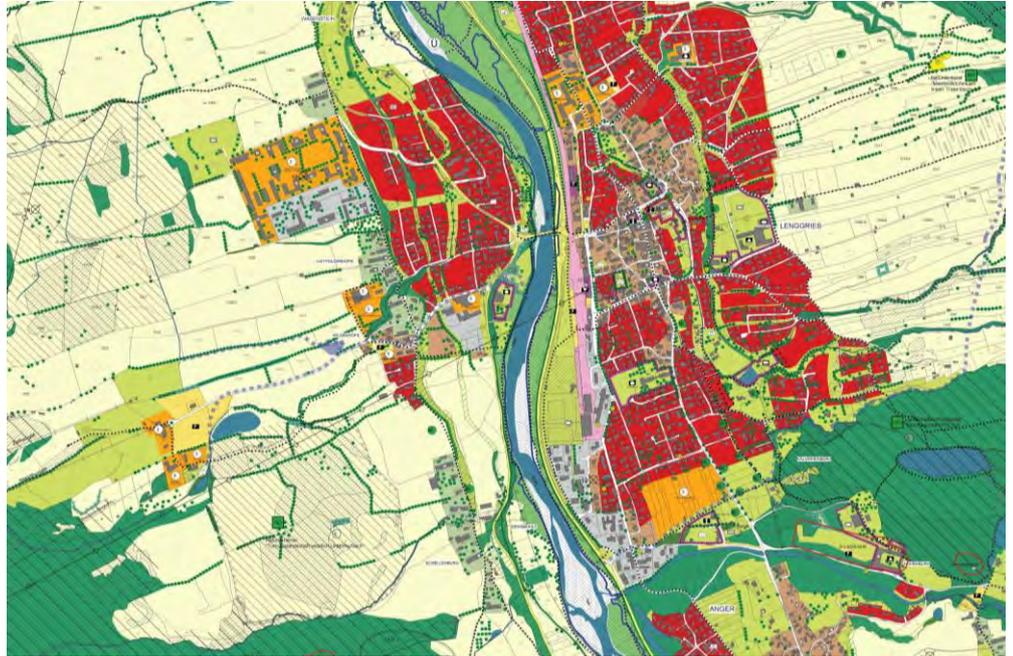
Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels je nach Betriebsform mit maximal rund 1.500 qm Verkaufsfläche landesplanerisch zulässig. Einzelhandel mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten ist nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (unter 800 qm Verkaufsfläche bzw. 1.200 qm Geschossfläche) genehmigungsfähig. Eine Ausnahme bilden Textilfachmärkte, diese sind bis maximal rund 1.300 qm Verkaufsfläche zulässig.

## Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Gemeinde Lenggries hat im Jahr 2005 die Aufstellung eines neuen FNP beschlossen. Das Verfahren hierfür ist abgeschlossen. Der neue Flächennutzungsplan ist seit 08.12.2016 wirksam.

Abb. 08  
FNP (28.07.2016),  
Ausschnitt

Darstellung:  
PLANKREIS, 2016

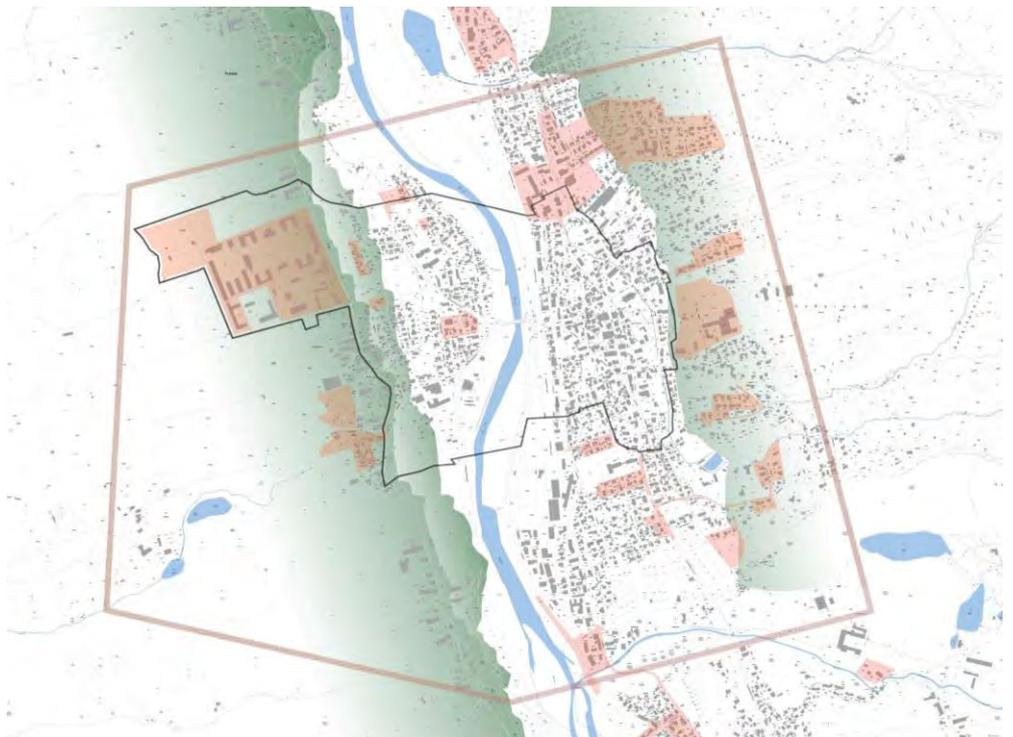


## Bebauungspläne

Innerhalb des Untersuchungsumgriffes liegen zahlreiche rechtskräftige Bebauungspläne (rosa Flächen).

Abb. 09  
Übersicht rechtskräftige  
Bebauungspläne

Darstellung:  
PLANKREIS, 2016



Grundsätzlich gilt, dass relevante Zielsetzungen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts in die Bauleitplanung überführt bzw. übernommen werden sollten.

Insbesondere gilt dies für Neuaufstellungen sowie für Bebauungspläne, deren Inhalte an die Ziele des Zentren- und Sortimentskonzepts angepasst werden müssen.

Für den nördlichen Bereich der ehemaligen Prinz-Heinrich-Kaserne wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Eine Überführung in bleibendes Baurecht durch einen qualifizierten Bebauungsplan wurde beschlossen.

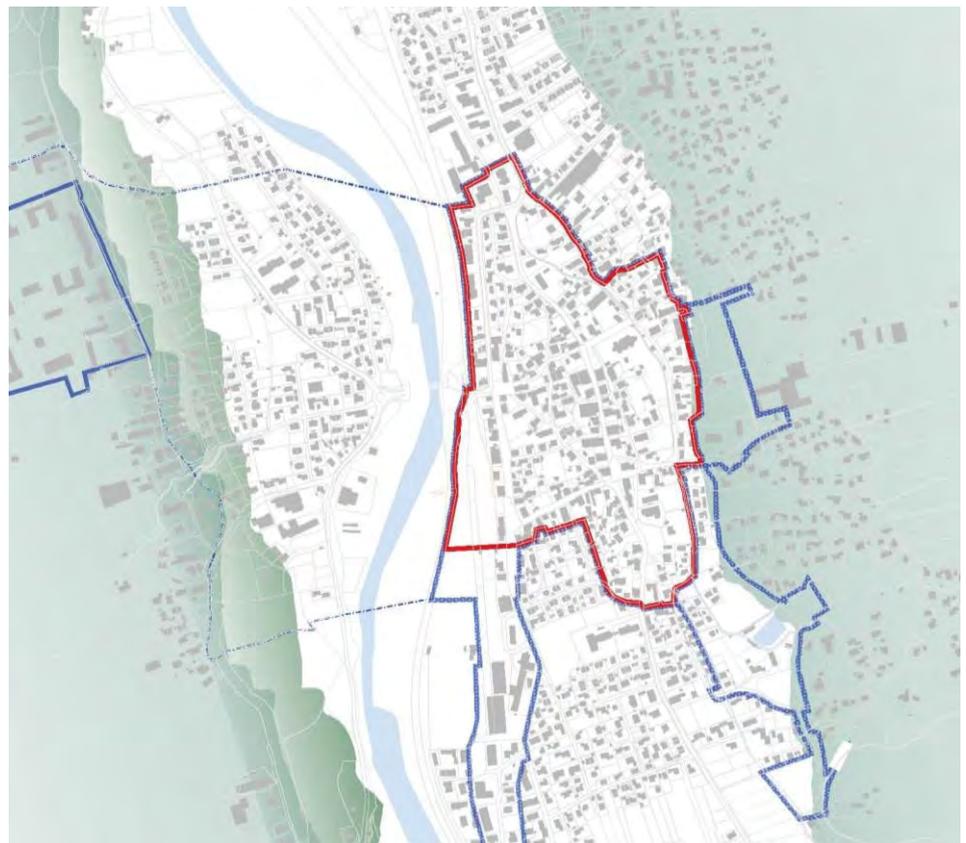
### Sanierungsgebiet Ortskern

Der Sanierungsprozess für den Ortskern Lenggries begann Ende der 1980er Jahre.

Mit den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen entstand ein erstes Entwicklungskonzept, welches bis heute die Leitlinie der Ortskernsanierung ist und dessen Umsetzung konsequent vorangetrieben wird.

Abb. 10  
Sanierungsgebiet Ortskern

Darstellung:  
PLANKREIS, 2015



Im Laufe des Sanierungsprozesses wurden bisher folgende Vorbereitungs- und Sanierungsverfahren durchgeführt:

- Städtebauliche Vorbereitungen PLANKREIS (1988-1991)
- Verkehrskonzept Ingevost (1989)
- Integrierte Ortsentwicklungsstudie PLANKREIS/ Werkgemeinschaft Freiraum (2006)
- Sanierungsbauleitplanungen zur Sicherung der Sanierungsziele, z.B. Camp Woodward und Luitpolderhöfe (ehem. Kaserne), Gewerbegebiet Fleck, ehem. Bahngelände ...
- Neuaufstellung Flächennutzungsplan

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

Begonnen wurde der Sanierungsprozess mit der Entflechtung der Verkehrsbeziehungen an wichtigen Verkehrsknotenpunkten und der Umlenkung des Durchgangsverkehrs um den Ortskern zu entlasten. Dabei wurden die Ortseingangsbereiche aufgewertet und historische Strukturen wiederbelebt.

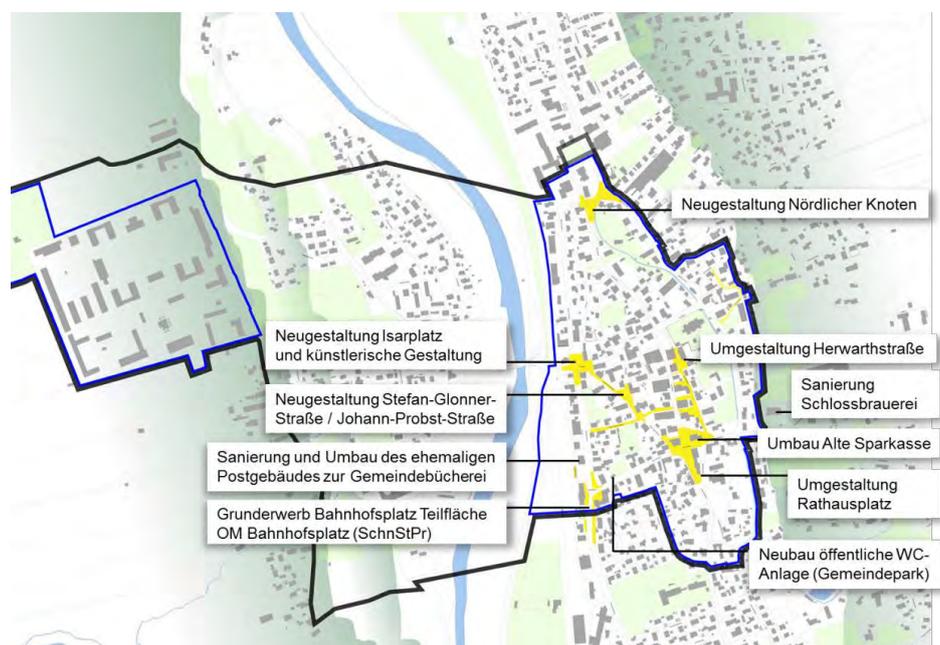
Zur Sanierung und Aufwertung des historischen Ortskerns wurden der Rathausplatz und andere Bereiche im öffentlichen Raum umgestaltet und der Bahnhofplatz neu geordnet. Ortsbildprägende Gebäude wie die Alte Sparkasse, das Schlossbrauereigebäude und die ehemalige Post wurden saniert, modernisiert und einer neuen Nutzung zugeführt.

Folgende Einzelmaßnahmen konnten so bisher mit Unterstützung der Städtebauförderung durchgeführt bzw. abgeschlossen werden:

- div. Grunderwerbungen von Schlüsselgrundstücken
- Neugestaltung Nördlicher Knoten
- Umgestaltung Rathausplatz
- Neugestaltung Isarplatz
- Umgestaltung Herwarthstraße
- Neugestaltung Stefan-Glonner-Straße / Johann-Probst-Straße
- Umgestaltung Bahnhofplatz
- Sanierung Schlossbrauerei
- Umbau Alte Sparkasse
- Sanierung und Umbau des ehemaligen Postgebäudes
- Neubau öffentliche WC-Anlage
- Umbau des Alpenfestsaaes (noch nicht abgeschlossen)
- Neubau einer Geh- und Radwegunterführung an der B13

Abb.11  
Bisher durchgeführte  
Maßnahmen

Darstellung:  
PLANKREIS, 2015



Begleitend zur Sanierung des Ortskerns werden auch andere Handlungsfelder aufgegriffen und weiterentwickelt. Neben der Weiterführung der Ortsentwicklungsplanung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes konzentriert sich die Gemeinde in den vergangenen Jahren verstärkt um eine nachhaltige Wiedernutzung des Kasernenareals auf der westlichen Isarhangkante. Um den Tourismusort Lenggries weiter zu sichern hat die Gemeinde einen großen Anteil der Fläche erworben und kann so die Entwicklungen hier gezielt lenken und beeinflussen. Auch im Ortskern konnte die Gemeinde eine große Schlüsselimmobilie (ehemaliges Hotel / Gasthof „Post“) in der Marktstraße erwerben, die einen weiteren Schwerpunkt in der künftigen Sanierung darstellen wird.

Der bis heute erfolgreiche Planungs- und Aufwertungsprozess ist noch nicht abgeschlossen, zahlreiche Maßnahmen gilt es noch umzusetzen. U.a. bedürfen die wichtigen ortsprägenden Straßenräume Marktstraße, Kirchplatz und Bahnhofstraße dringend einer Aufwertung, das Gebäude des ehemaligen Gasthofes Post wurde von der Gemeinde erworben und muss saniert und einer adäquaten Nutzung zugeführt werden. Zur Abdeckung des Bedarfs an Parkplätzen in der Ortsmitte müssen neue Lösungen entwickelt werden und die bestehenden Angebote besser integriert werden.

Waren es bisher „klassische“ bauliche Themen, die die Ortskernsanierung prägten, so werden diese in Zukunft durch Maßnahmen aus öffentlich-privaten Kooperationen sowie Handlungsfelder zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts „Ortskern“ ergänzt. Dabei gilt es mit allen Beteiligten eine Organisationsstruktur aufzubauen, die letztendlich die Umsetzung trägt und vorantreibt.

Aufbauend auf den bisherigen Zielsetzungen der Ortsentwicklung definiert das ISEK neue Zielsetzungen und Maßnahmen. Maßnahmen, die damals definiert und bis heute nicht durchgeführt wurden, werden soweit noch aktuell und erforderlich, in die neue Maßnahmenliste aufgenommen.

Mit Hinweis auf die in den folgenden Kapiteln dargestellten Untersuchungsergebnisse der Bestandsanalysen sowie der daraus abgeleiteten konzeptionellen Zielaussagen zeigt sich, dass das bestehende Sanierungsgebiet „Ortskern“ in seiner Abgrenzung nach wie vor seine Berechtigung hat.

### **Folgerungen für die Ortsentwicklung**

- Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans Oberland, z.B. Sicherung und Erhalt des Erholungsraums (z.B. Verbesserung der Zugänge zur Isar und den Kiesbänken)  
Weiterentwicklung des Tourismus (z.B. Fläche der ehemaligen Kaserne)  
Entwicklung der Wirtschaftskraft (z.B. Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger Betriebe)  
Schutz landschaftlicher Vorbehaltsgebiete
- Berücksichtigung und ggf. Anpassung der Bauleitpläne
- Fortführung des laufenden Sanierungsprozesses mit dem Schwerpunkt öffentlicher Raum (Marktstraße, Kirchplatz, Bahnhofstraße)

## 1.5 Ortsbild

**Ortskern**

Der gewachsene Ortskern von Lenggries wird durch eine kleinteilige, 2-3 geschossige Bebauung geprägt. Ein engmaschiges Straßen- und Wegenetz mit Plätzen und Straßenaufweitungen ergänzt das Ortsbild. Dabei fasst ein Geviert aus den Straßen Schützenstraße im Westen, Isarstraße im Norden, Bahnhofstraße im Süden und der für den Ort bedeutendsten Straße, der Marktstraße im Osten den Kern. An den Knotenpunkten liegen die wichtigsten Plätze im Ort: Bahnhofplatz, Isarplatz, Kirchplatz und Rathausplatz. Zahlreiche kleinere Straßen, Gassen und Wege zweigen von diesen ab und bilden ein engmaschiges Erschließungsnetz.

Die vielen seit Jahren mit Mitteln der Städtebauförderung durchgeführten Sanierungsmaßnahmen im Ortskern von Lenggries wie z.B. Umgestaltung öffentlicher Straßen und Wege, Sanierung Schlossbrauerei zum Jugend- und Seniorentreff, Umbau alte Sparkasse zum Heimatmuseum und Fremdenverkehrsamt sowie die Gemeindebücherei im ehemaligen Postgebäude haben den Ortskern gestärkt und sich sehr positiv ausgewirkt.



Rathausplatz



Bahnhofplatz mit Gemeindebücherei

Der Sanierungsprozess hinsichtlich der Ordnungsmaßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raums hat in den Randbereichen des Ortes begonnen, um so durch Veränderungen in der Verkehrslenkung den Ortskern zu entlasten und die Bedingungen für eine bessere Aufenthaltsqualität nachhaltig zu verbessern. Im unmittelbaren Ortskern konnten durch die Sanierung und Umgestaltung wichtiger öffentlicher Räume wie z.B. Rathausplatz und Bahnhofplatz die Aufenthaltsqualität nachhaltig verbessert werden. Andere wesentliche, den Ortskern prägende öffentliche Räume – wie z.B. die Marktstraße, der Kirchplatz und die Bahnhofstraße wurden bislang noch nicht saniert.

Die Marktstraße als zentrale Achse im Ort mit dem nördlich anschließenden Kirchplatz werden momentan stark von Parksuchverkehr bestimmt und weisen nur eine sehr mangelhafte Aufenthaltsqualität auf.



Kirchplatz



Marktstraße

Der Gebäudezustand ist nach Augenschein im ganzen Ort als überwiegend positiv zu bewerten.

Der Ortskern wird im Osten durch eine Hochterrasse der Isar begrenzt. Entlang dieser Hangkante liegen Wege und Punkte, die den Blick auf den Ort und die ihn umgebende Bergkulisse öffnen.

Zudem zeichnet sich der Ort durch verschiedene städtebaulich bedeutende Einzelsituationen aus. So ist als städtebaulich dominantes und identitätsstiftendes Wahrzeichen der historische Kalkofen in der Nähe der Kiesbänke im Isartal ebenso zu nennen wie der an der Hangkante liegende Kalvarienberg und das Schloss Hohenburg.



Historischer Kalkofen



Kalvarienberg

Diese beschriebenen räumlichen und baulichen Besonderheiten prägen in einem hohen Maß das Bild der Gemeinde – diese gilt es in Zukunft zu wahren und zu stärken.

### Kaserne

Die auf der westlichen Hangkante liegende Anlage der ehemaligen Prinz-Heinrich-Kaserne zeichnet sich durch eine Vielzahl geschichtlich und baulich bedeutender Gebäude aus, die in Teilen stark landschaftlich eingebunden sind. Seit Auflassung des Bundeswehrstandortes haben sich auf der großflächigen Anlage verschiedene ungeplante Nutzungen angesiedelt, die vor allem durch Lagerungen den optischen Eindruck stark beeinträchtigen. Die meisten Gebäude stehen leer.



Offizierskasino

Nach der Auflassung des Bundeswehrstandortes 2003 wurde für den Bereich eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet. Im Ergebnis der Abwägung alternativer Nutzungskonzepte verfolgt die Gemeinde das Ziel, das Areal für touristische Zwecke zu nutzen und so die Bedeutung von Lenggries durch den Ausbau des Angebotes weiter zu stärken.

Nachdem die Umsetzung der Entwicklungsziele über einen Investor mit großen Schwierigkeiten verbunden war hat die Gemeinde nun einen großen Teil der Fläche erwerben können. Aktuell wird versucht über ein Markterkundungsverfahren neue Interessenten zu finden. Neben der Schaffung eines neuen Anziehungspunktes im Rahmen einer Tourismusstärkung sollten hier auch zusätzliche Angebote für die Einheimischen entstehen.

Für den südlichen Teil der Kaserne wurde ein Gewerbegebiet festgesetzt.

### **Folgerungen für die Ortsentwicklung**

- Erhalt prägender Elemente des Ortsbildes (Strukturen, Gebäude etc.)
- stärkere Einbindung der Hochterrassen und Verbesserung des Panoramaweges entlang der östlichen Hangkante
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Ortskern (Marktstraße)
- Konkretisierung des o.g. Konzeptes für die ehemaligen Kasernenflächen, Berücksichtigung der Sekundäreffekte in den angrenzenden Räumen

## 1.6 Grün und Freiräume

Die Verknüpfungen von Ortslage und Landschaft sind in Lenggries vielfältig. Das alpine Panorama ist fast von jeder Stelle aus wahrzunehmen. Viele Orte erlauben herausragend schöne Blickbezüge in die Landschaft.



Die Isaraue bildet mitten im Ort einen Grünraum von regionaler Bedeutung aus, der natürlich auch für den Ort selbst prägend ist. Die Hangkanten entlang der Isarleite stellen naturgegebene, prägende Grünverbindungen dar.



Aufgrund der lockeren Baustruktur und der zahlreichen Grünstrukturen scheint die Landschaft in den Ort hereinzulaufen. Alte und imposante Baumreihen prägen die Straßenräume. In den dörflich geprägten Teilen der Gemeinde bestehen viele traditionell gestaltete Bauerngärten und Obstgärten.



Aus all diesen Gründen kommt der Ort Lenggries fast ohne gestaltete Grünflächen aus, ohne dass dies als Mangel wahrzunehmen wäre.

Der Kurgarten Syberg-Park bildet die einzige größere gestaltete Grünfläche im Ort. Trotz zentraler Lage nahe der Bahnhofstraße wirkt der Garten aufgrund des Zugangs von der Stefan-Glonner-Straße relativ versteckt. Der Garten wird für Veranstaltungen regelmäßig genutzt, auch wenn seine Gestaltung und Ausstattung etwas „in die Jahre gekommen“ wirken.



### Folgerungen für die Ortsentwicklung

- Erhalt und Pflege der lockeren Baustruktur und prägender Grünstrukturen
- stärkere Einbindung der Hochterrassen und Verbesserung des Panoramaweges entlang der östlichen Hangkante
- Pflege und ggf. Neugestaltung des Kurgartens sowie Verbesserung der Zugänglichkeit und Auffindbarkeit

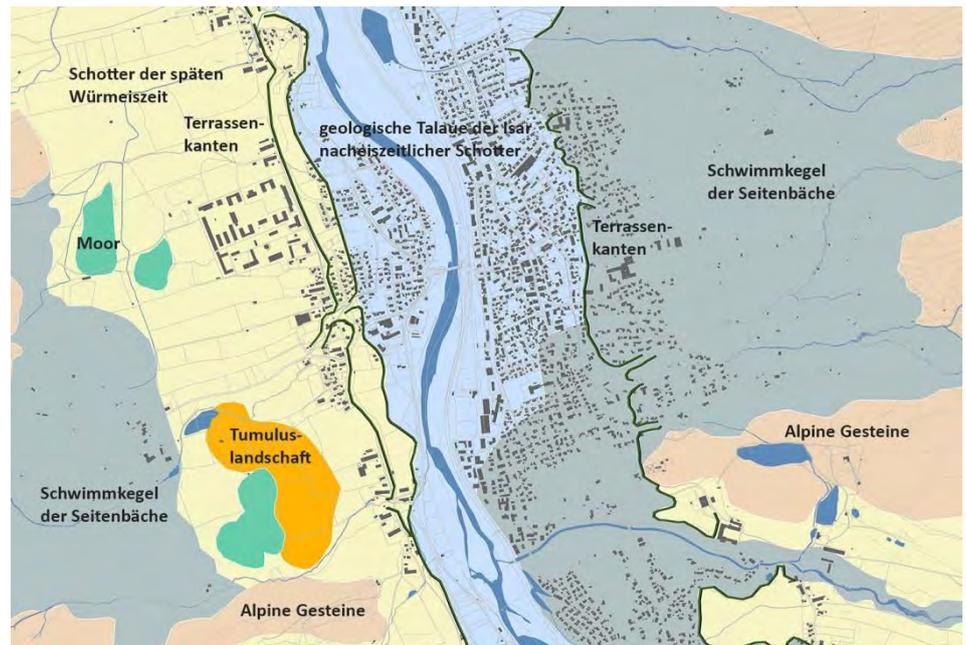
## 1.7 Topographie und Landschaftscharakter Natur- und Landschaftsschutz Gewässer und Hochwasserschutz

### Topografie und Landschaftscharakter

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

Abb.12  
Geologie

Darstellung:  
WGF Landschaft, 2015



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.

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.

Im Hinblick auf die ökologischen Standortbedingungen lässt sich feststellen: 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.

### Natur- und Landschaftsschutz

Das Isartal ist als Teil des FFH-Gebietes 8034-371.03 „Oberes Isartal“ und zugleich als Landschaftsschutzgebiet geschützt. Im FFH-Gebiet besteht grundsätzlich ein Verschlechterungsverbot: Veränderungen oder

Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen könnten, sind unzulässig.

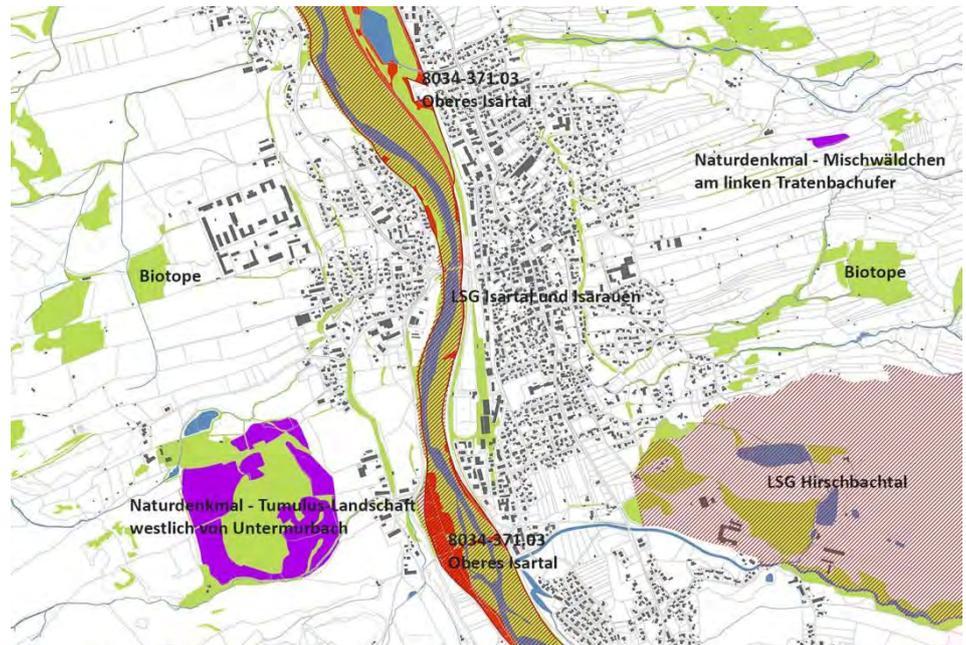
Weitere Schutzgebiete im näheren Umfeld sind die flächenhaften Naturdenkmäler „Tumulus-Landschaft westlich von Untermurbach“ und „Mischwäldchen am linken Tratenbachufer“. Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet stellt das LSG Hirschbachtal dar.

Die Daten der amtlichen Bayerischen Biotopkartierung wurden ausgewertet (Flachland-Biotopkartierung sowie Alpen-Biotopkartierung). Kartierte Biotope konzentrieren sich einerseits auf das Isartal, andererseits auf die Hangkanten und die beidseits anschließende freie Landschaft. Bei den Biotopen handelt es sich u.a. um Feuchtwiesen.

Abb.13  
Schutzgebiete



Darstellung:  
WGF Landschaft, 2015  
größere Karte sh. Anlagen



## Gewässer und Hochwasserschutz

### Isar

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, 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. Durch den Bau des Sylvensteinstausees wurde der Geschiebehalt der Isar massiv verändert. Infolge des Fehlens von mitgeführtem Geschiebe tiefte sich das Bett der Isar seither 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 Flusssdynamik völlig zum Erliegen. Damit werden Kiesbänke nur noch selten umgelagert. Der ursprüngliche Wildflusscharakter geht langfristig verloren.

### Seitenbäche

Eine Reihe von Bächen fließt von beiden Seiten zur Isar hin. Diese Bäche weisen überwiegend Wildbachcharakteristika auf. V.a. an kleineren Bächen ist ein Wildbachverbau bzw. ein weiterer Ausbau in Planung oder noch erforderlich.

### Überschwemmungsgebiete

Durch den Bau des Sylvensteinstausees wurde das Abflussverhalten der Isar massiv verändert. Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes hat die Isar im Bereich des Untersuchungsgebietes selbst bei den Extrem-Hochwässern 1999, 2002 und 2005 ihr Flussbett nicht bzw. nur geringfügig verlassen.

Es ist als Besonderheit festzuhalten, dass für Lenggries von der Isar keine Hochwassergefährdung mehr ausgeht, von kleinen Seitenbächen aber sehr wohl.

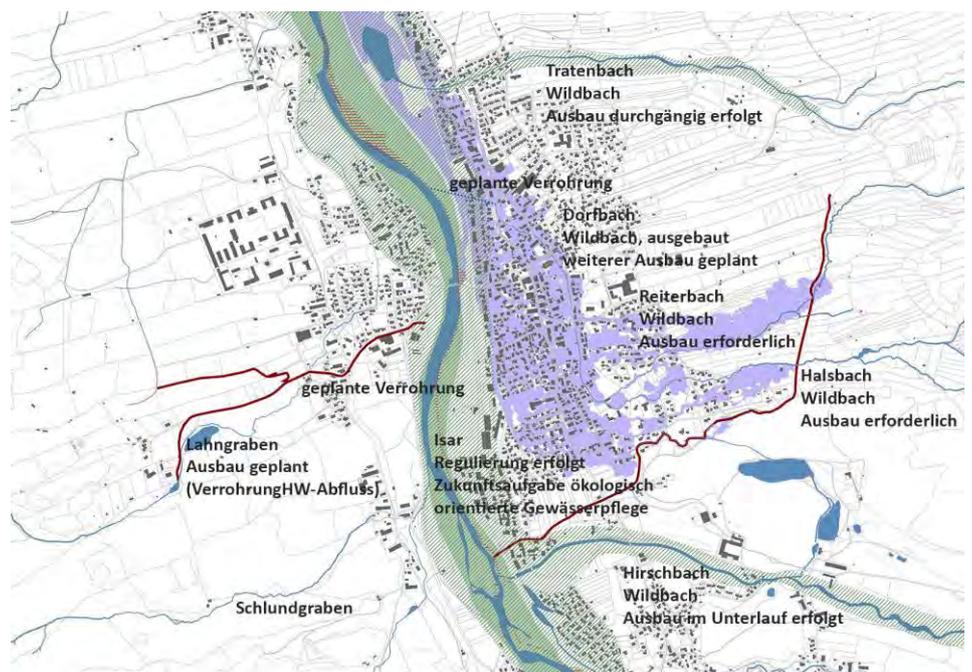
Auf der westlichen Isarseite wird derzeit für den Lahnergraben eine Hochwasserentlastung geschaffen; an der künftigen Einmündung des unterirdischen Entlastungskanal in die Isar wurde vor kurzem die Isar umgestaltet und ein neuer Seitenarm angelegt.

Auf der östlichen Seite geht vom Dorfbach und seinen Zuflüssen Reiterbach und Halsbach eine massive Hochwassergefahr für den Ortskern aus. Die Planung und Realisierung einer Hochwasserentlastungsmaßnahme ist von besonderer Bedeutung für den Ort Lenggries.

Abb.14  
Wasserschutz



Darstellung:  
WGF Landschaft, 2015  
größere Karte sh. Anlagen



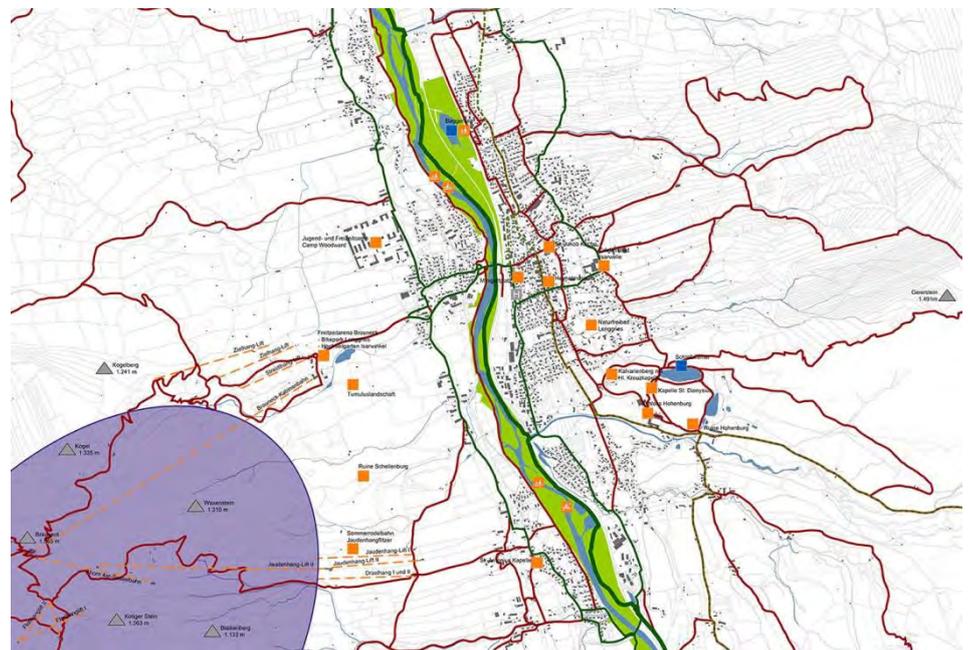
### Folgerungen für die Ortsentwicklung

- Die Isar braucht verstärkte und koordinierte Aktivitäten zur Sicherung der ökologischen Bedeutung
- Hochwasserschutzmaßnahmen an den Seitenbächen besitzen hohe Priorität

## 1.8 Tourismus, Bergsport , landschaftliche Naherholung

Das touristische Angebot lässt sich grundsätzlich in die Bereiche ursprüngliches / natürliches Angebot und abgeleitetes Angebot unterteilen. Dem Bereich des *ursprünglichen Angebotes* ist in Lenggrries vor allem das außerordentliche naturräumliche und landschaftliche Potenzial zuzuordnen. Im Alpenvorland gelegen und von Geierstein, Fockenstein und Brauneck umgeben ist Lenggrries als einer der Hauptorte im Isarwinkel anzusehen. Weiterhin darf die Gemeinde das Prädikat „Luftkurort“ führen.<sup>1</sup> Neben den Bergen spielt die Komponente Wasser – besonders zu erwähnen sind hier der Sylvensteinstausee und die Isar - eine wichtige Rolle und bildet den natürlichen Rahmen für das abgeleitete Angebot.

Abb.15  
Freizeit und Erholung



Darstellung:  
WGF Landschaft, 2015  
größere Karte sh. Anlagen

Dem *abgeleiteten Angebot* werden die nachfolgend beschriebenen Angebotsstrukturen der Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe, die Freizeitinfrastruktur, wie bspw. die zahlreichen Rad- und (Winter-) Wanderwege, Loipen und Pisten und der gesamte Bereich des Veranstaltungswesens, der Kunst und Kultur sowie der Events zugeordnet.

In Lenggrries stehen dem Erholungssuchenden im Sommer rund 350 km markierte Wege zur Verfügung, im Winter bietet die Gemeinde 42 km Winterwanderwege sowie mehr als 30 km Piste und 42 km Loipen im Ortsbereich sowie ca. 110 km Loipen insgesamt im Umfeld.. Die Attraktivität der Naturlandschaft ist das zentrale Thema in Lenggrries und wird genutzt, um ein umfangreiches touristisches Angebot zu schaffen. Das Skigebiet am Brauneck ist im Winter der wichtigste Magnet. Ortsnah liegen die Lifte am Zielhang der Brauneck-Bergbahn und in Wegscheid. Im Sommer bietet die an der Talstation der Brauneck-Bergbahn entstandene Freizeit-Arena vielfältige Betätigungen vom Bikepark bis zum Hochseilgarten. Die Isar wird von Wassersportlern zum Kajak- oder Schlauchbootfahren und zum Baden genutzt. Zum Baden laden je nach Wetter auch das Naturfreibad oder das Hallenbad Isarwelle ein. Das

<sup>1</sup> 2011 fand eine Überprüfung des 2001 vergebenen Prädikats statt, welche für positiv befunden wurde. Die Gemeinde darf das Prädikat für weitere 10 Jahre verwenden.

vielfältige Wegenetz bietet Bergsteigern, Wanderern und Radfahrern unzählige Möglichkeiten.

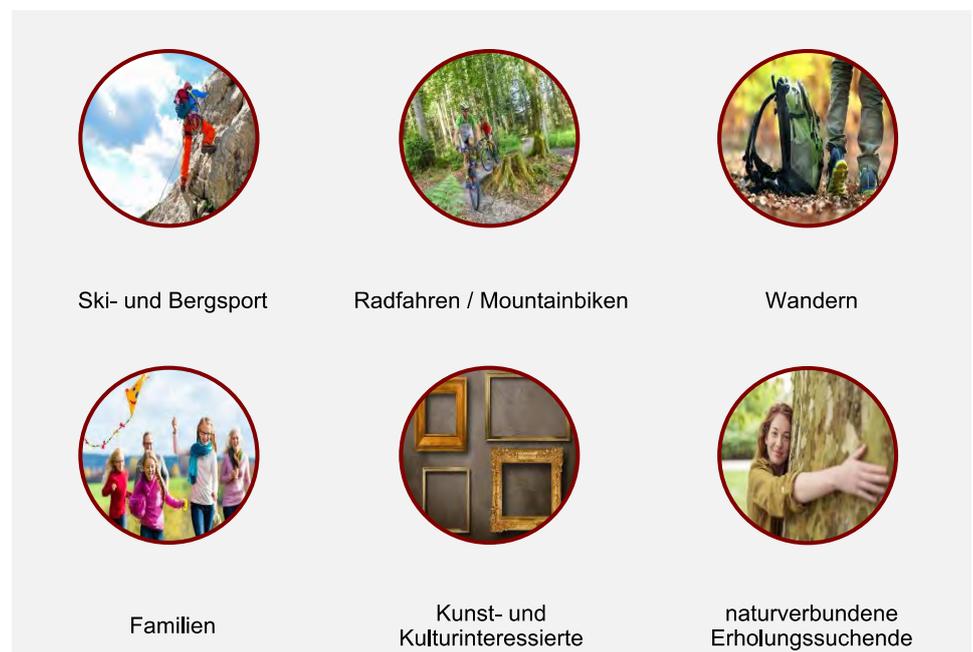
Des Weiteren spielen Brauchtum und Kultur eine wichtige Rolle im touristischen Angebot. Mit der Schlosskirche, Schloss und Ruine Hohenburg, dem Kalvarienberg und dem letzten freistehenden Kalkofen im Isarwinkel ist die Anzahl der offensichtlich historisch bedeutsamen Sehenswürdigkeiten in der Gemeinde zunächst überschaubar. Nicht zu unterschätzen ist jedoch das Potenzial, welches sich aus den unzähligen vorhandenen Baudenkmalern in Lenggries und seinen Ortsteilen ableitet. Die Bauernhäuser zeigen die Architektur im ländlichen Oberbayern im 17. bis 19. Jahrhundert, die denkmalgeschützten Kapellen weisen auf ein kirchlich geprägtes Brauchtum hin. Brauchtum und Tradition spielen bis heute eine wichtige Rolle im Alltagsleben und können bei diversen Festlichkeiten erlebt und im Heimatmuseum Lenggries bzw. bei einer Dorf- oder Schlossführung erkundet werden.

Die Kunstwoche Lenggries wurde 2015 zum 13. Male durchgeführt. Für jedes Jahr wird ein Titel entwickelt, der die Künstler zu einem beherzten künstlerischen Dialog und die Betrachter zur kritischen Meinungsäußerung auffordert.

Die Kunstwoche ist mittlerweile ein wichtiger Bestandteil des kulturellen Angebots für die Gäste und Einwohner in Lenggries. Die Besucher kommen aus dem In- und Ausland (Künstler Vereinigung Lenggries e.V. 2016).

Abb.16  
Positionierung im Tourismus:  
Themen und Zielgruppen in  
Lenggries

Darstellung:  
Salm & Stegen, 2015



Durch das dargestellte ursprüngliche / natürliche touristische Angebot der Gemeinde Lenggries werden als Zielgruppe Erholungssuchende aller Altersklassen angesprochen, die es in die Natur zieht, bspw. beim Ausüben der zahlreichen Bergsportmöglichkeiten. Mit dem abgeleiteten touristischen Angebot werden vor allem auch Kinder und Jugendliche sowie Familien insgesamt als Zielgruppe angesprochen.

Die dem Raum eigenen Potenziale und für den Tourismus so ausschlaggebenden Grundlagen sind innerhalb der Ortsmitte nur in Teilen repräsentiert. So vermisst der Besucher beispielsweise die Erlebbarkeit

von Wasser oder eine zielgruppengerechte Stadtmöblierung. Die Hinführung aus der Ortsmitte auf die zahlreichen Wanderwege und umgekehrt ist unzureichend ausgeschildert und gestalterisch nicht wirklich herausragend. Den Zielgruppen Kindern und Familien werden im öffentlichen Raum des Ortskerns kaum Angebote gemacht. 2016 wurde jedoch ein Kinder-Ortsplan erstellt. Auch der Kurgarten führt diesbezüglich eher ein Schattendasein.

### **Beherbergungsbetriebe**

Die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten ist in den Jahren nach der Finanzkrise, die auch in Lenggries zu einem spürbaren Rückgang führte, kontinuierlich angestiegen. 2012 erreichte die Auslastung einen mittleren Wert von 31,9 Prozent. Damit wurden die Werte von vor der Krise nicht nur egalisiert, es ist sogar ein Anstieg zu verzeichnen. Laut Meldewesen bestand 2015 bereits eine durchschnittliche Auslastung von 32,7% bei 2.301 gemeldeten Betten (Gemeinde Lenggries 2016). Es gibt jedoch erhebliche saisonale Unterschiede. Während im August Werte von über 55 Prozent erreicht werden, sinkt die Auslastungsquote im November auf z.T. 15 Prozent. Obgleich der Tourismus ein ganzjähriger Wirtschaftsfaktor ist, zeigt sich doch eine ausgeprägte Saisonalität im Übernachtungstourismus mit dem Schwerpunkt auf dem Sommerhalbjahr (Mai bis Oktober). Es sollte beobachtet werden, in welche Richtung sich die Auslastungsquote in den kommenden Jahren entwickelt. Insgesamt ist die Entwicklung der Auslastungsquote als positiv anzusehen, spricht der deutsche Tourismusverband doch ab einer Bettenauslastung von 35 bis 40 Prozent von einer rentablen Betriebsführung.<sup>2</sup> Eine weitere Steigerung um einige Prozentpunkte in den kommenden fünf Jahren wäre wünschenswert und sollte aktiv als Ziel formuliert werden.

Ein Blick in das Unterkunftsverzeichnis der Sommersaison 2015 und auf die im Internet gelisteten Beherbergungsbetriebe zeigt, dass der Bereich der privat angebotenen Unterkünfte eine wichtige Bedeutung hat. Auf der Internetseite waren im Juni 2015 183 Unterkünfte gelistet. Privatquartiere wie Ferienwohnungen und –häuser, Bauernhöfe, kleine Pensionen und Privatzimmer dominieren den Markt. Die vier gelisteten Hotels bieten zusammen etwa 400 Betten an. Das entspricht einem Anteil von rund 17 Prozent am gesamten Bettenangebot (2015: 2.301 Betten).

Die beiden größten Hotels in Lenggries – das Tagungs- und Outdoorhotel Jäger von Fall (★★★) und das Tagungs-, Familien- und Ferienhotel Arabella Brauneck (★★★★) bedienen mit ihren 150 Doppelzimmern das Mittelklassensegment mit gehobenen bzw. hohen Ansprüchen. Auffällig ist, dass kein Angebot im Luxussegment vorhanden ist.

---

<sup>2</sup> Deutscher Tourismusverband Service GmbH (DTV), 2010  
Seite 41

Tabelle 1: Beherbergungsbetriebe in Lenggries

Unterkunftsart <sup>3</sup>	*** **	** **	***	**	*	nicht klassifiziert	gesamt	Klassifizierungs- quote in %
Hotel	--	1	2	--	--	1	4	75
Gasthof	--	1	1	--	--	6	8	25
Bauernhof	--	12	13	1	--	19	45	58
Pension	--	8	4	1	--	16	29	45
Ferienhaus	--	2	2	--	--	9	13	31
FeWo/ Appartment	--	31	40	2	--	82	155	47
Jugendherberge	--	--	--	--	--	1	1	0
Privatzimmer	--	3	5	1	--	11	20	45
Gruppenunterkunft	--	4	2	--	--	13	19	32

Quelle: [www.lenggries.de](http://www.lenggries.de) (Stand: Juni 2014)

Eine Sonderform des Übernachtungsangebotes nimmt der Wohnmobilstellplatz im Ortsteil Fall am Sylvensteinsee ein. Dort bestehen ganzjährig 20 Stellplätze, deren Auslastung jedoch unter 50 Prozent liegt. Nach Angaben des dwif 2014 hat Lenggries etwa 3.000 Aufenthaltstage durch Reisemobilisten. Insofern besteht in diesem Segment ein gewisses Interesse am Standort Lenggries. Im Kernort selbst steht dieser Nachfrage kein Angebot gegenüber, es kann jedoch ein erhebliches Potenzial hierfür angenommen werden.

Irritationen ruft die Kategorie „Bauernhof“ mit 44 Einträgen hervor. Die hohe Zahl der Angebote legt nahe, dass das Segment „Urlaub auf dem Bauernhof / auf dem Land“ in Lenggries als Wachstumsmarkt erkannt und verstärkt Anstrengungen unternommen wurden, hier ein umfangreiches Angebot zu schaffen. Bei genauerem Hinsehen muss man hingegen feststellen, dass nur ein Betrieb mit dem DLG-geprüften Landtourismusiegel (*Urlaub auf dem Bauernhof in Bayern*) und drei weitere Betriebe mit dem qualitätsgeprüften Signet *UrlaubsBauernhof* ausgezeichnet sind. Eine Teilnahme an der Prüfung zur Erlangung eines Qualitätssiegel ist – wie auch die Sterneklassifizierung – freiwillig, d.h. über die Qualität eines nicht-klassifizierten Betriebes kann keine Aussage gemacht werden. Für den potenziellen Gast ist eine derartige Klassifizierung aber sehr hilfreich, sind mit der Klassifizierung doch bestimmte Standards verbunden, so dass der Gast weiß, welche Leistungen und Angebote er mindestens erwarten kann. Da die Gemeinde Lenggries u.a. „Familien“ und „naturverbundene Erholungssuchende“ als zwei ihrer Hauptzielgruppen definiert hat, ist eine Teilnahme weiterer „echter“ Landtourismusbetriebe am Klassifizierungssystem anzustreben.

<sup>3</sup> Die Summe aller in der Tabelle aufgeführten Unterkünfte übersteigt die Gesamtsumme von 183, da einige Betreiber ihre Angebote in mehreren Kategorien gelistet haben.

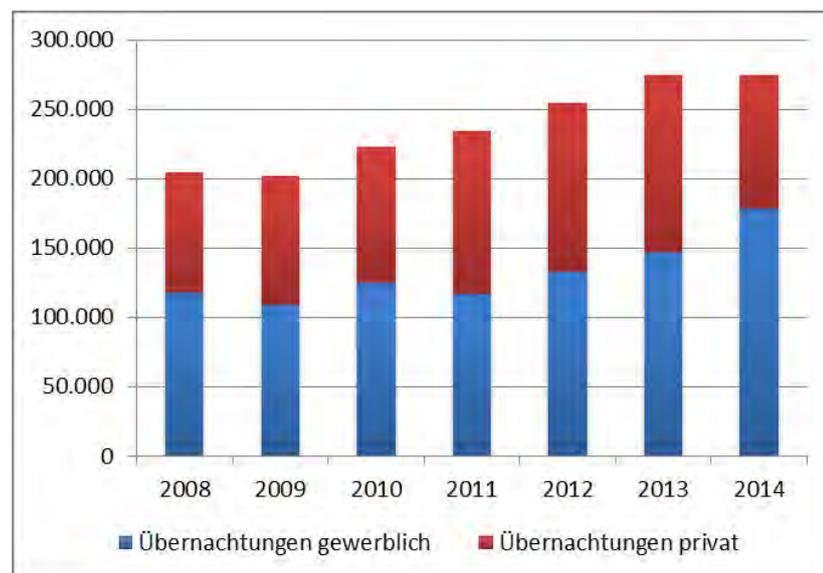
Die Bewertung der Qualität der Beherbergungsbetriebe ist generell nicht ganz unproblematisch, da Qualität kein offensichtliches Merkmal ist und eine Beurteilung immer nur ein subjektives Empfinden ausdrücken kann. Um dennoch eine Bewertung der Qualität der Beherbergungsbetriebe abzugeben, können Klassifizierungen herangezogen werden. Hier wird assoziiert, dass der ausgewählte Betrieb schon einmal extern in seiner Qualität bewertet und für gut befunden wurde. Die angebotene Leistung wird so relativ greifbar und für den Gast transparent.

In Lenggries lassen sich regelmäßig circa 85 Vermieter nach den strengen Kriterien der DEHOGA (Deutscher Hotel- und Gaststättenverband; zuständig für die Klassifizierung der Hotels und in Kooperation mit dem DTV auch für die sog. G-Klassifizierung (Gästehäuser, Gasthöfe, Pensionen)) bzw. des DTV (Deutscher Tourismusverband; zuständig für Ferienwohnungen und Privatzimmer) klassifizieren. Daneben nehmen einige Vermieter an weiteren Zertifizierungsmaßnahmen teil. Neben dem bereits erwähnten Landtourismus / Bauernhof-Siegel werben die Betriebe u.a. mit Kinder- / Familienfreundlichkeit (Kinderland Bayern) und Wander- bzw. Radfreundlichkeit (Wanderbares Deutschland bzw. bett+bike).

### Touristische Nachfrage

Das Statistische Landesamt weist für das Jahr 2014 177.826 Übernachtungen in gewerblichen Unterkünften sowie 96.644 in Privatquartieren<sup>4</sup> aus. Dies entspricht einer Gesamtübernachtungszahl von 274.470. Die Übernachtungszahlen entwickeln sich in den vergangenen Jahren positiv, sowohl die gewerblichen Betriebe als auch die Privatvermieter konnten zulegen. Da der Tourismus in Lenggries stark von den saisonalen Wetterbedingungen abhängig ist, kommt es immer mal wieder zu leichten Rückgängen im Vergleich zu den Vorjahreszahlen. Insgesamt ist aber ein positiver Trend erkennbar.

Tabelle 2: **Entwicklung der Übernachtungszahlen 2008-2014**<sup>5</sup>



Quelle: Statistisches Landesamt 2015

<sup>4</sup> Da Lenggries als Prädikatsgemeinde geführt wird, enthält die Amtliche Statistik auch Zahlen zu Übernachtungen und Ankünften in Kleinbeherbergungsbetrieben und Privatquartieren. Die Angaben beruhen allerdings auf Freiwilligkeit.

<sup>5</sup> Vgl. Fußnote 2

Neben den Übernachtungsgästen verzeichnete Lenggries 2013 etwa 0,8 Millionen Tagesgäste (vgl. dwif 2014). Insgesamt ergeben sich damit für die Gemeinde rund 1,075 Millionen Aufenthaltstage, wobei drei Viertel aller Aufenthaltstage auf den Tagestourismus entfallen. Die Tagestouristen sind für die Gemeinde Lenggries ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, sind es doch vor allem die Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen, die von diesem touristischen Segment profitieren (vgl. dwif 2014).

Eine Berechnung des dwif legt dar, dass im Jahr rund 4 Mio. Euro Umsatz im Einzelhandel durch Übernachtungsgäste und rund 5 Mio. Euro Umsatz im Einzelhandel durch Tagesgäste generiert werden. Insgesamt beträgt der Anteil des durch Touristen generierten Umsatzes im Einzelhandel in Lenggries rund 18 Prozent (dwif 2014).

Die Bedeutung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor wird auch in der Berechnung der so genannten Tourismusintensität sichtbar. Die Tourismusintensität ist als Maß für die relative Bedeutung des Tourismus bzw. die relative Attraktivität der Region für das Übernachtungsgewerbe zu verstehen. Sie berechnet sich aus der Zahl der Übernachtungen pro Einwohner.

In Lenggries liegt der Wert bei etwa 18 Übernachtungen pro Einwohner (2014). Berücksichtigt man die Übernachtungszahlen in Privatquartieren, ergibt sich eine Tourismusintensität von 28 Übernachtungen pro Einwohner.<sup>6</sup> Ein Vergleich der Werte zwischen den Städten und Gemeinden des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen zeigt, dass Lenggries zu den sieben tourismusstärksten Gemeinden (im Übernachtungstourismus) des Landkreises zählt. Absolute Spitzenwerte erzielt die Gemeinde Kochel am See mit 39 bzw. 49 Übernachtungen pro Einwohner. Die kleine Ortschaft Jachenau fällt durch ihren extrem hohen Anteil an Übernachtungen bei Privatvermietern auf.

Tabelle 3: **Tourismusintensitäten 2014 im räumlichen Vergleich**

	Übernachtungen je EW (gewerblich)	Übernachtungen je EW (gewerblich + privat)
Bad Tölz	19	20
Benediktbeuern	30	40
Jachenau	16	46
Kochel a. See	39	49
Königsdorf	16	k.A.
Lenggries	18	28
Münsing	16	20

Quelle: Statistisches Landesamt 2015; eigene Berechnungen Salm & Stegen

Die Analysen zeigten bereits, dass der Tagestourismus eine wichtige Säule im Lenggrieser Tourismusportfolio darstellt. Nimmt man die 0,8 Millionen Tagesgäste mit in die Berechnung auf, so ergibt sich eine Tourismusintensität von 109. Interessant ist an dieser Stelle die Interpretation der Tourismusintensität als Indikator für den sozialen und psychischen Stress einer Region (Verkehrsüberlastung, überhöhtes Preisni-

<sup>6</sup> Gemäß Job et al. (2013) sind Gemeinden mit einer Tourismusintensität von 25 und höher ökonomisch mehr oder weniger stark vom Übernachtungstourismus geprägt.

veau, Konflikte zwischen Touristen und Einwohnern), der mit dem Tourismus verbunden ist. Erst Werte über 200 weisen auf eine touristische Monokultur hin.

### **Tölzer Land Tourismus**

Die 21 Städte und Gemeinden des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen haben sich zum Tourismusverbund Tölzer Land zusammengeschlossen und vermarkten ihre touristischen Attraktionen unter dem Slogan „Bayerns Bilderbuch-Land“. Die Gemeinde Lenggries engagiert sich in diesem Verbund mit finanziellen wie auch mit personellen Ressourcen. Die Gemeinde nimmt durch Mitarbeiter der Tourist Information an Arbeitskreis- und Facharbeitsgruppensitzungen teil und zahlt im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten in zwei Budgetsäulen (Internetauftritt / Reservierungssystem und Natur) ein. Die Mitgliedsgemeinden haben in den vergangenen Jahren große Anstrengungen unternommen, um ihr touristisches Potenzial professioneller zu vermarkten. Die Internetseite ([www.toelzer-land.de](http://www.toelzer-land.de)) und die Prospekte erscheinen unter Verwendung eines modernen Corporate Designs.

Neben dem Berg-, Rad- und Naturerlebnis zielt eine Vermarktungsstrategie des Tölzer Landes auf das Kräutererlebnis ab. Die Darstellung der Kräuterangebote auf der Internetseite der Gemeinde Lenggries sollte – möchte man das Kräutererlebnis auch in Lenggries aktiv vermarkten – verbessert werden. Zwar erfährt der potenzielle Gast über die Möglichkeit, die zwei Kräutergärten zu besuchen oder an einer Kräuterführung teilzunehmen, über zertifizierte Kräuter-Wirte bzw. Kräuter-Gastgeber gibt es hingegen keine Informationen, obgleich immerhin vier Gastronomen als Partnerbetriebe zertifiziert sind. Dass eine Nachfrage in diesem Themenbereich vorhanden ist, zeigen die fast 100 Teilnehmenden an den 2014 neu eingeführten Kräuterführungen (siehe Jahresbericht Gästinformation 2014).

### **Präsentation und Vermarktung**

Auch bei der Suche nach Informationen zum Ort im Internet wird deutlich, dass dem Fremdenverkehr eine hohe Bedeutung eingeräumt wird. Beim Aufrufen der Seite [www.lenggries.de](http://www.lenggries.de) wird nicht wie oftmals üblich zunächst die Hauptseite des Stadtportals sichtbar, sondern es erscheint unmittelbar die Startseite der Fremdenverkehrssektion. Für den potentiellen Gast ist dies sehr komfortabel.

Der Internetauftritt wartet mit einem professionellen Erscheinungsbild auf. Entsprechend der Jahreszeit ist die Startseite auf die Sommersaison eingestellt, bei Bedarf lassen sich aber auch Informationen zur Wintersaison abrufen. Die Gemeinde Lenggries vermarktet sich als „Bergparadies“, was dem natürlichen Angebot der Gemeinde entspricht. Daneben kommen die Schlagwörter „Almenparadies“, „Wanderparadies“, „Kinderparadies“ sowie „Outdoor- und Freizeitparadies“ zum Einsatz und geben unmittelbar Hinweise auf die Zielgruppen. Der Internetauftritt gibt dem potenziellen Gast die Möglichkeit sich vor einer Reise nach Lenggries umfassend über das touristische Angebot zu informieren, Prospektmaterial anzufordern sowie direkt Buchungen vorzunehmen. Letzteres ist jedoch nur sehr eingeschränkt möglich, da nur relativ wenige (Stand 2016: 20 von 200 Gastgebern) Lenggrieser Beherbergungsbetriebe diese Möglichkeiten nutzen.

Der 2010 eingeleitete Prozess zum Redesign des Logos und des Slogans sowie der Entwicklung einer Corporate Identity spiegelt sich nicht nur im Internetauftritt wider, sondern zeigt sich auch bei den Prospekten und Broschüren, die modern und mit einem guten Wiedererkennungswert hinsichtlich der Verwendung des Corporate Designs daherkommen.

Die Tourist Information Lenggries definiert ihren Aufgabenbereich selbst wie folgt: Gäste- und Vermieterservice, Administration und Verwaltungsaufgaben in der Gästeinformation sowie Tourismus-Marketing. In der Gästeinformation sind (gem. Jahresbericht 2014) 1 Vollzeit- sowie 4 bis 5 Teilzeitkräfte tätig. Weiterhin ist eine Auszubildende beschäftigt. Praktikanten und Schnupperlehrlinge unterstützen regelmäßig bzw. lernen das Arbeitsfeld kennen. Die Gästeinformation hatte zum Zeitpunkt der Untersuchung werktags von 9 bis 18 Uhr sowie am Wochenende von 10 bis 12 Uhr geöffnet. Die Öffnungszeiten sind stark saisonal geprägt. Außerhalb der Öffnungszeiten kann sich der Gast an einem elektronischen Terminal über das touristische Angebot informieren.

Die Gemeinde Lenggries hat in den Jahren 2013 und 2014 jeweils 240.000 Euro investiert, um den Tourismus intensiv zu bewerben. Alle gängigen Kanäle (Print, Internet einschließlich Social Media, Messen, Öffentlichkeitsarbeit / PR) wurden für die Marketingmaßnahmen genutzt. Zudem wurde das Angebot der 2013 eingeführten Gästekarte PLUS weiter ausgebaut. Gemäß der Auswertung der Gästeinformation wird die Einführung der Gästekarte als positiv für die touristische Entwicklung bewertet, da der Gast verstärkt Attraktionen in der Region nutzt. 2014 beteiligten sich 63 Gastgeber, 33.721 Akzeptanzen wurden gezählt. Die stete Weiterentwicklung dieser All-Inclusive-Karte ist für die Gemeinde Lenggries auch insofern von Bedeutung, als dass man den Wettbewerb um Gäste gegenüber den Konkurrenzgemeinden in Österreich und Bayern nicht verlieren möchte.

Problematisch erscheint in diesem Bereich, dass nicht alle touristisch bedeutsamen Betriebe in Lenggries an dem System partizipieren. Aus Kundensicht wäre es weiterhin hilfreich, ein einheitliches System vorzufinden. Aktuell bestehen mit der Lenggrieskarte, der Gästekarte und der Gästekarte plus drei verschiedene Angebote. Die begonnene Zusammenführung sollte zügig vollendet werden. Dieses ist ein „verdeckter Hinweis“ auf durchaus bestehende Kommunikations- und Abstimmungsdefizite zwischen den Akteuren im Tourismus

### **Folgerungen für die Ortsentwicklung**

- Verknüpfung der Themen Aufwertung und Gestaltung öffentlicher Räume mit touristischen Angeboten wie bspw. Kräutergärten und Spielplätzen
- Stärkere Integration des Wassers in die gestalterische Aufwertung der Ortsmitte
- Standortsuche für einen Wohnmobilstellplatz
- Berücksichtigung des Erlebnisses bei der Auswahl der Stadtmöblierung
- Verknüpfung von Wegekonzeption und Beschilderungssystem inkl. attraktiver Ausschilderung touristischer Ziele
- Aufbau einer nachhaltigen Kommunikations- und Kooperationsstruktur der im Bereich touristischer Wertschöpfung beteiligten Akteure

## 1.9 Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur

### Bevölkerung

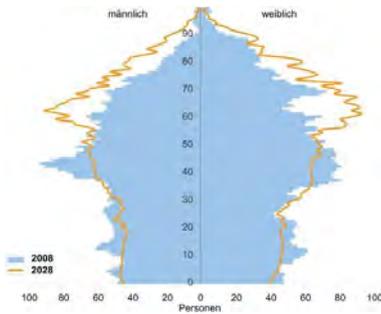


Abb. 17  
Alterspyramide Lenggries

Quelle:  
Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010

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 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.

Am 30. Juni 2015 waren in Lenggries 9.858 Menschen mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet. Das waren über 200 Personen mehr als noch zwei Jahre zuvor. Die positive Bevölkerungsbilanz ist einem positiven Wanderungssaldo zuzuschreiben. Im Jahr 2013 wanderten 184 Menschen mehr zu als ab. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburtenzahl abzüglich Sterbefälle) ist jedoch seit einigen Jahren tendenziell negativ, was langfristig negative Auswirkungen auf die Bevölkerungszusammensetzung haben wird. Der Anteil junger Menschen an der Bevölkerung Lenggries wird deutlich zurückgehen bei gleichzeitigem Anstieg des Anteils älterer Menschen.

### Wirtschaft

Die Gemeinde Lenggries ist hauptsächlich eine Wohngemeinde, die stark vom Tourismus geprägt ist. Lenggries liegt im regionalen Fremdenverkehrsgebiet „Isarwinkel mit Tölzer Land“ sowie im Tourismusgebiet „Tölzer Land (mit Kochel- und Walchensee)“.

Damit verbunden ist ihre Bedeutung als Einzelhandels- und Fremdenverkehrsort.

In Lenggries werden rund 2.250 Gästebetten angeboten. Für die Gemeinde stellt dieser Wirtschaftszweig eine wesentliche Einnahmequelle dar. Darüber hinaus gibt es Land- und Forstwirtschaft, Handwerk und Dienstleistungen.

Die Zahl der Beschäftigten und der Arbeitsplätze in Lenggries nimmt ab. 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. Der jährlich steigende negative Pendler-saldo

(-1.275, Stand 2013) (Quelle: Statistik Kommunal 2014) deutet auf einen Mangel an Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet. Diesem Druck versucht die Gemeinde in den letzten Jahren durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen entgegenzuwirken, jüngst durch die Schaffung von Baurecht im südlichen Bereich der ehemaligen Kaserne.

### Bildung und Erziehung

In Lenggries sind 4 Kindergärten für insgesamt ca. 240 Kinder und 3 Kinderkrippen für ca. 60 Kinder vorhanden.

Des Weiteren existieren 4 Schulen (Volksschulen, Grundschule, Grund- und Mittelschule), in denen ca. 600 Schüler unterrichtet werden. Im Schloss Hohenburg werden unter der Trägerschaft der Erzdiözese München-Freising mehrere staatlich anerkannte weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium St. Ursula) mit insgesamt knapp 1.000 Schülern betrieben: (Stand 2013/2014)

*ausführlichere Behandlung der Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur sh. FNP, Fassung Juli 2016*

#### **Folgerungen für die Ortsentwicklung**

- Berücksichtigung demografisch signifikanter Faktoren (z.B. Zunahme der älteren Bevölkerung, Abnahme der Jugend)
- Sicherung und Ausbau von Arbeitsplätzen am Ort und breiterer Ausbau des Tourismus-Angebotes

## 1.10 Einzelhandel

Das Angebot an Einzelhandelsgeschäften und ergänzenden privaten Dienstleistungen spielt in der künftigen Entwicklung der Ortsmitte von Lenggries eine besondere und wichtige Rolle. Bestandteil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist deshalb eine vertiefende Betrachtung der Einzelhandelsstrukturen.

Eine Erhebung der Verkaufsflächen fand zur Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens „Gewerbegebiet Luitpolderhöfe“ durch die CIMA GmbH im Jahr 2014 statt. Diese Erhebungsdaten wurden durch Salm & Stegen im Sommer 2015 überprüft und soweit erforderlich aktualisiert.

Abb. 18  
Einzelhandelsbestand

Quelle:  
CIMA, Salm & Stegen, 2015



- Einzelhandel
- kurzfristiger Bedarf / Nahversorgung
- Sport, Freizeit, Outdoor, Tracht
- Nahversorgungsradius 400 Meter

## Standorträume und Verkaufsflächenausstattung

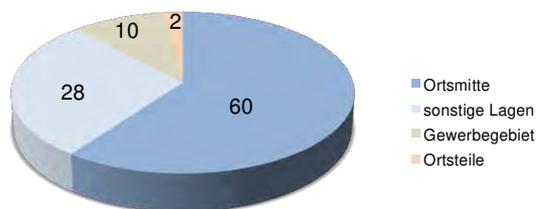
Mit 1,19 qm Verkaufsfläche pro Einwohner kann für die Gemeinde Lenggries eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung abgeleitet werden. Im Bundesdurchschnitt entfallen auf jeden Einwohner rund 1,5 qm Verkaufsfläche. Für kleinere Grund- oder Unterzentren ist eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung jedoch nicht ungewöhnlich.

$$\frac{\text{Einwohner } 11.695}{\text{Verkaufsfläche } 9.835 \text{ qm}} = 1,19 \text{ qm/EW}$$

Stand 2014

Die vergleichsweise niedrige Verkaufsflächenausstattung ist darauf zurückzuführen, dass die Gemeinde Lenggries die Einzelhandelsentwicklung mit großer Sorgfalt betreibt. Größere Flächenausweisungen an peripheren Standorten fanden bspw. nicht statt. Folgerichtig ist der hohe Verkaufsflächenanteil der Ortsmitte als besondere Qualität zu bewerten. Auf den Gesamtort bezogen befinden sich 60 Prozent der Verkaufsflächen und 76 Prozent der Einzelhandelsbetriebe in der Ortsmitte.

Verteilung der Verkaufsflächen



Verteilung der Zahl der Einzelhandelsgeschäfte

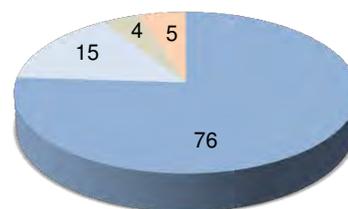


Abb. 19  
Verteilung des Einzelhandelsbesatzes auf Standortlagen

Quelle:  
CIMA 2014; Salm & Stegen 2015

Bei der Rubrik „Gewerbegebiet“ handelt es sich nicht um einen klassischen peripheren Einzelhandelsstandort. Vielmehr setzt sich der Einzelhandelsbesatz der Ortsmitte in Richtung Süden entlang der Demmeljochstraße, Scharfreiterstraße bis zum Isarring (lückenhaft) fort. Das Gewerbegebiet rund um den Isarring ist städtebaulich integriert. Ansässig sind hier unter anderem ein größerer lokaler Sportfachmarkt und ein Getränkemarkt.

## Nahversorgungssituation

Das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln ist in der Gemeinde Lenggries mit 0,38 qm Verkaufsfläche pro Einwohner ebenfalls als eher unterdurchschnittlich zu bewerten. Hier bestehen rein rechnerisch noch Potenziale für Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Betriebe.

Neben der Ortsmitte erfüllen der Penny-Lebensmitteldiscounter in der Tölzer Straße und der Edeka Vollsortimenter in der Bergbahnstraße eine wichtige Nahversorgungsfunktion in integrierter Lage.

Der größte Teil der Siedlungsgebiete im Kernort verfügt über fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebote. Für die Neuausweisung von Nahversorgungsstandorten besteht aus planerischer Sicht aktuell kein Anlass. Die vorhandenen Verkaufsflächenspielräume sollten zur Standortssicherung und evtl. maßvollen Erweiterung bestehender Betriebe genutzt werden.

Die auf den Kernort bezogenen Untersuchungen des ISEK beinhalten keine Bewertung der Nahversorgungssituation in einzelnen Ortsteilen der Gemeinde.

## Branchenmix in der Ortsmitte

Die Ortsmitte verfügt über eine sehr gute Versorgungsstruktur. Neben öffentlichen Dienstleistungen (Rathaus), privaten Dienstleistungen, Banken und Gastronomie haben mehr als 50 Einzelhandelsbetriebe ihren Standort in der Ortsmitte.

Der Branchenmix in der Ortsmitte ist ausgewogen und bietet ein gutes Angebot vor allem im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich an. Eine umfassende Nahversorgungsfunktion der Ortsmitte ist durch den Tengelmann-Supermarkt, den Rossmann-Drogeriefachmarkt, Apotheken, Reformwaren und Feinkosthändler sowie durch das Ladenhandwerk (Bäcker und Metzger) in einer für ein Grundzentrum ungewöhnlichen Sortimentsbreite und –tiefe vorhanden.

Darüber hinaus verdienen die Angebote im Bereich der Unterhaltungselektronik, des Bau- und Heimwerkerbedarfs, der Haushaltswaren, der Büro- und Schreibwaren, Bekleidung, Sport und der medizinischen Artikel eine besondere Erwähnung.

Der Branchenmix in der Ortsmitte der Tourismusgemeinde Lenggries ist keinesfalls ausschließlich auf die Zielgruppe der Touristen ausgerichtet, sondern bietet Einheimischen und den Bewohnern der Region ein gutes Angebot an Artikeln des alltäglichen und nicht alltäglichen Bedarfs.

Ein Grundzentrum kann nicht über ein umfassendes Angebot im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich verfügen. Die Identifizierung wirklicher Lücken im Branchenmix ist deshalb immer vor dem Hintergrund realistischer Entwicklungsmöglichkeiten zu sehen. Die Ansprache überregionaler Filialisten für eine Ansiedlung im Ortskern dürfte in den meisten Fällen aufgrund des Mangels an geeigneten und verfügbaren Ladenlokalen wenig aussichtsreich sein. Angebotslücken können deshalb in erster Linie durch Sortimentsumstellungen und –erweiterungen bestehender Anbieter realisiert werden. Auch die gezielte Ansprache regionaler Anbieter auf eine Filialeröffnung in der Gemeinde Lenggries kann eine erfolgversprechende Strategie sein.



Abb. 20  
**Positionierungsmöglichkeiten  
 im Branchenmix der Gemeinde  
 Lenggries**

Quelle:  
 Salm & Stegen 2015

Chancen zur weiteren Profilierung des Branchenmixes sind aufbauend auf den vorhandenen Sortimentskompetenzen im Bereich des täglichen Bedarfs, im Segment Sport, Freizeit und Tracht, Living sowie des gesundheitsbezogenen Einzelhandels zu sehen.

Junge regionale Labels im Mode- und Freizeitsektor könnten den Branchenmix in Lenggries ebenfalls ergänzen. Zu nennen sind beispielsweise die Labels *Liebling*, *Fanfiluca* und *Oberlandla*. Es handelt sich um regionale Anbieter junger Freizeit- und Trachtenbekleidung, deren Produkte aktuell im Lenggrieser Einzelhandel kaum erhältlich sind. Die Marke *Oberlandla* hat am Standort Bretonenbrücke in Lenggries sogar eine Produktionsstätte.

Tabelle 4. Verkaufsflächen nach Standortlagen

Branche	Ortsmitte	Gewerbegebiet	sonstige La- gen im Kernort	Ortsteile	Summe
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>2.740</b>	<b>120</b>	<b>2.305</b>	<b>215</b>	<b>5.380</b>
Nahrungs- und Genussmittel	1.576	120	1.894	215	3.805
Drogerieartikel, Parfüm und Körperpflege	382	-	255	-	637
medizinische Artikel, Orthopädie, Arznei	260	-	120	-	380
Papier- und Schreibwaren, Medien	386	-	22	-	408
Pflanzen und zoologischer Bedarf	136	-	14	-	150
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1.635</b>	<b>950</b>	<b>-</b>	<b>40</b>	<b>2.625</b>
Bekleidung, Mode und Schuhe	1.065	225	-	-	1.290
Spiel, Sport und Freizeit	570	725	-	40	1.335
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>2.637</b>	<b>100</b>	<b>377</b>	<b>-</b>	<b>3.114</b>
Bau- und Heimwerkerbedarf	1.070	100	-	-	1.170
Haushalts- und Unterhaltungselektronik	260	-	-	-	260
Möbel- und Einrichtungsgegenstände	896	-	207	-	1.103
Uhren, Schmuck, Optik	281	-	-	-	281
Gebrauchtwaren, Antik, Kunst	130	-	170	-	300
sonstige Sortimente und Warengruppen	50	-	526	-	576
<b>Summe</b>	<b>7.062</b>	<b>1.170</b>	<b>3.208</b>	<b>255</b>	<b>11.695</b>

Quelle: CIMA 2014; Salm &amp; Stegen 2015

### Leerstandssituation in der Ortsmitte

Leer stehende Ladenlokale sind in Einzelhandelszentren, egal ob gewachsen oder künstlich geplant (Einkaufszentren, Factory Outlet), ein alltägliches und normales Phänomen. Leerstände sind Ausdruck eines Wandels. Nur wo nicht mehr zeitgemäße Angebote vom Markt verschwinden, ist auch Platz für Neues. Die möglichen Ursachen von Leerständen reichen von standortstrukturellen Problemen bis hin zu übertriebenen Mietpreisvorstellungen oder an einer Vermietung nicht interessierter Eigentümer. Eine Einzelfallbetrachtung lohnt deshalb in jedem Fall.

Problematisch wird es dann, wenn die Zahl der Leerstände ein bestimmtes Maß überschreitet. Oft spricht man ab einer Leerstandsquote von 10

Prozent von einem ernst zu nehmenden Problem. Räumliche Häufungen von Leerständen deuten auf standortstrukturelle Ursachen hin.

Durch eine Aufwertung der öffentlichen Räume können auch die Wiedervermietungschancen von Ladenlokalen steigen, sofern Handel und Dienstleistungen nach der Umgestaltung verbesserte Standortbedingungen vorfinden. Die gestalterische Sanierung sollte jedoch frühzeitig durch Maßnahmen der Funktionsschwächensanierung ergänzt werden. Eine gezielte Beratung und Unterstützung der Eigentümer durch ein Projektmanagement sowie flankierende Förderprogramme sind zu nennen. Analog zu einem kommunalen Fassadenprogramm können im Rahmen der Städtebauförderung auch so genannte Geschäftsflächenprogramme aufgelegt werden. Mögliche förderfähige Maßnahmen sind bauliche Verbesserungen der Eingangssituation, qualitätsvolle Werbeanlagen und Schaufenster oder die Herstellung barrierefreier Ladenzugänge. Bei größeren Umbaumaßnahmen kommt in Abstimmung mit den Förderbehörden ggf. auch eine Förderung als Einzelmaßnahme in Betracht.

Aktuell kommt der Leerstandsproblematik in Lenggries erfreulicherweise keine besondere Bedeutung zu. Temporäre Leerstände von Ladenlokalen können in der Regel sehr schnell wieder durch adäquate Nachfolgenutzungen beseitigt werden. Strukturell bedingte Leerstände bestehen lediglich im Bereich der so genannten Ladenpassage am Karl-Pfund-Weg. Aufmerksam beobachtet werden sollte zudem die Entwicklung der nördlichen Marktstraße.

### **Schriftliche Unternehmensbefragung**

Im Juli und August 2015 wurde eine schriftliche Unternehmensbefragung der Einzelhandelsunternehmen und einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetriebe durchgeführt.

Mit einem Rücklauf von 50 Prozent (52 der 105 versandten Fragebögen) war die Beteiligung an der Unternehmensbefragung erfreulich.

Die Unternehmer wurden unter anderem in einer offenen Frage dazu befragt, welche Maßnahmen Sie für eine Aufwertung der Ortsmitte als notwendig erachten.

Genannt wurden (in der Reihenfolge der häufigsten Nennungen):

- einheitliche Öffnungszeiten
- Ortsbildgestaltung / Sanierung
- Parkmöglichkeiten
- Verkehrsberuhigung
- Mietniveau anpassen
- Unterstützung von Veranstaltungen durch die Gemeinde

Da Maßnahmen wie eine Sanierung des öffentlichen Raumes vor allem von anrainenden Gewerbetreibenden oftmals auch kritisch gesehen werden, sollte dieses Befragungsergebnis den politischen Akteuren Mut machen, die nächsten Schritte in der Ortsmittensanierung zu gehen. Insbesondere die Marktstraße fällt hinsichtlich ihrer Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten gegenüber bereits gestalteten Bereichen (bspw. Umfeld Rathaus und Tourist-Information) spürbar ab.

Die mit einer Sanierung verbundenen Themen Verkehrsberuhigung, Stellplatzzahl, Baustellenmarketing und Straßenausbaubeiträge werden auch in Lenggries zu diskutieren sein. Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass das Thema Ortsmittensanierung auf eine breite Akzeptanz stoßen wird.

Themen wie einheitliche Öffnungszeiten oder eine bessere Unterstützung von Veranstaltungen durch die Gemeinde sind klassische Themen, die im Rahmen des Aufbaus einer öffentlich-privaten Partnerschaft bearbeitet werden könnten. Die Einrichtung eines öffentlich-privaten Projektfonds und einer öffentlich-privaten Lenkungsgruppe werden als Maßnahmen im Kapitel C dargestellt.

#### **Folgerungen für die Ortsentwicklung**

- Standortstärkung durch Intensivierung der Ortsmittensanierung, insbesondere Marktstraße
- Standortstärkung durch konsequente Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums
- Standortstärkung durch Qualitätssicherung
- Standortstärkung durch Aufwertung öffentlicher Räume
- Absicherung der Dienstleistungs- und Einzelhandelsfunktion in der Ortsmitte durch Zentren- und Sortimentskonzept



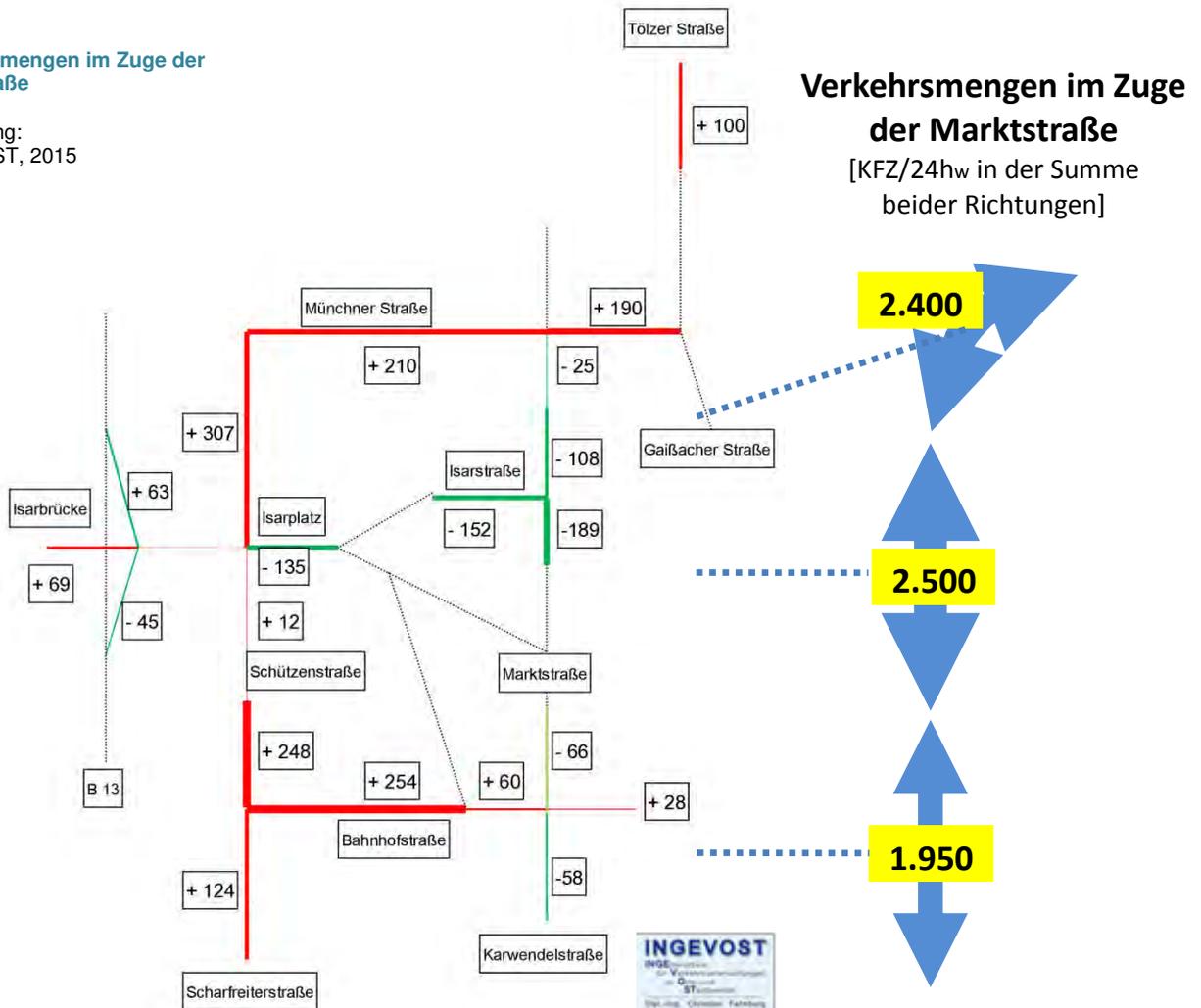
Zentrale und durchaus hoch belastete Knotenpunkte im Zentrum von Lenggries sind die beiden Kreuzungen neben dem teilplanfreien Anschluss des sekundären Straßennetzes an die B13. Insbesondere an hohen Spizentagen des Skifahrens im Winter sind diese Knoten am Rande ihrer Leistungsfähigkeit; dies gilt zumindest für den westlich der Isar gelegenen Kreisverkehrsplatz.



Das Ende der 90-er Jahre entwickelte Verkehrskonzept, hatte das Ziel, die Marktstraße von Durchgangsverkehrsströmen zu entlasten. Dies ist - dem Wesen nach - auch gelungen, wie heutige Verkehrsmengen zeigen (siehe Abbildung).

Abb. 22  
Verkehrsmengen im Zuge der Marktstraße

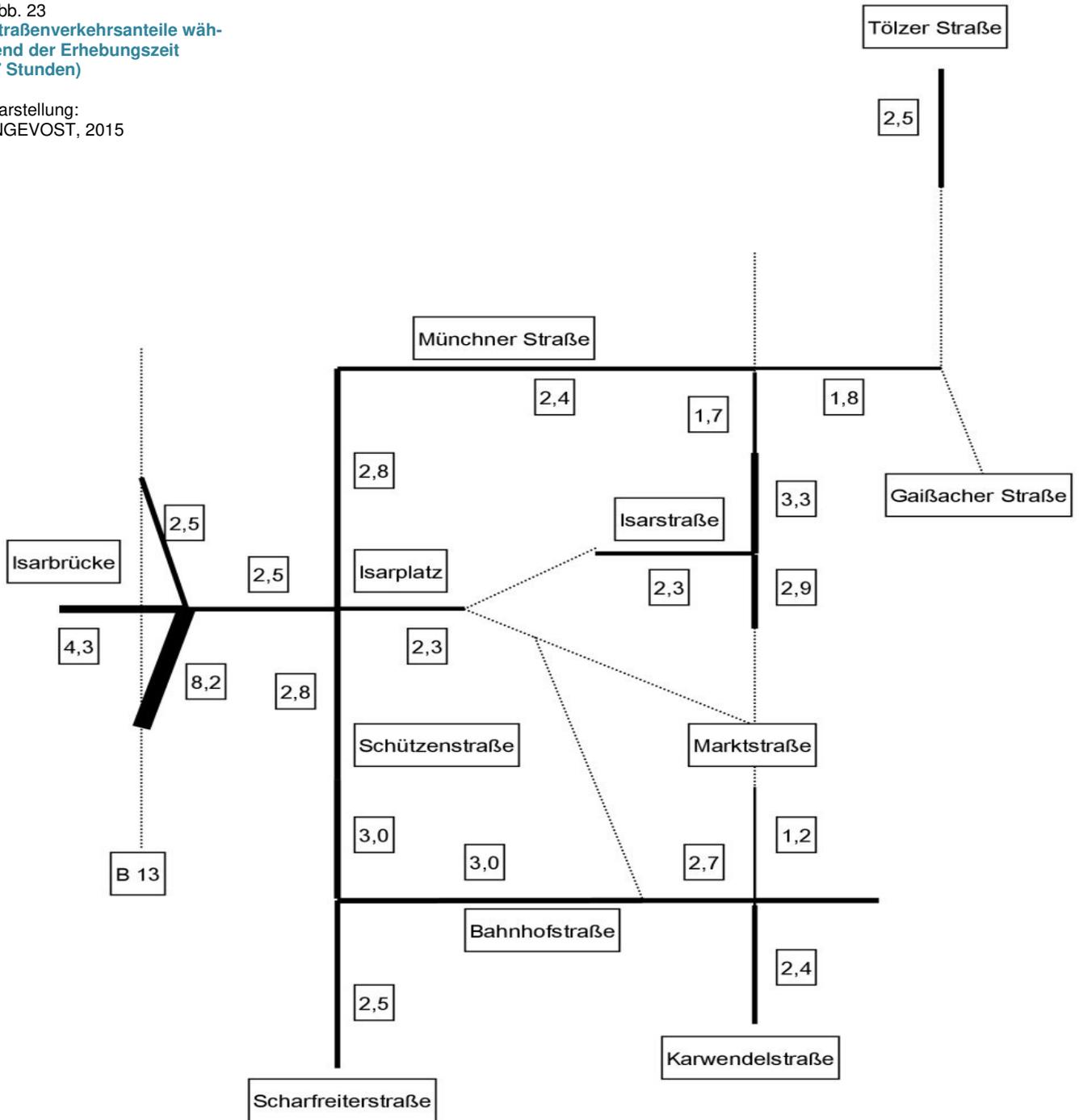
Darstellung:  
INGEVOST, 2015



Trotzdem leidet die Aufenthaltsqualität in der Marktstraße und dadurch auch deren Attraktivität immer noch an den negativen Wirkungen des KFZ-Verkehrs.

Abb. 23  
 Straßenverkehrsanteile während der Erhebungszeit  
 (7 Stunden)

Darstellung:  
 INGEVOST, 2015

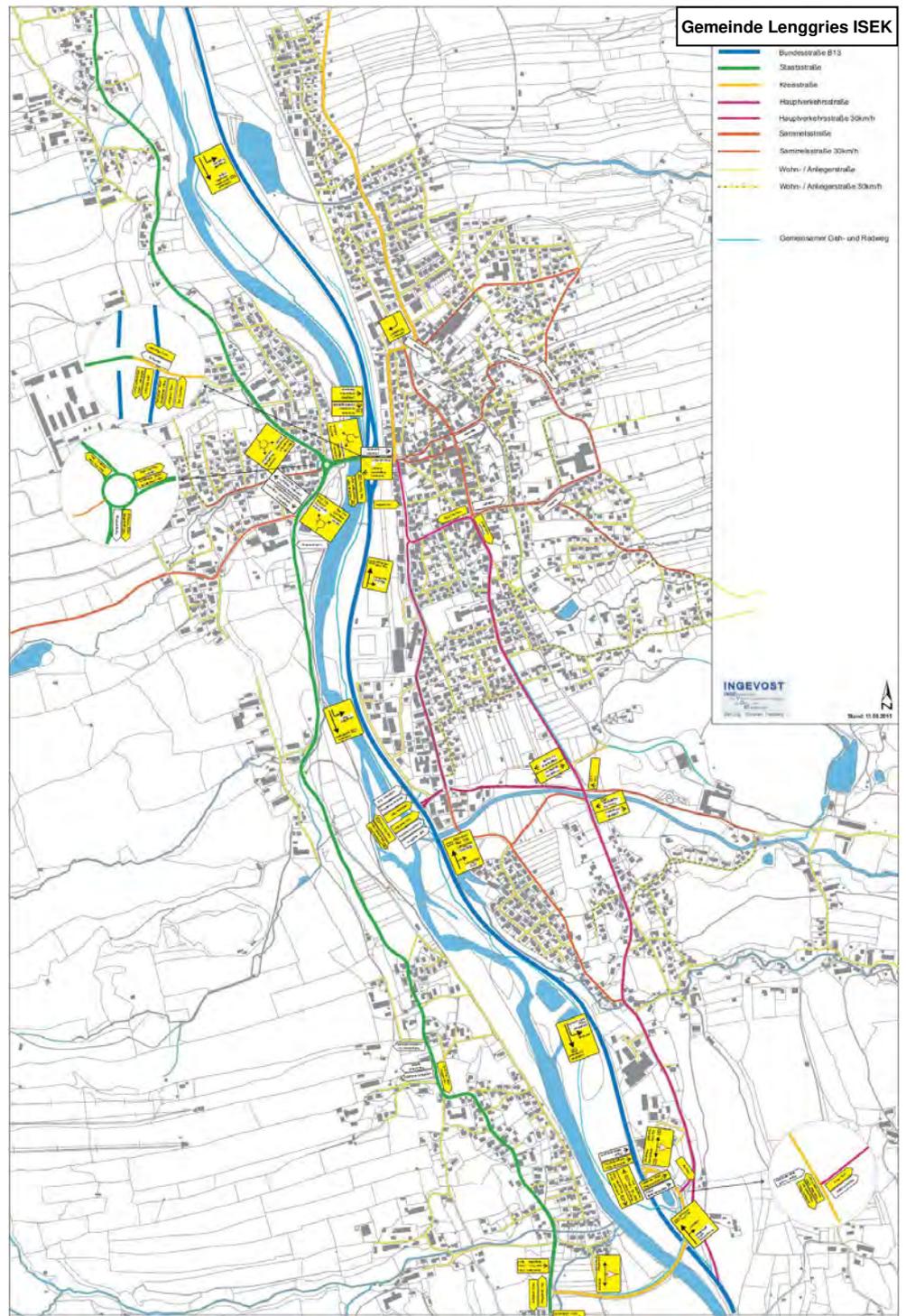


Der Schwerverkehr stellt im Ortskern kein Problem dar. Er ist ortsüblich klein. In den genannten Mengenanteilen sind die (Linien-) Busse sogar enthalten.

**KFZ-Wegweisung**

Abb. 24  
**Aktuelle Wegweisung für den  
 KFZ-Verkehr**

Darstellung:  
 INGEVOST, 2015  
 größere Karte sh. Anlagen



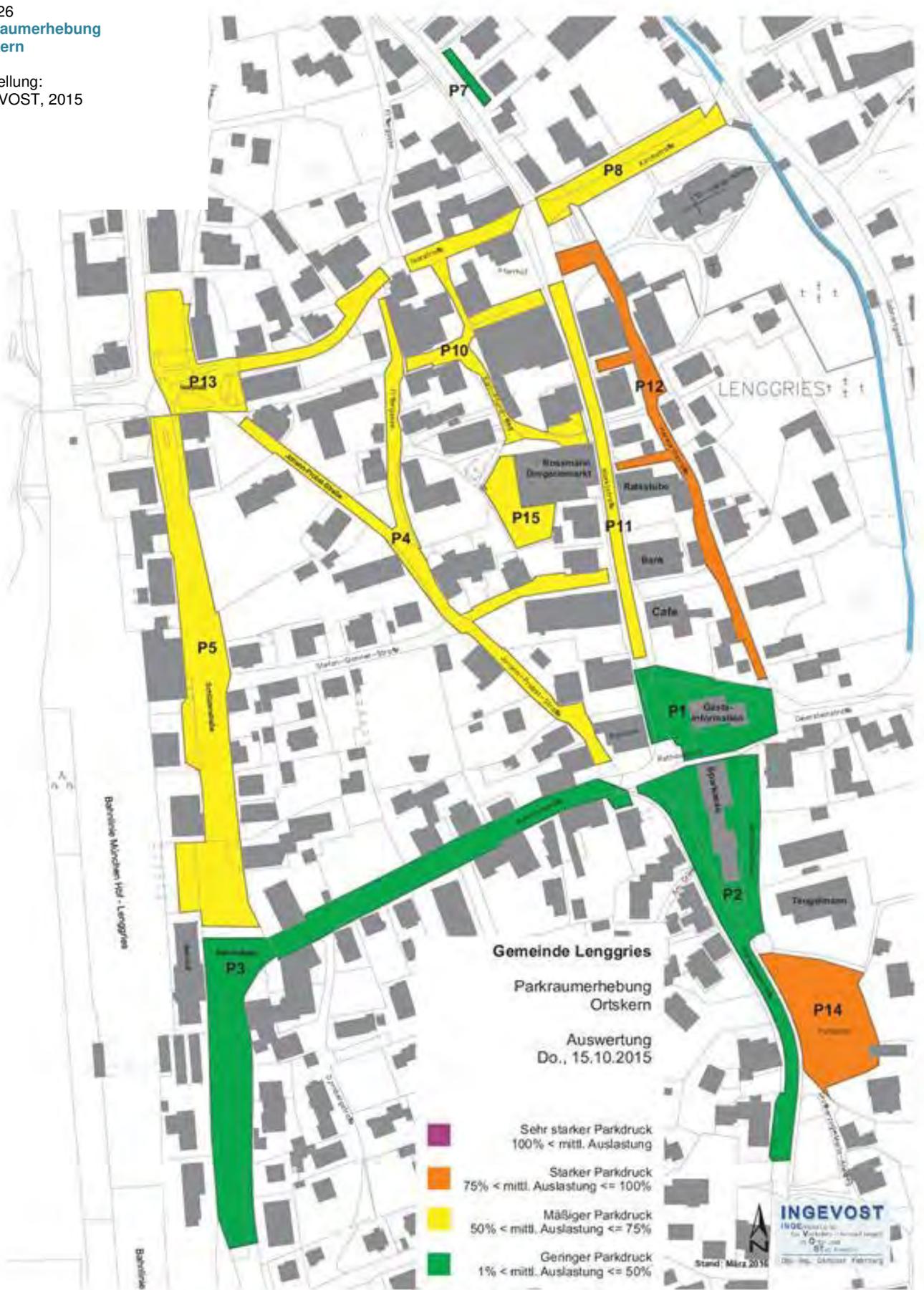
aktuelle Wegweisung für den KFZ-Verkehr

Die aktuelle Wegweisung verfolgt das Ziel, quartierfremden Durchgangsverkehr aus dem Kernort zu nehmen. Problematisch ist allenfalls die Konzentration der Wegeführung zu den Skigebieten über die Isarbrücke.



Abb. 26  
Parkraumerhebung  
Ortskern

Darstellung:  
INGEVOST, 2015





Der größte Parkdruck ist in den beiden Parkräumen P12 (Herwartstraße) und P14 (Tengelmann).

Dort sind vergleichsweise viele Fahrzeuge festgestellt worden, die – auch ganz legal (keine Parkdauerbeschränkung) - länger geparkt haben.

Der Parkplatz beim Tengelman ist in der Funktion eines Auffangparkplatzes konzipiert und erfüllt diese scheinbar auch. In unmittelbarer Nachbarschaft ist ein deutlich geringerer Parkdruck festzustellen.

Insgesamt ist er allenfalls zu klein.

*Die Einzelergebnisse der Parkraumerhebung sind der Gemeinde in einem gesonderten Bericht übermittelt worden.*

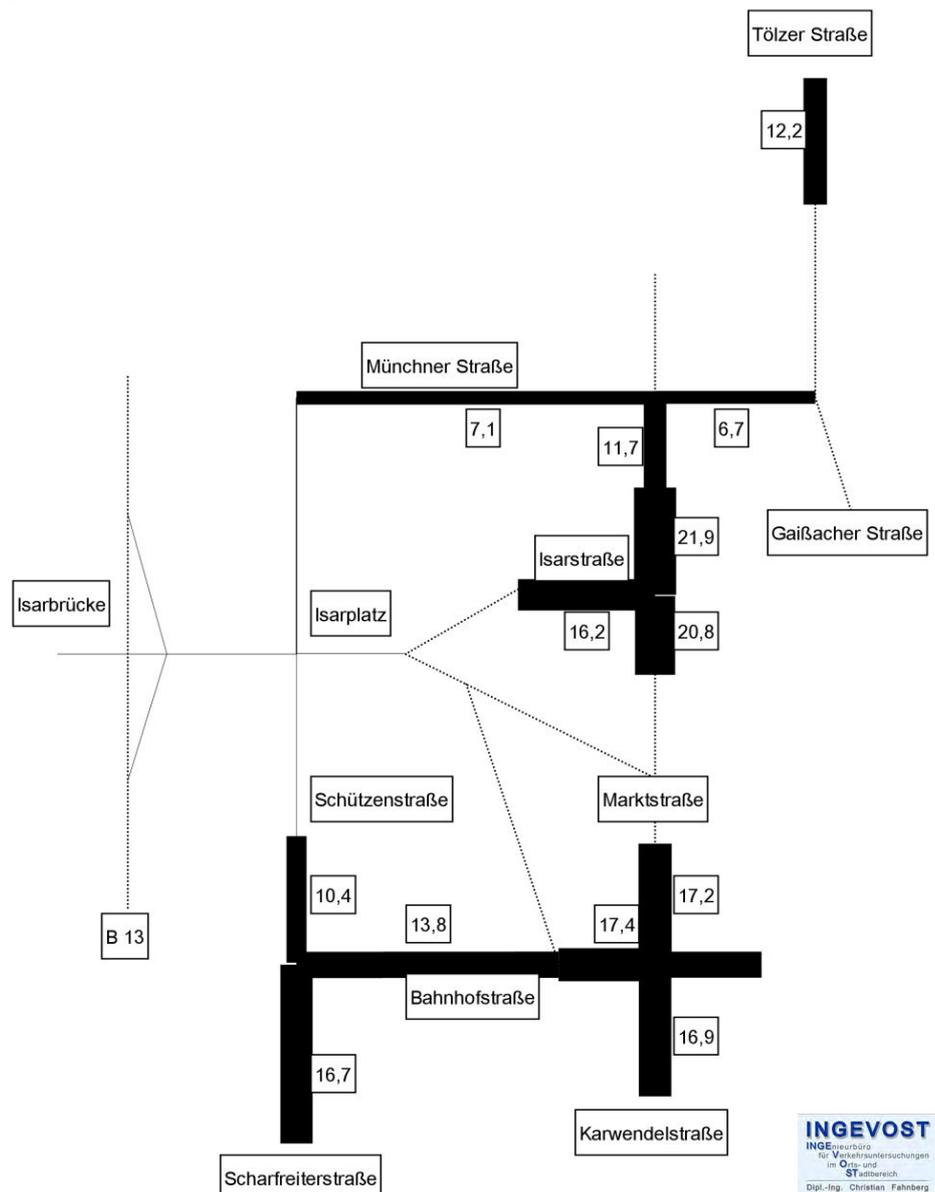
**Radverkehr**

Im Gemeindegebiet Lenggries verlaufen zahlreiche - sogar Landesgrenzen überschreitende Rad(wander)wege (z.B. Isarradweg) und Mountainbike-Strecken.

Der lokale Radverkehrsanteil kann sogar als vergleichsweise hoch eingestuft werden.

Abb. 28  
Radverkehrsanteile an KFZ während der Erhebungszeit (7 Stunden)

Darstellung:  
INGEVOST, 2015



Ob sich der Radverkehrsanteil der Bewohner erhöhen ließe, würde einer Mobilitätsverhaltensbefragung bedürfen, die Auskunft über derartige Eckwerte gibt.

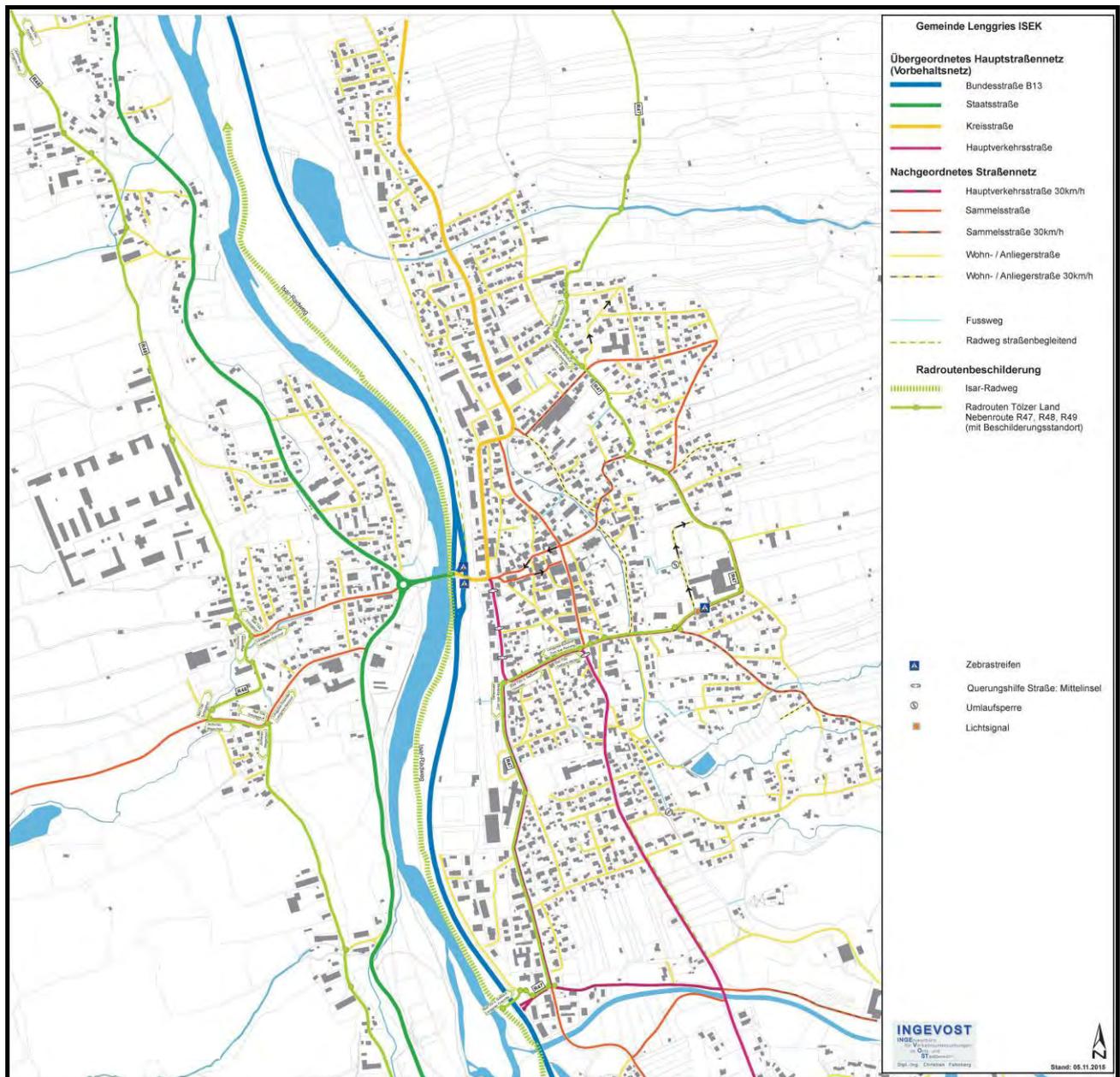


Abb. 29  
Radrouten, Wegweisung

Darstellung:  
INGEVOST, 2015  
größere Karte sh. Anlagen

Die Wegweisung für den Radverkehr ist ausschließlich auf die regionalen touristischen Radwegausweisungen ausgelegt. Sie wurde im Auftrag des Landratsamtes erstellt und genügt dem lokalen - auch touristischen - Bedarf eigentlich nicht.

### Fußverkehr

An zahlreichen Hauptverkehrsstraßen sind begleitend zur Fahrbahn Gehwege angelegt. Oft erreichen sie die Breite von 2,00 m nicht, um ein gefahrloses Begehen zu ermöglichen.

An einzelnen Neben- und Anliegerstraßen sind derartige Gehwege nur einseitig angelegt oder es gilt das Mischprinzip.

Im Ortskern Lenggries sind abseits von Straßenzügen noch alte (eigenständige) Fußwegverbindungen vorhanden, die im Rahmen der Orts-

kernsanierung noch weiter vernetzt werden sollen - Lenggrieser Panoramaweg.

Lenggries verfügt ergänzend über ein ausgedehntes Wanderwegenetz mit rd. 320 km Länge in die umgebende (Berg-)Landschaft.

Dort konkurriert bisweilen das Zu-Fuß-Gehen mit dem Mountainbiking.

### **Folgerungen für die Ortsentwicklung**

- weitere verkehrliche Entlastung der Marktstraße zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Änderung der überörtlichen Wegeführung zu dem Skigebiet nach Wegscheid an der Isarbrücke über die Bretonenbrücke
- Fortschreibung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes zur Verringerung des Parkdrucks im Ortskern
- Kapazitätsvergrößerung des Auffangparkplatzes beim Tengelmann (Karwendelstraße)
- konsequente Weiterverfolgung der ersten Ansätze für eine flächenhafte Verkehrsberuhigung (T-30-Zonen-Konzept)
- Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich im Ortskern
- ggf. Erhöhung Radverkehrsanteil (Durchführung einer Mobilitätsverhaltensbefragung erforderlich)
- Verbesserung der Wegweisung für den Radverkehr, Kombination mit Alltagszielen und Kombination mit Wegweisung für den Fußgänger
- weitere Vernetzung der Fußwegeverbindungen (Lenggrieser Panoramaweg)

## 2 Integrierte Zusammenfassung Potentiale und Handlungsanlässe

### STÄRKEN UND POTENTIALE

#### Siedlungsstruktur und Gestalt

Historisch gewachsener Siedlungsbereich mit dörflichen Strukturen, lockerer Baustruktur und reizvollen Blickwinkeln

Attraktives Ortsbild mit ortsbildprägenden Gebäuden, z.T. denkmalgeschützt

Identitätsstiftender sanierter öffentlicher Raum, in Teilbereichen

Raumprägende Hangkanten mit Höhenwegen und attraktiven Blickbezügen

Flächenpotentiale mit Entwicklungsmöglichkeiten

- zur Stärkung des Zentrums
- zur Stärkung des Tourismus

#### Tourismus

ausgesprochen reichhaltiges und vielfältiges ursprüngliches/natürliches Angebot

auf das ursprüngliche Angebot angepasstes, breit angelegtes abgeleitetes touristisches Angebot

klare Zielgruppenorientierung, klares touristisches Profil

keine touristische Monostruktur

Familien als Zukunftsmarkt

Urlaub auf dem Bauernhof als Potenzial

Isarwelle

Gästekarte Plus

starker Außenauftritt, sehr gute Öffentlichkeitsarbeit

gute verkehrliche Anbindung

Tagestourismus als bedeutender Wirtschaftsfaktor

#### Einzelhandel

Ortsmitte mit sehr gutem Einzelhandelsangebot und umfassender Nahversorgungsfunktion

gute Nahversorgungsfunktion im Kernort

starke Stellung der Ortsmitte innerhalb der Einzelhandelsstrukturen

### Verkehr

Positive Wirkung des ersten konzeptionellen Ansatzes, den Verkehr aus der Ortsmitte in die Randstraßen zu verlegen

Kein unnötiger Schwerverkehr im Ortskern.

Überörtliche Wegweisung minimiert quartierfremden Durchgangsverkehr

Erste Ansätze für eine flächenhafte Verkehrsberuhigung

Relativ geringer Parkdruck im Ortskern in Folge des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes

Vergleichsweise hoher Radverkehrsanteil

### Grün- und Freiraum

Isarauen als prägender Grünraum von überregionaler Bedeutung

Lokale Grünverbindungen entlang der Hangkanten

Vielfalt ortsbildprägender Grün- und Freiräume

Durch zahlreiche Grünstrukturen und lockere Bauweise enge Verknüpfung von Ort und Landschaft gegeben

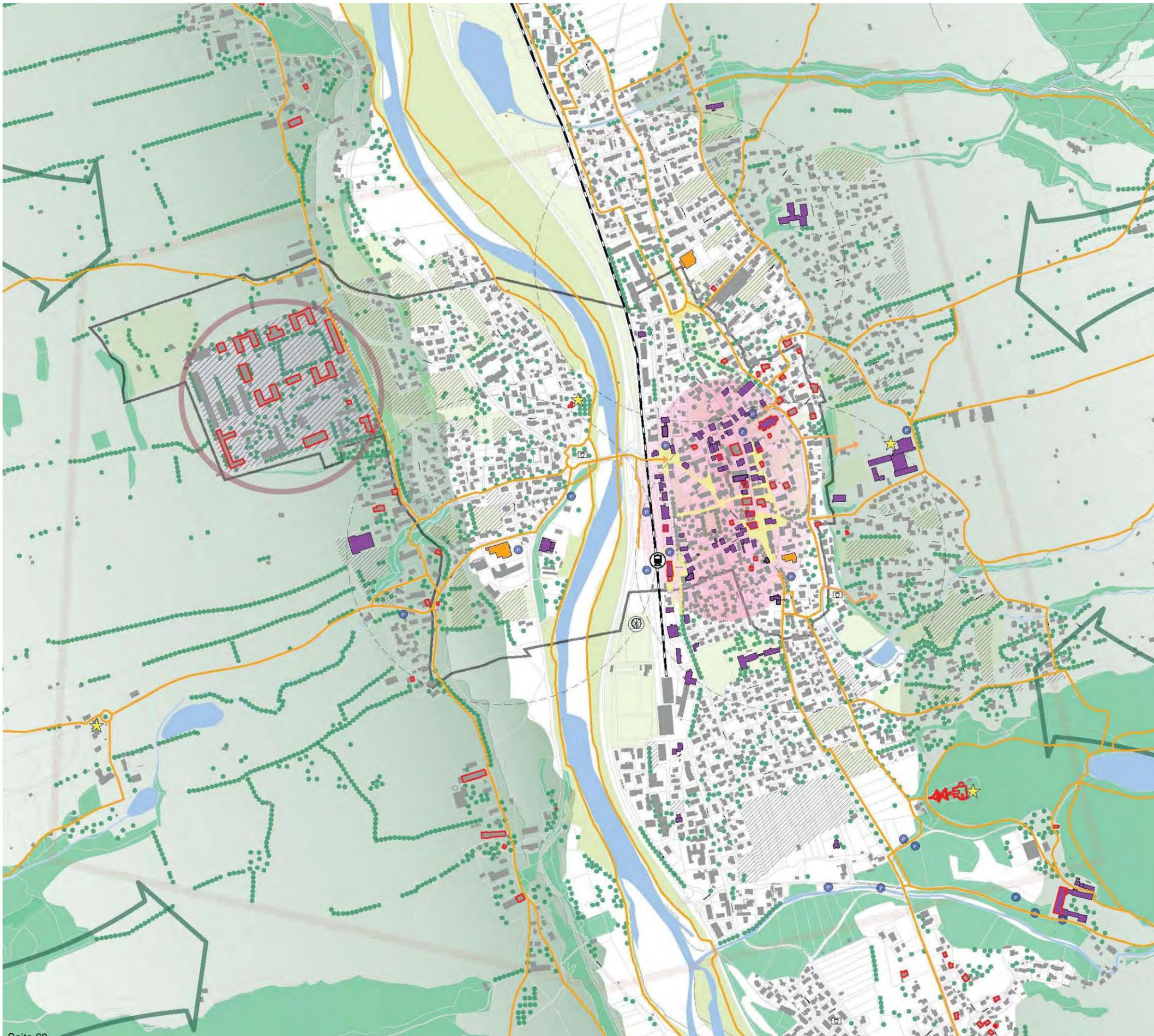
Alte und imposante Baumreihen sowie zahlreiche Einzelbäume prägen das Ortsbild

Traditionell gestaltete Bauern- und Obstgärten betonen den dörflichen Charakter

Hauptwegeverbindungen erlauben Naherholung im Ort und im Landschaftsraum

Blickbezüge in die Landschaft –das alpine Panorama ist überall erlebbar

Karte 2  
**Stärken und Werten**  
 M 1: 10.000  
 Darstellung:  
 PLANKREIS 2016



**Ortsbild**

- zentraler Bereich / attraktiver Ortskern
- Einzeldenkmäler
- lockere Baustruktur
- sanierter öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität
- raumprägende Hangkanten, attraktive Ortslage
- Flächenpotentiale nach FNP
- Entwicklungsfläche ehem. Prinz-Heinrich-Kaserne
- Flächenpotential für Tourismus und Gewerbe  
Sicherung denkmalgeschützter Gebäude

**Grün- und Freiraum**

- Isar Auen  
Grünraum mit überregionaler Bedeutung
- ortsbildprägende Bäume und Baumgruppen, Gehölze (innerorts / außerorts Verzahnung in den Landschaftsraum), Obstgärten
- ortsbildprägende Grün- und Freiräume
- Anbindung an angrenzende bedeutende Landschaften (Höhenrücken)
- prägende Waldgebiete
- Spielplatz

**Verkehr**

- Parkplätze in fußläufiger Erreichbarkeit zum Ortszentrum (unter 10 Geh-Minuten)
- dichtes Wegenetz (Hauptwegeverbindungen / Radwanderwege)

**Nutzungen**

- Gebäude mit Publikumsverkehr (öffentliche Einrichtungen, Einzelhandel etc.)
- gute Verteilung Nahversorgung (400 m Radius)

**Tourismus**

- identitätsstiftende Orte  
touristischer Zielpunkt / Attraktion
- Bahnhof / BOB  
gute Anbindung in die Region und nach München
- Festplatz

**SCHWÄCHEN UND  
HANDLUNGSANLÄSSE****Siedlungsstruktur und Gestalt**

Mangelhafte Gestaltung des öffentlichen Raums und Belastung durch Parksuchverkehr, vor allem in den Bereichen

- Marktstraße
- Kirchplatz
- Bahnhofstraße

Defizite in Wegevernetzung und funktionalen Verknüpfungen, vor allem in den Bereichen

- Kurpark
- Panoramaweg

Ortsbildprägende Gebäude mit Leerstand

Beschilderung

Bereiche mit strukturellem Entwicklungsbedarf, v.a. im Bereich der ehemaligen Kaserne, mit Berücksichtigung der Sekundäreffekte

**Tourismus**

kein zentrumsnaher Wohnmobilstellplatz

kein abgestimmtes Auftreten aller am Tourismus partizipierenden Unternehmen (Kommunikations- und Kooperationsstruktur)

Optimierungspotenzial der Direktbuchungsmöglichkeiten

Beschilderung, Instandhaltung und Ausbau des Wanderwegenetzes

geringe Vermarktung des Themas Kräuter (Kräutererlebnisregion)

unzureichende, unattraktive Ausschilderung touristischer Ziele

**Einzelhandel**

leichte Neigung zu Leerständen im Bereich Karl-Pfund-Weg und nördliche Marktstraße

Defizite in der Gestaltung und Aufenthaltsqualität in der Markt- und Bahnhofstraße

## Verkehr

Die Aufenthaltsqualität in nicht wenigen Bereichen des Ortskerns, insbesondere in der Marktstraße lässt (noch) zu wünschen übrig; hier wirkt die Präsenz von Kraftfahrzeugen ob fließend oder ruhend eher negativ. Ein verkehrsberuhigter Geschäftsbereich könnte dem abhelfen.

Die überörtliche Wegweisung zu dem Skigebiet nach Wegscheid über die Bretonenbrücke würde die Zufahrt zur Talstation der Brauneckbahn entlasten.

Das Konzept, für länger parkende Kraftfahrzeuge am Rand des Ortskerns möglichst kostenlose Parkplätze anzubieten, ist (noch) nicht in der erforderlichen Konsequenz umgesetzt.

Die derzeit nur auf regionale Rad(fern)wanderwege ausgelegte Radwegweisung genügt den lokalen Bedürfnissen nicht und sollte um eine Wegweisung zu Alltagszielen ergänzt werden.

Für die Ziele im Umland sollte eine kombinierte Wegweisung für Fuß- und Radverkehr angedacht werden

## Grün- und Freiraum

Trennende Wirkung der Barriere Bundesstraße B 13 und der Bahnlinie

Isar als Barriere zwischen den Ortsteilen – fehlende Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radwegverkehr über die Isar

Isaraue mit ökologischen Defiziten infolge fehlender Gewässerdynamik

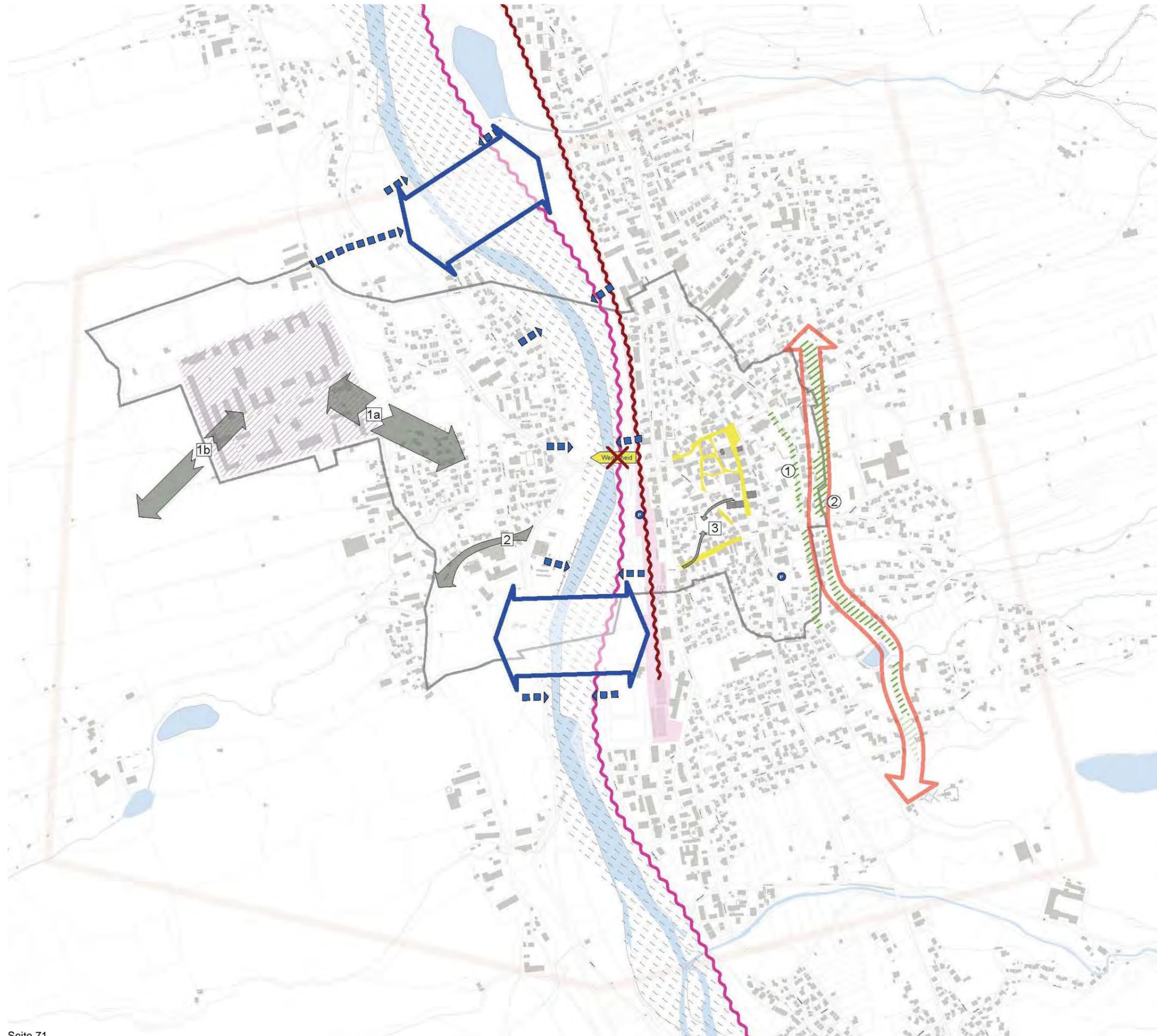
Ort abgeschnitten vom Wasser - fehlende Zugänge zur Isar

Dorfbach: gestalterische Mängel, unangemessene Nutzung und Gestaltung, hohe Versiegelung, Hochwassergefahr von Dorfbach ausgehend

Hangkante Ost: starkes Zuwachsen, teilweise Überbauung, unvollständige Wegevernetzung

Erneuerungsbedarf bei prägenden Freiräumen, z.B. Kurgarten Syberg-Park, Kalvarienberg

Karte 3  
**Defizite und Mängel**  
 M 1: 10.000  
 Darstellung:  
 PLANKREIS 2016



**Ortsbild**

- gestalterische und funktionale Mängel im zentralen öffentlichen Raum (z.B. Bahnhofstr., Marktstr. und Kirchplatz, Karl-Pfund-Weg, etc.)
- Gebäude mit Leerstand (Stand: August 2015)
- Defizite in der funktionalen und gestalterischen Verknüpfung wichtiger Bereiche im Ort
  - 1a Anbindung ehem. Prinz - Heinrich - Kaserne an Ort
  - 1b Anbindung ehem. Prinz - Heinrich - Kaserne an die Bergbahn
- 2 unzureichende Zufahrtssituation Skigebiet
- 3 mangelhafte Anbindung Kurgarten

**Grün- und Freiraum**

- ökologische Defizite in Folge Stausee Errichtung (mangelnde Dynamik, Eintiefung,...)
- Bereiche mit funktionalen und grünordnerischen Mängeln
  - 1 Dorfbach - unangemessene Nutzung und Gestaltung, hohe Versiegelung, Überschwemmungsgefahr
  - 2 Hangkante Ost - starkes Zuwachsen, teilweise Bebauung
- fehlende bzw. ungenügende Zugänge zur Isar

**Verkehr**

- trennende Wirkung der Bundesstraße
- trennende Wirkung der Bahnlinie
- kritische Wegweisung zu den Skigebieten in Wegscheid sowie Defizite in der Beschilderung von touristischen und Alltagszielen (Gestaltung, Übersichtlichkeit)
- unvollständige Wegevernetzung der Hangkante Ost
- fehlende Querungsmöglichkeit für den Fuß- und Radverkehr über die Isar
- zentraler Parkplatz mit Defiziten bei Attraktivität und Auslastung

**Nutzungen**

- ehem. Prinz - Heinrich - Kaserne Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Zielvorstellungen

## C ZIELE UND KONZEPTE

1. Städtebauliche Entwicklungsgrundsätze
2. Grundsätze der Landschafts- und Freiraumentwicklung
3. Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel
4. Konzepte zur Verkehrssteuerung
5. Entwicklungsziele für Lenggries
6. Handlungsschwerpunkte
7. Integriertes Entwicklungskonzept
  - Karte 4 – Neuordnungskonzept
  - Karte 5 – Maßnahmenkonzept
  - Karte 6 – Maßnahmenübersicht
  
  - Integriertes Handlungskonzept  
mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht
8. Ausblick und Weiteres Vorgehen
  - Karte 7 – Vorschlag Erweiterung Untersuchungsgebiet

## C

## ZIELE UND KONZEPTE

## 1 Städtebauliche Entwicklungsgrundsätze

**Ortsbild**

Eine nachhaltige Ortsentwicklung muss immer das Ziel haben, die örtlichen Qualitäten zu erhalten und die ortstypischen Strukturen zu achten. Der gewachsene Ortsgrundriss mit seiner typischen Kleinteiligkeit sollte dabei der Maßstab sein. Neben einer ortstypischen Dimensionierung der Gebäude inklusive einer ortsbildgerechten Gebäudesanierung und Fassadengestaltung zählen hierzu auch Straßenräume, Gassen und Wege.

Ein intaktes Ortsbild spielt für das Image der Gemeinde Lenggries, v.a. auch im Hinblick auf den Tourismus eine wichtige Rolle. Einerseits wirkt es identitätsstiftend auf die Bevölkerung, andererseits erhöht die Attraktivität des Ortes die Bereitschaft zum Aufenthalt.

**Gebäude**

Wichtiger Bestandteil ist dabei auch der ortsbildprägende Gebäudebestand. V.a. im Bereich der Marktstraße bildet dieser eine ortsbildprägende Kulisse aus und setzt so den öffentlichen Raum adäquat in Szene. Umso wichtiger erscheint die Sanierung privater und öffentlicher Gebäude, wenn notwendig einhergehend mit der Beseitigung von Leerständen.

Eine energetische Optimierung der Gebäude im Zuge von Sanierungen, unter Berücksichtigung der Gestaltungsvorgaben für ortsbildprägende Fassaden, ist anzustreben.

**Öffentlicher Raum**

Neben den Gebäuden prägt der öffentliche Raum das Bild des Ortes entscheidend mit. Zahlreiche wichtige Bereiche im Ortskern wurden bereits saniert.

Eine einheitliche und attraktive Ausgestaltung des öffentlichen Raums in allen wichtigen Bereichen des Ortskerns sollte angestrebt werden. Daher muss die Aufwertung dieser Räume in Zukunft stärker weiter verfolgt werden. Vor allem in den Bereichen der Marktstraße, des Kirchplatzes und der Bahnhofstraße ist eine Sanierung bzw. Neugestaltung unerlässlich.

Da sich Nutzungsvorstellungen und –anforderungen an den öffentlichen Raum schnell ändern können, sollten Planung und Umsetzungsergebnis einen gewissen Grad an Flexibilität und Multifunktionalität aufweisen.

Da sich Straßen, Wege und Plätze überwiegend in der Verantwortung der Gemeinde befinden, sollten diese zielgerichtet nach und nach barrierefrei ausgebaut werden.

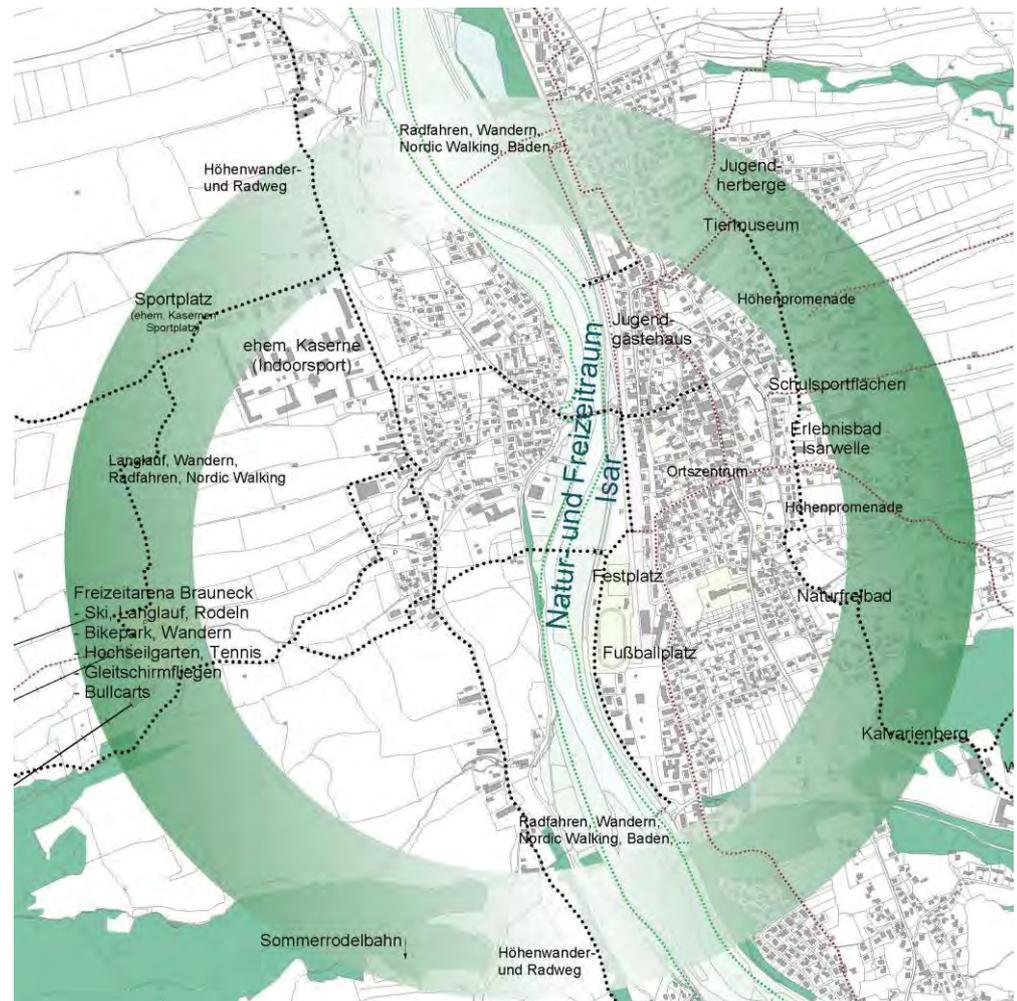
**Naherholung**

Eines der größten Potentiale von Lenggries ist der die Gemeinde umschließende und sie durchdringende Landschaftsraum. Diesen Standortvorteil nutzt die Gemeinde schon immer sehr intensiv aus. Durch die Pflege der vorhandenen lockeren Baustruktur kann man diese besondere Lage im ganzen Ort wahrnehmen. Bestimmt wird der Ort vom Natur-

und Freizeitraum der Isar mit ihren Kiesbänken. Durch ein dichtes Wegenetz und Höhenwanderwege sind bestehende Freizeiteinrichtungen gut miteinander vernetzt. Anziehungspunkte wie das Erlebnisbad Isarwelle, die Freizeitarena Brauneck, die Sommerrodelbahn, das Naturfreibad und der Kalvarienberg umschließen den Ort in einer Art Ring. Dieses Netz gilt es weiter auszubauen (z.B. Panoramaweg, Zugänge zur und neue Brücken über die Isar). Durch den Ausbau der ehemaligen Kasernenanlage zu einem Zentrum des Freizeitsports (z.B. Indoorsport) besteht die Möglichkeit diesen „Freizeitring“ weiter auszubauen.

Abb. 30  
Konzept Freizeitring

Darstellung:  
PLANKREIS, 2016



## Tourismus

Der Tourismus stellt für die Gemeinde Lenggrries einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor dar. Insofern sind die zuvor angeführten Grundsätze auch für den Tourismus grundlegend. Von einer gestalterischen Aufwertung ortsbildprägender Gebäude, städtebaulicher Strukturen sowie öffentlicher und halb-öffentlicher Räume profitiert auch der Tourismus. Der Aufenthalt wird attraktiver, die Aufenthaltsdauer ggf. länger und damit die Wahrscheinlichkeit für Ausgaben vor Ort – sowohl bei Tages- als auch bei Übernachtungstouristen – höher. Umgekehrt kommt ein Qualitätsbewusstsein in der Ausgestaltung der touristischen Angebote auch den Einheimischen zu Gute (bspw. bei einer attraktiven Beschilderung, im Rahmen der Gastronomie oder Stadtmöblierung mit Erlebnischarakter).

Wichtig erscheint in diesem Zusammenhang eine gegenseitige Abstimmung untereinander (öffentlich-private Zusammenarbeit zur Standortstärkung). Aufgrund der hohen Bedeutung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor, sind die Anbieter touristischer Leistungen mit ihrer Verbandsstruktur ein wesentlicher Akteur in dieser Zusammenarbeit. Ein gemeinsam entwickeltes und aufeinander abgestimmtes Qualitätsbewusstsein sollte Grundlage eines gemeinsamen Aufwertungsprozesses im Tourismus wie auch in der Ortsentwicklung allgemein sein. Parallelschauplätze, wie das Beispiel der Gästekarten, schaden der Übersichtlichkeit und der Attraktivität der Standortes Lenggries und sind zukünftig zu vermeiden.

### **Einzelhandel**

Der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte soll in seiner Versorgungsfunktion erhalten und weiter gestärkt werden. Die Einzelhandelsentwicklung ist dazu auf der Basis des Zentren- und Sortimentskonzeptes im Sinne der Ortsmittenstärkung auch bauplanungsrechtlich zu steuern. Zur Erhöhung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten in der Ortsmitte wird die Sanierung der öffentlichen Plätze und Straßen Zug um Zug fortgeführt. Impulsprojekte der öffentlich-privaten Partnerschaft stärken die lokale Ökonomie und stärken die Identifikation der Bürger und Besucher mit der Ortsmitte und den dort vorhandenen Angeboten.

### **Gemeinbedarf / Daseinsvorsorge**

Lenggries ist im LEP als Grundzentrum (ehemals Unterzentrum) eingestuft. Die entsprechenden Anforderungen an Einrichtungen und Flächen werden gegenwärtig ausreichend erfüllt. Für eventuell erforderliche Erweiterungen und Änderungen wurden im neu aufgestellten Flächennutzungsplan (z.B. Schulzentrum, Schwimmbad, Altenheim) Flächen ausgewiesen. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht derzeit nicht.

### **Verkehr**

Innerhalb des ISEK hat der Verkehr insgesamt das Ziel, die Erreichbarkeit des Ortskerns und damit auch dessen Prosperität sicher zu stellen. Dabei ist zu berücksichtigen, ob die Erreichbarkeit für alle Zwecke und zu allen Zeiten mit dem Auto gewährleistet sein muss.

Hier gilt es einen Konflikt zwischen Sicherstellung einer autoaffinen Erreichbarkeit und der Aufenthaltsqualität im Ortskern zu bewältigen. Gerade letzteres trägt zu Saisonzeiten zur Prosperität bei. Durch Förderung bzw. Stützung nicht motorisierter Mobilität einerseits und einem Parkierungskonzept mit großzügigen und weitgehend kostengünstigen, wenn nicht sogar kostenfreien (Langzeit-) Auffangparkplätzen am Rande des Ortskerns andererseits, besteht die Möglichkeit, den Autoverkehr in der Ortsmitte zu verringern. Attraktive Fußwege zwischen den Auffangparkplätzen und der Ortsmitte fördern diesen Ansatz.

Wichtig ist es, diesen konzeptionellen Ansatz in der erforderlichen Breite zu kommunizieren.



### Grün- und Freiflächen im Ortsbereich

- Sicherung unbebauter Freiflächen zur Wahrung des ländlichen Charakters
- Weiterentwicklung der Grünfläche des Kurparks im Herzen des Hauptortes Lenggries
- Ökologische Aufwertung und Integration des Dorfbachs als attraktives Element in das Ortsbild
- Pflege des Kalvarienberges
- Ausbau der Wegeverbindungen entlang der Hankanten (Panorama- wege) unter Einbeziehung bestehender Freiräume zu einer Parkanlage
- Erhalt und Pflege der ortsbildprägenden Baumbestände im Straßenraum

### Isaraue

Die Isar ist der maßgebliche Freiraum für den Ort Lenggries. Durch die Bahnlinie und die B 13 ist Lenggries allerdings stark von der Isar abgeschnitten.

Entlang der Isar treffen vielfältige Nutzungen, Interessen und Belange aufeinander:

- die Veränderungen an der Gewässerdynamik infolge des Sylvensteinstausees (fehlendes Geschiebe, Eintiefung der Sohle, Zuwachsen der Aue...) erfordern gemeinsame Anstrengungen aller Akteure;
- aufgrund der hohen ökologischen Bedeutung gibt es wichtige Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen; für das FFH-Gebiet soll ein Managementplan aufgestellt werden, dessen Planungsprozess allerdings stockt; einzelne Maßnahmen des Naturschutzes finden aber statt bzw. sind in Planung;
- die Wasserwirtschaft vertritt ihre Belange hinsichtlich der Gewässerunterhaltung und –entwicklung;
- gleichzeitig herrscht ein intensiver Freizeitdruck durch Besucher aus der Region und dem Münchner Großraum (Aktivsportarten Kanufahren, Mountain Biking, Kiesbank – Parties,...).

Die Bedürfnisse der Lenggrieser Bürger nach Naherholung an ihrem Fluss kommen bei all diesen Interessen vergleichsweise kurz. Ziel dieser Planung ist es daher, durch den Zugang zur Isar, den Blick aufs Wasser und den Naturgenuss zu stärken – Lenggries wieder näher an die Isar zu rücken; dies aber in möglichst landschaftsverträglicher Art und Weise.

### 3 Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel

Ein Zentren- und Sortimentskonzept dient der räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Es ist als besonderer öffentlicher Belang im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Voraussetzung dafür ist, dass das Zentren- und Sortimentskonzept zum Gegenstand einer ausdrücklichen Beschlussfassung des Gemeinderates gemacht wird.

#### Definition eines zentralen Versorgungsbereiches „Ortsmitte“

Erster Schritt in der Aufstellung des Zentren- und Sortimentskonzeptes für die Gemeinde Lenggries ist die Definition eines zentralen Versorgungsbereiches „Ortsmitte“.

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch weitere Dienstleistungen, gastronomische Angebote sowie sozialer und kultureller Infrastruktur, eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Kommune zukommt.

Ein als zentraler Versorgungsbereich zu qualifizierendes Gebiet setzt in diesem Sinne voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzendem oder konkurrierendem Warenangebot vorhanden sind. Anderenfalls liefe der angestrebte Schutz zentraler Versorgungsbereiche auf einen Konkurrenzschutz einzelner oder weniger Betriebe in diesem Versorgungsbereich hinaus (vgl. Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 11.12.2006, 7 A 964/05). Zentrale Versorgungsbereiche können sich zum einen aus planerischen Festlegungen ergeben oder aus den tatsächlichen Gegebenheiten (faktische Versorgungsbereiche).

Das BauGB recurriert vor allem in den folgenden Paragraphen auf den Begriff zentraler Versorgungsbereiche:

- § 1 (6) Nr. 4 BauGB: „...Erhaltung und Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche**,“
- § 34 (3) BauGB: „...von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf **zentrale Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein...“.
- § 11 (3) BauNVO: „...Auswirkungen...auf die Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden...“.

Voraussetzung für eine Steuerungswirkung ist zunächst die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte hinsichtlich seiner konkreten Lage und räumlichen Ausdehnung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion. Der zentrale Versorgungsbereich muss die ihm zugeordnete Funktion jedoch auch in der Realität erfüllen können.

Die planerische Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches des Typs Ortsmitte für die Gemeinde Lenggries baut auf dem faktisch vorhandenen zentralen Versorgungsbereich auf und verfolgt folgende Zielsetzungen:

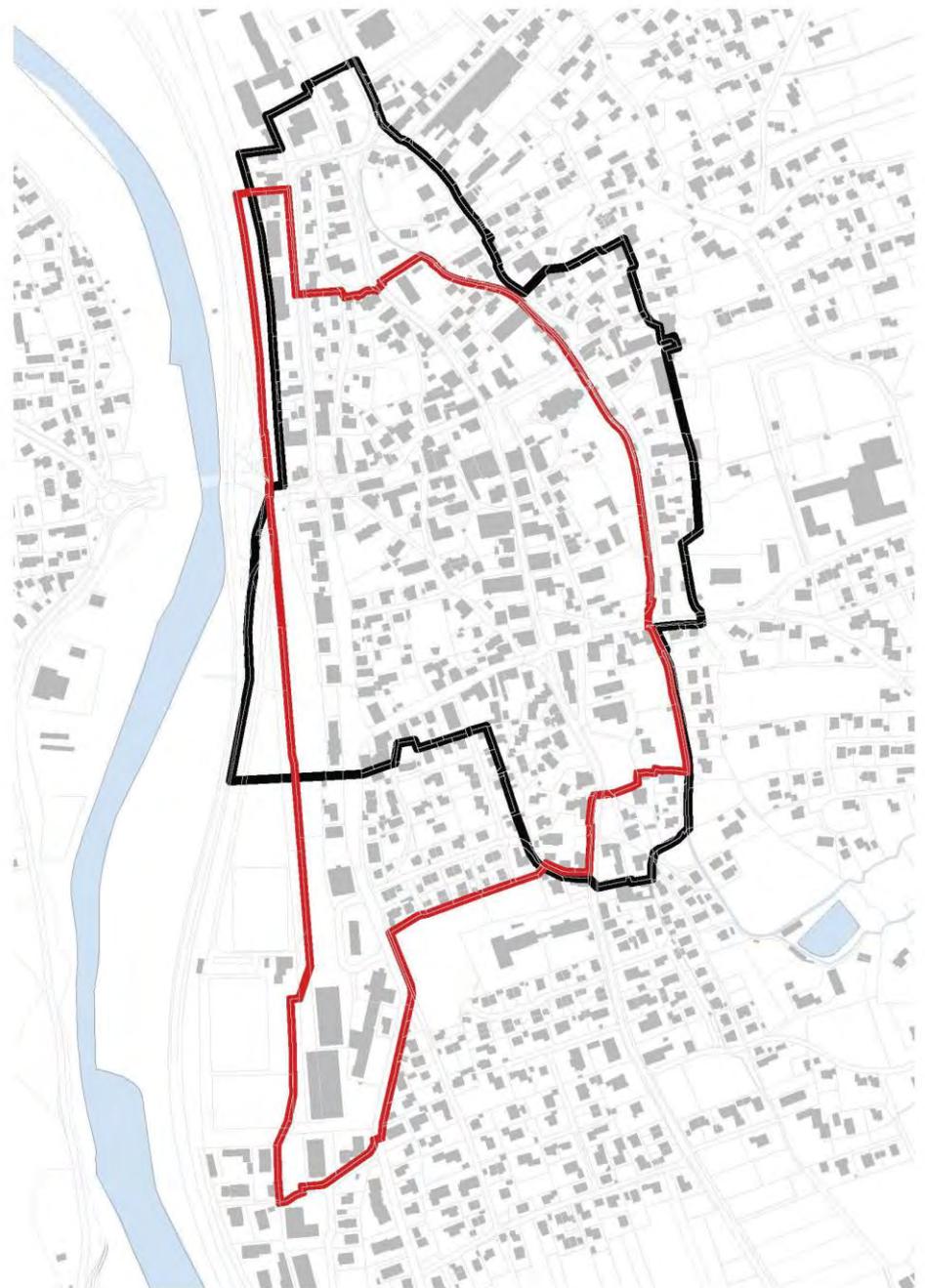
- Erhalt und Stärkung der Qualität einer kompakten und funktionsfähigen Ortsmitte
- Erhalt und Stärkung eines dichten und konzentrierten Handels- und Dienstleistungsbesatzes zur Aufrechterhaltung fußläufiger Koppelbeziehungen sowie einer guten Frequentierung in der Ortsmitte
- Vermeidung von Funktionsverlusten im zentralen Versorgungsbereich durch zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches

- Wahrung von Entwicklungschancen im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte
- Beachtung der Ziele der Städtebauförderung und der eingesetzten öffentlichen Mittel zur Ortssanierung

Der zentrale Versorgungsbereich soll in seiner Funktionalität durch eine Innenentwicklung insbesondere im Bereich der Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten sowie durch eine darauf abgestimmte gesamtörtliche Politik gestärkt werden. Die Abgrenzung des planerisch festzulegenden zentralen Versorgungsbereiches empfiehlt sich gemäß dem Vorschlag in der nachstehenden Abbildung vorzunehmen.

Abb. 32  
Vorschlag für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte Lenggries

Darstellung:  
Salm & Stegen, 2016



- förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
- Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte  
Vorschlag für Abgrenzung

Ein zentraler Versorgungsbereich ist immer parzellenscharf abzugrenzen. Der planerisch festzulegende zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Lenggries deckt in weiten Teilen das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ab, unterscheidet sich jedoch in seiner Grenzziehung.

Der planerisch festzulegende zentrale Versorgungsbereich umfasst zusätzlich auch Potenzialflächen, die heute noch nicht durch Einzelhandel genutzt werden und dafür nach heutigem Kenntnisstand auch auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehen. Maßgeblich für die Eignung als Potenzialfläche ist die Möglichkeit, diese städtebaulich in das Gesamtgefüge des zentralen Versorgungsbereiches einbinden zu können und dadurch potenzielle Nutzungen in ein synergetisches Verhältnis zu den vorhandenen Nutzungen stellen zu können. Zudem wird das Wesen eines zentralen Versorgungsbereiches nicht nur durch Einzelhandelsnutzungen bestimmt, sondern auch durch ergänzende soziale und kulturelle Nutzungen sowie durch öffentliche Infrastruktur.

Der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Lenggries soll langfristig in seiner Versorgungsfunktion gestärkt werden. Dazu zählen vor allem Einzelhandelsangebote des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sowie ergänzende öffentliche und private Dienstleistungen. Die Funktionsfähigkeit der Ortsmitte soll erhalten und durch ergänzende Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung zusätzlich gestärkt werden. Insbesondere soll die Aufenthaltsqualität für Bewohner, Besucher und Kunden in der Ortsmitte erhöht werden. Das Zentren- und Sortimentskonzept bietet dabei den privaten Akteuren Planungs- und Investitionssicherheit. Es ist eine wesentliche Rahmenbedingung für private Folgeinvestitionen in die Standortaufwertung.

Das Zentren- und Sortimentskonzept soll eine funktionale Arbeitsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte und den sonstigen Standortlagen gewährleisten.

**Das Zentren- und Sortimentskonzept greift selbstverständlich nur bei genehmigungspflichtigen Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe sowie bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen und Neuausweisungen. Bestehende Einzelhandelsunternehmen genießen einfachen oder erweiterten Bestandsschutz.**

Basis des Zentrenkonzeptes ist eine Einstufung der Einzelhandelssortimente in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente. Es handelt sich hierbei laut BauGB und der dazu gehörigen höchstrichterlichen Rechtsprechung um „festsetzungsfähige Anlagentypen“.

u.a.

- § 1 Abs. 5 BauNVO: Zulässigkeit bestimmter **Nutzungsarten** in den Baugebieten (Einzelhandel zulässig oder nicht zulässig)
- § 1 Abs. 9 BauNVO: Zulässigkeit bestimmter **Anlagentypen** (Nutzungsunterarten des Einzelhandels = Feinsteuerung)
- Die so genannten Anlagentypen müssen hinreichend bestimmt sein. Grundlage ist die Erstellung einer ortsspezifischen Sortimentsliste.

Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen jene Sortimente, die zur Deckung des täglichen und kurzfristigen Bedarfs regelmäßig nachgefragt werden und deshalb möglichst in fußläufiger Entfernung zur Wohnbevölkerung angeboten werden sollten.

Als zentrenrelevante Sortimente werden jene Sortimente deklariert, die

- zur Belebung der Ortsmitte beitragen, weil sie viel Publikum anziehen (**Kundenfrequenz**),
- häufig in Verbindung mit anderen Angeboten im Ortskern besucht werden (**Kopplungsaffinität**),
- aufgrund ihrer relativ geringen spezifischen Flächenansprüche städtebaulich integrierbar sind (**Integrationsmöglichkeit**) und
- leicht transportierbar sind (**Handlichkeit**),
- in der Ortsmitte aktuell noch angeboten werden (**faktisch**) oder
- in der Ortsmitte künftig angeboten werden sollen und können (**perspektivisch**).

In die Kategorie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente werden jene Sortimente aufgenommen, die aufgrund ihres Platzbedarfes, ihrer geringen Flächenproduktivitäten sowie einer möglicherweise schwierigen Transportierbarkeit nicht (mehr) in der Ortsmitte angeboten werden können.

Dieses Sortimentskonzept kann bei einer entsprechenden Gestaltung der Bauleitplanung rechtsverbindlich festgeschrieben werden.

In Anbetracht der kartierten Verkaufsflächen Gemeinde Lenggries unterbreiten wir der Gemeinde einen Vorschlag für eine „Lenggrieser Liste“. In der Nomenklatur lehnen wir uns an die WZ 2008 des Statistischen Bundesamtes an.

#### **Nahversorgungsrelevante Sortimente**

- *Nahrungs- und Genussmittel allgemein*
- *Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild*
- *Fisch, Meeresfrüchte und Fischerzeugnisse*
- *Back- und Süßwaren*
- *Obst, Gemüse und Kartoffeln*
- *Getränke*
- *Tabakwaren*
- *Zeitschriften und Zeitungen*
- *Blumen (Schnittblumen)*

#### **Zentrenrelevante Sortimente**

- *medizinische und orthopädische Artikel*
- *Arzneimittel (Sichtwahl und frei verkäuflich)*
- *kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel*
- *Drogerieartikel (Wasch- und Putzmittel)*
- *Uhren und Schmuck*
- *Augenoptik*
- *Foto und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)*
- *Bekleidung*
- *Schuhe*
- *Lederwaren und Reisegepäck*
- *Bücher*
- *Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel*
- *Spielwaren*
- *Sport und Campingartikel*
- *bespielte Ton- und Bildträger*
- *Musikinstrumente und Musikalien*
- *Haushaltsgegenstände*
- *keramische Erzeugnisse und Glaswaren*
- *Textilien*

- Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Antiquariat
- Babyartikel und Kinderwagen
- Gartenmöbel und Gartengeräte
- Metall- und Kunststoffwaren
- Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- elektrische Haushaltsgeräte

#### **Nicht zentrenrelevante Sortimente**

- Datenverarbeitungsgeräte, Bürotechnik, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten
- Wohnmöbel (inkl. Küchen und Betten)
- Lampen und Leuchten
- Fahrräder, Fahrradteile und – zubehör
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Antiquitäten
- Second Hand und Gebrauchtwagen
- Erotikartikel
- Waffen und Pokale
- Elektrozubehör (Kabel, Schalter, Stecker etc.)
- Kfz-Zubehör

#### **Ergänzende Erläuterungen zur Lenggrieser Liste:**

- Da der Leitbetrieb Raiffeisen Bau- und Warencenter Lenggries in der Ortsmitte (→Systemrelevanz für den zentralen Versorgungsbereich) in einem größeren Umfang (→ vorhandene Sortimentskompetenz) Sortimente des Bau- und Heimwerkerbedarfes führt, werden diese klassischerweise als nicht zentrenrelevant einzustufenden Sortimente in der Lenggrieser Liste als zentrenrelevant geführt. Sollten diese Sortimente einmal nicht mehr in nennenswertem Umfang im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte angeboten werden, bietet sich eine Änderung der Liste und Einstufung dieser Sortimente als nicht zentrenrelevant an.
- Drogerie- und Körperpflegeartikel werden analog zur landesplanerischen Einstufung als zentrenrelevant eingestuft. Der im zentralen Versorgungsbereich ansässige Drogeriemarkt erfüllt dort eine wichtige Funktion als frequenzerzeugender Leitbetrieb und ist in seiner Funktionsfähigkeit zu stärken. Drogerie- und Körperpflegeartikel können außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches als Randsortimente (bspw. innerhalb eines Lebensmitteldiscounters) geführt werden. Die Ausbildung einer Sortimentskompetenz für Drogerie- und Körperpflegeartikel außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist zu vermeiden (deshalb Beschränkung der Randsortimente).

Tabelle 5: Zulässigkeitsrahmen gemäß Zentren- und Sortimentskonzept

	zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte	integrierte Nahversorgungsstandorte (v.a. nennenswerter fußläufiger Einzugsbereich)	sonstige integrierte Standorte	nicht integrierte Standorte
nahversorgungsrelevante Sortimente	zulässig	zulässig, aber Einzelfallprüfung notwendig	nur als Randsortimente bis maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens zulässig	Einzelhandel nicht zulässig
zentrenrelevante Sortimente	zulässig	nur als Randsortimente bis maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens zulässig	Einzelhandel nicht zulässig	Einzelhandel nicht zulässig
nicht zentrenrelevante Sortimente	zulässig	zulässig	zulässig	Einzelhandel nicht zulässig

→ abnehmender Zulässigkeitsrahmen →

Darstellung: Salm &amp; Stegen 2016

Im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte sind grundsätzlich alle Sortimente zulässig. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel soll nur an städtebaulich integrierten Standorten mit wesentlichem fußläufigem Einzugsbereich stattfinden. Aktuell sehen wir keinen Bedarf, zusätzliche Nahversorgungsstandorte auszuweisen.

In den Nahversorgungsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte sind im Falle einer qualifizierten Überplanung zentrenrelevante Randsortimente auf 10 Prozent der Verkaufsfläche zu begrenzen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel ist grundsätzlich auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und außerhalb der Nahversorgungsstandorte, jedoch nur in städtebaulich integrierter Lage oder Ortsrandlage zulässig. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf insgesamt 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zu begrenzen (nur im SO-Gebiet möglich).

Die Ziele und Grundsätze des Zentren- und Sortimentskonzeptes sind in der Bauleitplanung umzusetzen. In Frage kommen insbesondere folgende Instrumente des Städtebaurechts:

- § 14 BauGB Veränderungssperre
- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen
- Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte: der einfache Bebauungsplan setzt dabei den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fest und schließt bspw. Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten aus.
- Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, bspw. gemäß § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) mit dem Ausschluss von Einzelhandels-

- nutzungen oder Unterarten in Rückgriff auf § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO
- Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und Ausweisung als SO-Gebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Festsetzung von sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen möglich.

### Erweiterter Bestandsschutz

Bei der Anwendung des erweiterten Bestandsschutzes gilt eine besondere Sorgfaltspflicht. Grundsätzlich bieten auch beschlossene Einzelhandelskonzepte den Kommunen eine gewisse Flexibilität. Einzelhandelskonzepte müssen nicht zwingend „Eins zu Eins“ umgesetzt werden. Eine Kommune darf das Konzept im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung auch mit Abstrichen verfolgen (Urteil BVerwG 4 CN 6.11). Entscheidend ist, dass die grundlegenden Konzeptziele nicht konterkariert werden und Planfestsetzungen einen Beitrag zur Förderung des Plankonzeptes leisten.

Im Umgang mit Bestandsimmobilien mit vorhandenen oder ehemaligen Einzelhandelsnutzungen sind in die Abwägung zusätzlich die berechtigten Interessen der Eigentümer und Betreiber an einer Weiterentwicklung der Nutzungen einzustellen. Die Gemeinde wiederum hat ein Interesse an der Vermeidung oder Beseitigung städtebaulicher Missstände.

Umstrukturierungen und bauliche Anpassungen im Bestand sollen ermöglicht werden, auch wenn diese nicht „Eins zu Eins“ dem Zentren- und Sortimentskonzept entsprechen.

In der Anwendung des erweiterten Bestandsschutzes ist zunächst der aktuelle Zulässigkeitsrahmen für bestimmte Einzelhandelsnutzungen und Anlagentypen zu ermitteln.

Umstrukturierungen, die dem Zentren- und Sortimentskonzept widersprechen, sind nur ausnahmsweise und nicht regelmäßig zulässig. Die Ausnahme ist an folgende Bedingungen zu knüpfen:

- das umzustrukturierende Vorhaben ist in seinem jetzigen bzw. zu erwartenden Zustand als städtebaulicher Missstand zu bezeichnen und durch die Umstrukturierung ergeben sich besondere Möglichkeiten der städtebaulichen Aufwertung bzw. sind die städtebaulichen Missstände nicht anderweitig zu beheben
- der Vorhabenträger ist bereit, die Umstrukturierung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens umzusetzen und zusätzliche Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen
- die Umstrukturierung ist unter Berücksichtigung der Bestandslage städtebaulich vertretbar

Ziel ist es, nach dem „*Do-ut-Des-Prinzip*“ zwar Umstrukturierungen zuzulassen, aber im Dialog mit dem Vorhabenträger bauplanungsrechtlich eindeutige Zustände herbeizuführen (Eliminierung nicht rechtssicherer Festsetzungen, Ergänzung fehlender notwendiger Festsetzungen, aussagekräftige Begründungen, Vermeiden von Befreiungen und Ausnahmeregelungen) und städtebauliche Aufwertungen zu erwirken. Dazu zählen vor allem die Überplanung bislang unbeplanter Innenbereiche (§34 BauGB) sowie die rechtssichere Anpassung bestehender Bebauungspläne an den aktuellen Stand des Bauplanungsrechtes (v.a. Anwendung des Instrumentes vorhabenbezogener Bebauungspläne). Die Festsetzungen der aufzustellenden Bebauungspläne sollen so getroffen

werden, dass künftige Nutzungsänderungen im Rahmen der getroffenen Vereinbarung keine Anpassung oder Neuaufstellung der Bebauungspläne notwendig werden lassen (bspw. in dem nur der Durchführungsvertrag zu ändern ist / Flexibilität innerhalb des Zulässigkeitsrahmens).

### **Planungsrechtlicher Umgang mit zentrenrelevanten Nutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches – bspw. Sport Sepp am Isarring**

Der Sportfachmarkt „Sport Sepp“ befindet sich an seinem Standort am Isarring außerhalb des nun definierten zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte. Geführt werden mit Sport-, Freizeit- und Modeartikeln überwiegend zentrenrelevante Sortimente. Insofern widerspricht die ausgeübte Nutzung dem Zentren- und Sortimentskonzept. Da das Zentren- und Sortimentskonzept nur bei der Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen greift, genießt der Sportfachmarkt mindestens einfachen Bestandsschutz.

Es spricht vieles dafür, diesem Bestandsunternehmen darüber hinaus auch erweiterten Bestandsschutz einzuräumen. Das heißt, Verkaufsflächenerweiterungen im bestehenden Sortimentsbereich, Umbau oder Neubau sollen im erweiterten Bestandsschutz zulässig sein. Es ist nachvollziehbar, dass in einer Tourismus- und Freizeitgemeinde ein größerer Sportfachmarkt eine sinnvolle Betriebsform darstellt. Diese ist mit ihrem Platzbedarf in der Ortsmitte kaum darstellbar. Zusätzlich ist für den Sportfachmarkt die direkte Einsehbarkeit von der B13 ein wichtiger Standortfaktor.

Eine der Gemeinde nicht zu empfehlende Alternative bestünde darin, das Sortiment Sportartikel als nicht zentrenrelevant zu deklarieren. Damit wäre dieses Sortiment am Standort Isarring, aber eben auch an anderen Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, gemäß Zentren- und Sortimentskonzept grundsätzlich zulässig. Ebenfalls nicht zu empfehlen ist eine erweiterte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte, die auch das Gewerbegebiet Isarring umfassen würde. Eine damit zulässige intensivere zentrenrelevante Handelsnutzung im Gewerbegebiet Isarring widerspricht dem Ziel einer Stärkung der eigentlichen Ortsmitte.

## 4 Konzepte zur Verkehrsentwicklung

**Verkehrsberuhigung**

Für den fließenden Verkehr gilt es ein Konzept zu entwickeln, das diesen - insbesondere im Ortskern - auf die lokalen Mobilitätsbedürfnisse hin optimiert.

In einem flächendeckenden Verkehrsberuhigungskonzept wird ein örtliches Hauptstraßennetz (Vorbehaltsnetz) definiert, das den flächenhaft entstehenden Verkehr sammelt und dem übergeordneten Straßennetz möglichst umwegfrei zuführt.

Die seitlich des Vorbehaltsnetzes liegenden Straßenzüge in den Wohngebieten werden i.d.R. als Tempo-30-Zonen ausgewiesen, unabhängig von der Streckenlänge und möglicher Geschwindigkeiten.

Im Prinzip soll das Bewusstsein der Fahrzeugführer geschult werden, dass in Lenggries nur 30 Stundenkilometer gefahren wird.

Dieser konzeptionelle Ansatz fördert gleichermaßen den nicht-motorisierten Verkehr.

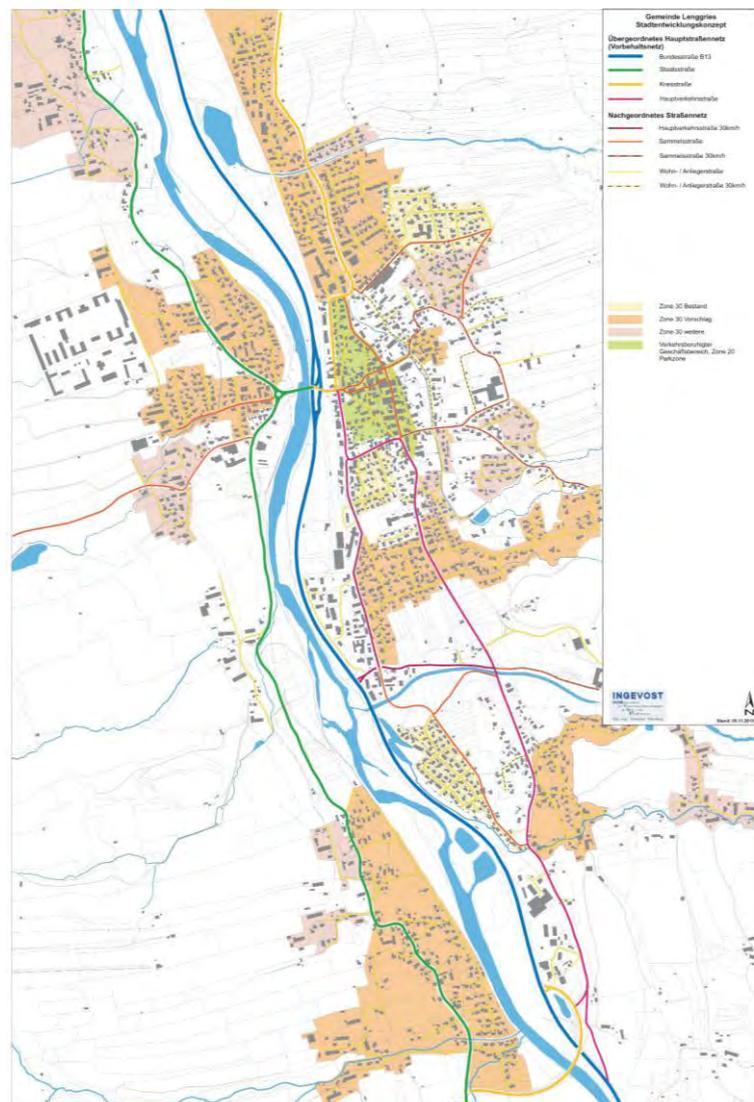
Im engeren Ortskern beinhaltet das Konzept einen zusammenhängenden sog. Verkehrsberuhigten Geschäftsbereich, in dem T-20 gilt und nur auf ausgewiesenen Plätzen geparkt werden darf.

(Tempo- und Parkzone)

Für die Anlieger ist hier durch gesonderte Parkplatzzuweisungen Sorge zu tragen.

Abb. 33  
Verkehrsberuhigungskonzept

Darstellung:  
INGEVOST, 2016  
größere Karte sh. Anlagen

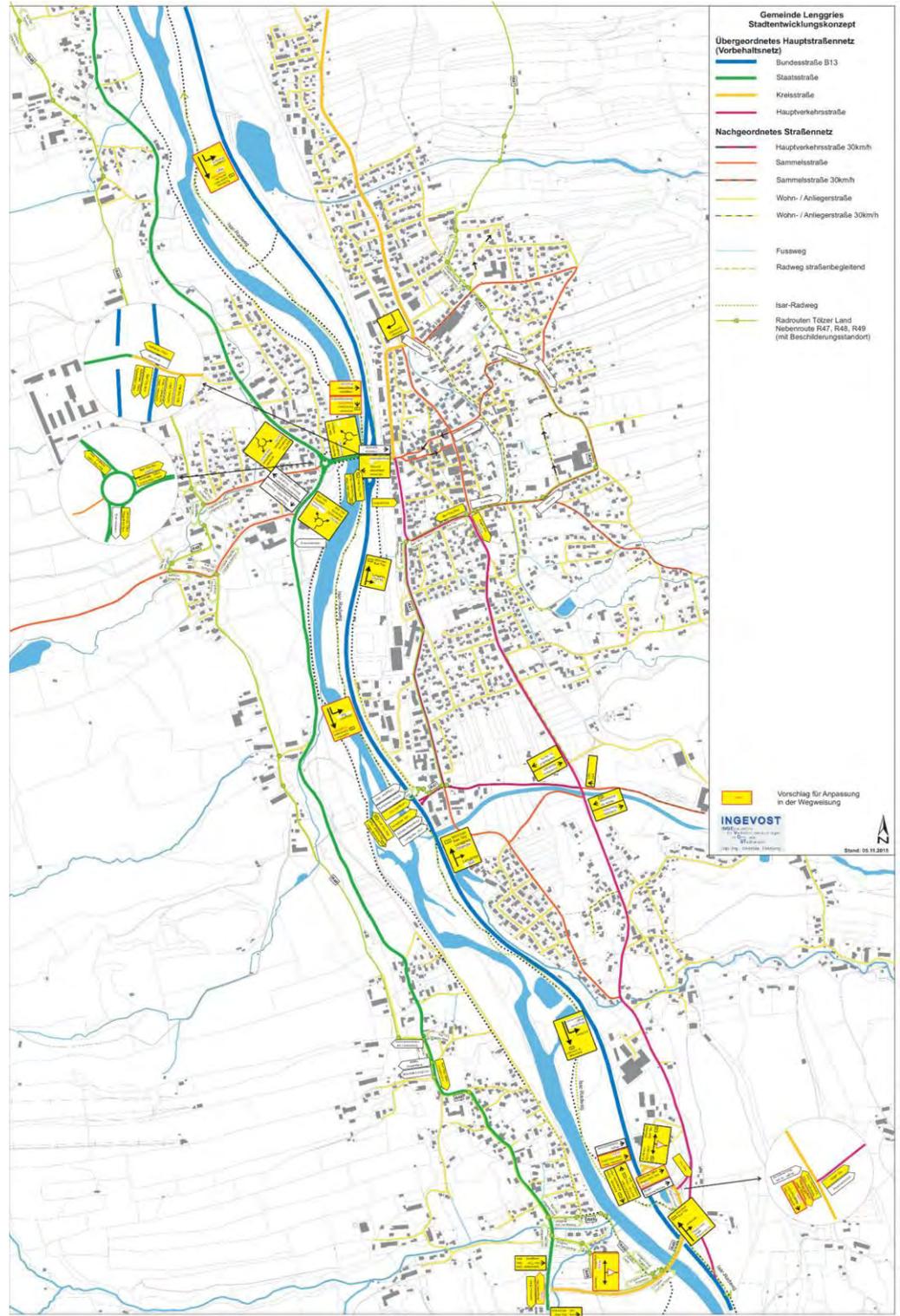


## Wegweisung

Um an hoch frequentierten Wintertagen die Zu- und Abfahrt zu dem Ski-gebiet am Brauneck zu entzerren, wird vorgeschlagen, die Wegweisung auf der Bundesstraße entsprechend zu ändern und auch in den einschlägigen Medien zu kommunizieren.

Abb. 34  
Konzept Wegweisung

Darstellung:  
INGEVOST, 2016  
größere Karte sh. Anlagen



## Parkierungskonzept

Das Parkierungskonzept hat zwei wesentliche Elemente:

- Ausweisung von und Hinweis auf „Auffangparkplätze“ am Rande des Ortskerns
- Modifizierung bzw. Vereinheitlichung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes im Sinne einer leichteren Begreifbarkeit des Systems

Die Ausweisung der Auffangparkplätze sollte über die Medien des Handels und der Dienstleistungen kommuniziert werden, um für die Kunden optimale Erreichbarkeiten zu schaffen.

Abb. 35  
Parkierungskonzept

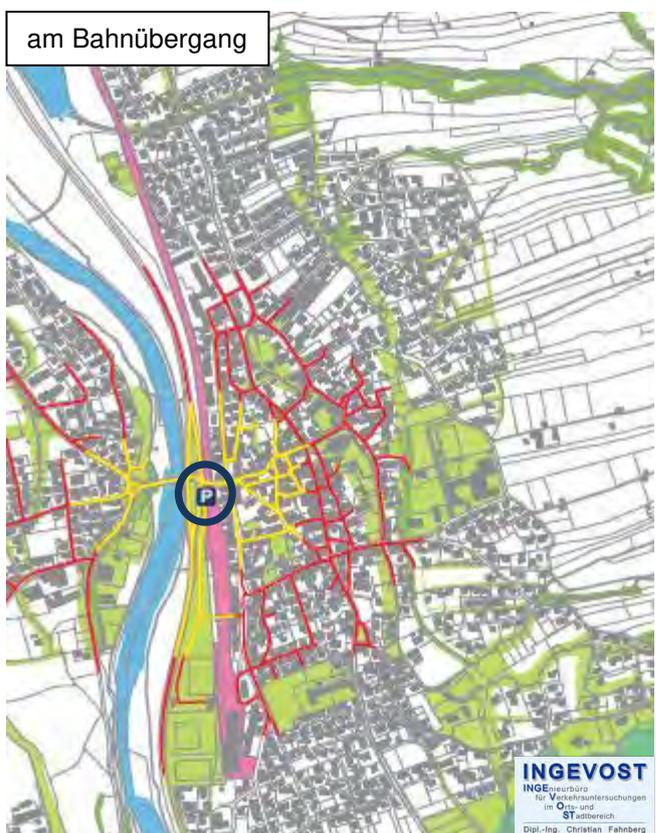
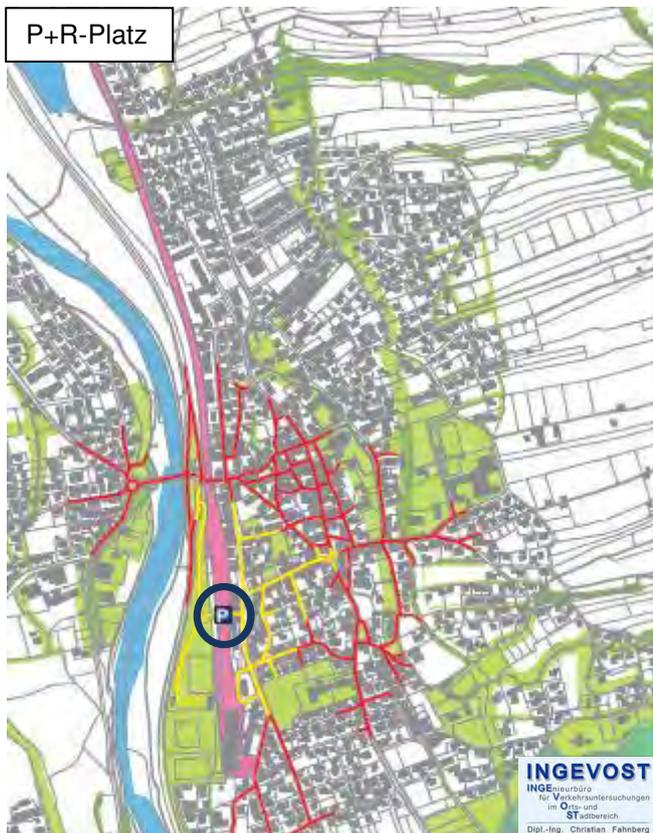
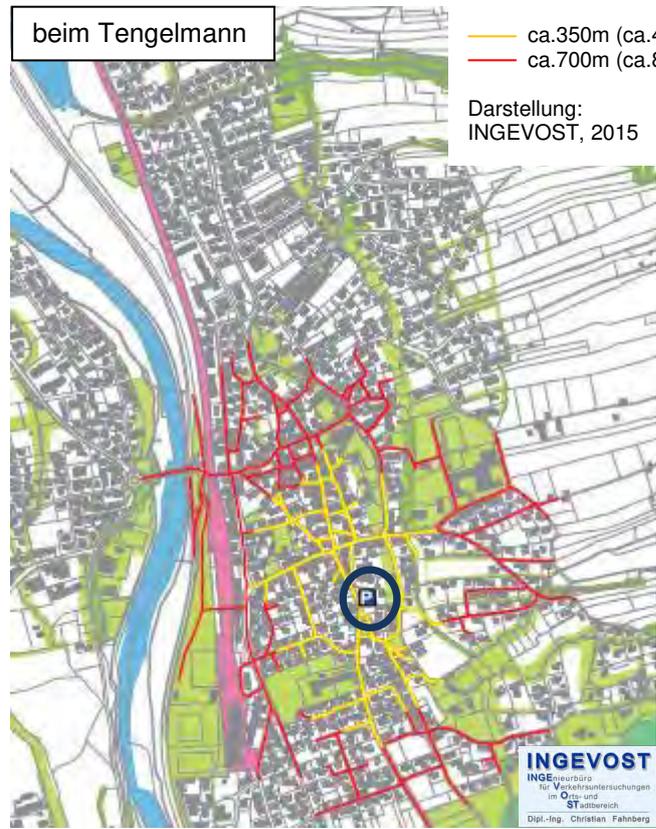
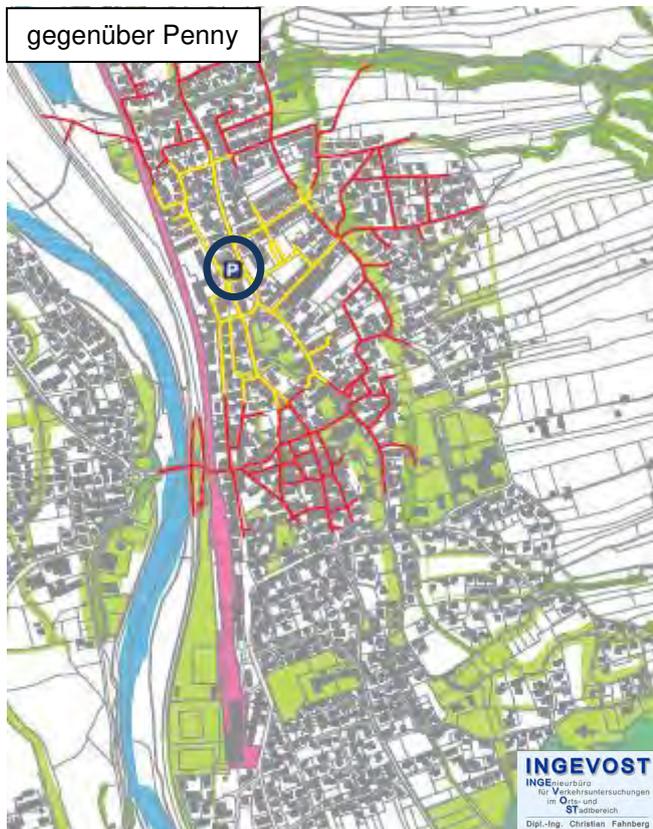
Darstellung:  
INGEVOST, 2015  
größere Karte sh. Anlagen



Abb. 36  
Fußläufige Erschließung  
(Isochronen) für die  
möglichen Standorte  
von Auffangparkplätzen

ca. 350m (ca. 4 Min.)  
ca. 700m (ca. 8 Min.)

Darstellung:  
INGEVOST, 2015



## 5 Entwicklungsziele für Lenggries

Die **8 Entwicklungsziele** für Lenggries bilden die Leitthemen für den künftigen Ortsentwicklungsprozess in Lenggries. Die Entwicklungsziele sind das zusammengefasste Ergebnis der Bestandsaufnahmen, Analysen und des bisherigen Diskussionsprozesses.

Die Entwicklungsziele lauten:

- 01 Die gestalterische Aufwertung des Ortskerns soll im Bereich öffentlicher und privater Sanierung ortstypisch und qualitativ fortgeführt werden.
- 02 Der Parksuchverkehr im Ortskern soll reduziert werden. Dafür sind Maßnahmen zu entwickeln, dass die vorhandenen Angebote besser angenommen werden und neue Möglichkeiten eröffnet werden, hinsichtlich einer effektiven Flächenauslastung ggf. auch über mehrere Ebenen.
- 03 Bestehende Wegevernetzungen sollen aufgewertet und ergänzt werden. In diesem Zusammenhang ist auf eine übersichtliche Beschilderung für Einheimische und Gäste zu achten.
- 04 Die landschaftlichen Qualitäten sollen erhalten und verstärkt werden. Unbebaute Flächen im Ort sind soweit möglich zu sichern.
- 05 Der Naturraum Isar soll durch mehr Zugänge zu den Kiesbänken und zusätzliche Querungen stärker erlebbar werden und weniger als Trennung der Ortsteile wirken.
- 06 Der Ortskern soll in seiner Nutzungsvielfalt, insbesondere in den Bereichen Handel, Dienstleistung, Tourismus und Kultur gestärkt werden.
- 07 Dem Strukturwandel ist Rechnung zu tragen. Insbesondere im Bereich der ehemaligen Kaserne sind Nutzungsergänzungen zu fördern, die den Ort als Ganzes attraktiv aufwerten, den Ortskern jedoch nicht in seiner Funktion schwächen.
- 08 Die öffentlich-private Partnerschaft soll im Sinne der Standortaufwertung nachhaltig entwickelt werden.

In Kapitel 7 werden konkrete Maßnahmenvorschläge aufgeführt, die zur Umsetzung der vorgenannten Ziele empfohlen werden. Diese sollten während des Sanierungsprozesses fortgeschrieben und regelmäßig aktualisiert werden. In der Regel erfolgt dies jährlich mit der Bedarfsanmeldung bei der Regierung von Oberbayern.

## 6 Handlungsschwerpunkte

Im Folgenden werden die Handlungsschwerpunkte benannt, die aus heutiger Sicht sowie als Ergebnis der gewonnenen Erkenntnisse, die „Hauptaufgaben“ der städtebaulichen Entwicklung von Lenggries beschreiben.

Neben der zusammenfassenden Darstellung der Handlungsanlässe und einer formulierten Zielsetzung finden sich in den integrierten Handlungsempfehlungen, gegliedert nach den Richtlinien der Städtebauförderung, konkrete Hinweise auf die nächsten Schritte zur Umsetzung der Maßnahmen bzw. zur Erreichung der Ziele.

### **Aktuelle Handlungsschwerpunkte**

- Bereich Karl - Pfund – Weg
- Bereich Marktstraße mit Kirchplatz
- Bereich Bahnhofstraße
- Bereich ehemaliger Gasthof zur Post
- Bereich Parkplatz Karwendelstraße
- Bereich entlang Parkplatz westlich der Bahnlinie
- Bereich Kurgarten (Syberg-Park)
- Bereich Dorfbach
- Ortsbildprägende Baumbestände im Straßenraum
- Bereich Kalvarienberg
- Panoramaweg Ost und Wanderweg Kalvarienberg – Isar
- Erneuerung bestehender Wegeverbindungen
- Etablierung einer Lenggrieser „Isarkonferenz“
- Neue Fußgängerbrücken über die B13 und die Isar
- Zugänge und Ausblicke
- Bereich Kaserne
- Standortsicherung Nahversorger Karwendelstraße (Tengelmann)
- Einzelhandelssteuerung an den Nahversorgungsstandorten
- Auflage eines kommunalen Geschäftsflächenprogramms
- Qualifizierung und Marketing im Einzelhandel
- Aufbau einer öffentlich-privaten Partnerschaft
- Projektmanagement im Rahmen der Städtebauförderung

## Bereich Karl-Pfund-Weg

HANDLUNGS-  
ANLÄSSE

- mangelnde Aufenthaltsqualität
- sinkende Attraktivität des Wohnumfeldes
- Verkehrsbelastungen / spürbarer Parkdruck, unklares Parkmanagement
- Leerstände im Erdgeschossbereich

## ZIELSETZUNG



Weiterführung der Sanierungen im öffentlichen Raum.

Für den Bereich Karl-Pfund-Weg, Flößergasse, Isarstraße liegt bereits eine Planung vor. Fördermittel für die Umsetzung der Maßnahme wurden bei der Regierung beantragt und bewilligt.

Ziele bei der Planung waren:

- Rückbau und ortsbildgerechte Gestaltung der z.T. großflächig asphaltierten Straßen und Gassen
- Schaffung geordneter Parkverhältnisse durch Parkstreifen und ein übersichtliches und ausreichendes Stellplatzangebot insbesondere für den Einzelhandel und die Gastronomie, aber auch für die Anwohner
- Mehr Möglichkeiten für Außengastronomie
- dorfgerechte Gestaltung teilweise unter Einbeziehung der privaten Flächen
- Verbesserungen im Fußwegenetz, Verbreiterung bzw. Neuschaffung von Gehwegzonen zur besseren Erreichbarkeit des Ortszentrums
- Standortgerechte Bepflanzung und Wahl der Wege- und Straßenmaterialien in Anlehnung an dörfliche Traditionen; an geeigneter Stelle werden neue Bäume gepflanzt, um die Grünflächen und Straßenführung zu betonen.
- Schlichte, kostensparende Gestaltung
- Fahrbahnbreite angepasst an die Situation
- ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten für Einzelhandel und Betriebe

INTEGRIERTE  
HANDLUNGS-  
EMPFEHLUNGEN

weitere Vorbereitungen

- Klärung der ausbaubetragsrechtlichen Erfordernisse

Ordnungsmaßnahmen

- Zeitnahe Durchführung / Umsetzung der bewilligten Maßnahme

### Bereich Marktstraße mit Kirchplatz

#### HANDLUNGS- ANLÄSSE

- sehr wichtiger Straßenraum im Ort
- mangelnde Gestaltung und Aufenthaltsqualität
- Belastung durch Parksuchverkehr, Parkdruck
- Gebäudeleerstände

#### ZIELSETZUNG



Der Bereich Marktstraße soll seiner Bedeutung im Ort gestalterisch gerecht werden und in seiner Zentrumsfunktion gestärkt werden. Es bedarf einer Sanierung des öffentlichen Raums inklusive einer Neuordnung der Stellplätze um die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Der Kirchplatz soll sich durch eine angemessene und dorfgerichte Gestaltung zum Dorfplatz entwickeln, der zum Verweilen einlädt. Ziel ist es damit den Ortskern weiter als lebendigen und liebenswerten Mittelpunkt der Gemeinde und des Versorgungsbereiches aufzuwerten.

Vorhandene Leerstände müssen begleitend beseitigt werden.

#### INTEGRIERTE HANDLUNGS- EMPFEHLUNGEN

weitere Vorbereitungen

- städtebauliche Voruntersuchungen
- Untersuchung zum Parkraumangebot Ortskern
- Klärung der ausbaubetragsrechtlichen Erfordernisse

Ordnungsmaßnahmen

- Sanierung und Gestaltung des öffentlichen Raum  
Empfehlung: Durchführung in 2 Bauabschnitten - Kirchplatz und Marktstraße

## Bereich Bahnhofstraße

HANDLUNGS-  
ANLÄSSE

- Straßenraum mit geringer Aufenthaltsqualität
- relativ hohes Verkehrsaufkommen, das trennend wirkt
- wichtige Verbindung vom Bahnhof in den Ortskern

## ZIELSETZUNG



Ausgehend vom attraktiv gestalteten Bahnhofsvorplatz ist die Bahnhofstraße als Hauptverbindung zum Ortskern mit dem gestalteten Rathausplatz momentan wenig einladend um den Besucher in den Ortskern zu locken. Durch eine attraktive Gestaltung des Straßenraums sollen die teils attraktiven Geschäfte wieder besser zur Geltung kommen und so zu einem einladenden durchgängigen Raum vom Bahnhof über den Rathausplatz zur Marktstraße beitragen können.

In diesem Zusammenhang soll auch die Eingangssituation zum Kurpark mehr ins Erscheinungsbild treten.

INTEGRIERTE  
HANDLUNGS-  
EMPFEHLUNGEN

weitere Vorbereitungen

- städtebauliche Voruntersuchungen
- Untersuchung zum Parkraumangebot Ortskern

Ordnungsmaßnahmen

- Sanierung und Gestaltung des öffentlichen Raum
- Umgestaltung Eingangssituation Kurpark

**Bereich ehemaliger Gasthof zur Post****HANDLUNGS-  
ANLÄSSE**

- ortsbildprägendes Gebäude in der Marktstraße
- Leerstand
- Einzeldenkmal

**ZIELSETZUNG**

Das Gebäude ist eine der Schlüsselimmobilien im historischen Ortskern und seit einiger Zeit leerstehend.

Es gilt das Gebäude im Sinne der Ortsbildpflege zu sanieren und eine geeignete neue Nutzung zu integrieren.

**INTEGRIERTE  
HANDLUNGS-  
EMPFEHLUNGEN**

## weitere Vorbereitungen

- Untersuchung verschiedener Nutzungsmöglichkeiten z.B. Gaststätte / Saal / Ausstellungsräume / etc. Nutzungskonzept / Machbarkeitsstudie
- Prüfung der Wirtschaftlichkeit
- Prüfung ob Sanierung oder Abbruch des hinteren Gebäudeteils
- Konzept für die Einbindung in den umgebenden öffentlichen und privaten Raum / Vernetzung Richtung Kurgarten
- Stellplätze / Tiefgarage?

## Ordnungsmaßnahmen

- Anpassungen in der Gestaltung Stefan-Glonner-Straße

## Baumaßnahmen

- Gebäudesanierung

## Sonstige

- Einbindung privater Akteure

## Bereich Parkplatz Karwendelstraße

HANDLUNGS-  
ANLÄSSE

- allgemeiner Parkdruck im Ortskern
- günstige Lage zum weiteren Ausbau als Auffangparkplatz
- Größere Kapazität wünschenswert
- Gestaltungsdefizite

## ZIELSETZUNG



Der bereits als Auffangparkplatz konzipierte Parkplatz erfüllt diese Funktion gut, ist allerdings zu klein um den gewachsenen Bedarf ausreichend abzudecken. Um die Kapazität hier zu erhöhen sollte der Parkplatz umgestaltet werden und ggf. auf zwei Ebenen mehr Stellplätze anbieten. Vorstellbar wäre es eine halbe Ebene in die Tiefe zu gehen und 1,5 Ebenen in die Höhe um so den gestalterischen Ansprüchen in der dörflichen Lage gerecht zu werden. Die Verbindung zum nördlich gelegenen Nahversorger ist dabei städtebaulich mit einzubeziehen.

INTEGRIERTE  
HANDLUNGS-  
EMPFEHLUNGEN

## weitere Vorbereitungen

- genauere Erhebungen zum Bedarf an Parkraum auch durch z.B. Mobilitätsverhaltensbefragung
- Voruntersuchung für alternative Lösungsmöglichkeiten

## Ordnungsmaßnahmen

- Gestaltung Umfeld / städtebauliche Integration

## Baumaßnahmen

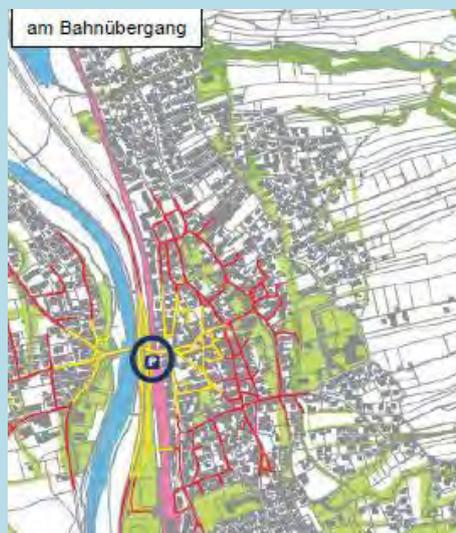
- ggf. Parkdeck

## Bereich Parkplatz westlich der Bahn unmittelbar am Bahnübergang

HANDLUNGS-  
ANLÄSSE

- allgemeiner Parkdruck im Ortskern
- sehr günstige Lage als Auffangparkplatz, von allen Seiten erreichbar ohne Ortskern zu tangieren
- große Kapazität möglich
- großes Gestaltungsdefizit

## ZIELSETZUNG



Der Parkplatz liegt äußerst günstig an der Bundesstraße und ist als Auffangparkplatz aus allen Richtungen erreichbar. Seine Gestaltung kann deutlich verbessert werden; das hilft seiner Akzeptanz. Er hat eine sehr große Erschließungswirkung für den Ortskern. Auf ihn sollte sehr viel deutlicher hingewiesen werden. Die Parkzeitbeschränkung muss überdacht werden.

INTEGRIERTE  
HANDLUNGS-  
EMPFEHLUNGEN

## weitere Vorbereitungen

- Untersuchung von verkehrlichen Wirkungen der Änderung der Parkdauer
- Untersuchung von möglichen Stellplatzzahlen (Wechselwirkung mit anderen Nutzungen)
- Untersuchung von attraktiven Gestaltungsmöglichkeiten

## Ordnungsmaßnahmen

- Gestaltung Umfeld

## Sonstiges

- Wegweisung

**Bereich Kurgarten (Syberg-Park)****HANDLUNGS-  
ANLÄSSE**

- Versteckte Lage, ungenügende Anbindung in Richtung Bahnhofstraße
- Grünflächen und Ausstattung erscheinen etwas in die Jahre gekommen
- attraktive Gestaltungselemente fehlen
- Erscheinungsbild ähnelt einem städtischen Park, dörflicher Charakter fehlt
- Beliebter Veranstaltungsort (z.B. Musikveranstaltungen, Schmankerl-Abende)

**ZIELSETZUNG**

*Bsp.: Kurpark Ruhpolding, Bauerngarten Bergbauernmuseum Diepolz*

Der Kurgarten Syberg-Park sollte als ruhiger, grüner Freiraum erhalten und behutsam erneuert bzw. weiterentwickelt werden. Er könnte sich durch traditionelle bäuerliche Gestaltungselemente oder durch Aufgreifen der alpinen Elemente Wasser, Stein... besser in den Dorfkern integrieren. Zielgruppe sind v.a. ältere Einwohner und Gäste, möglicherweise auch jüngere Kinder. Eine Übermöblierung und die Anlage lauter, störungsintensiver Nutzungen sind aufgrund der engen Lage zur Nachbarschaft zu vermeiden.

**INTEGRIERTE  
HANDLUNGS-  
EMPFEHLUNGEN**

weitere Vorbereitungen

- Erarbeitung einer Entwurfsplanung mit Hinweisen zur Pflege und Gestaltung

Ordnungsmaßnahmen

- Verbesserung der fußläufigen Wegeverbindungen
- Einbringen attraktiver Nutzungselemente, z.B. Kräutergarten / Bauerngarten, alpine Staudenbeete, Wasserbecken, ggf. eines Spielplatzes für jüngere Kinder
- Regelung der Nutzungszeiten bei Veranstaltungen zum Lärmschutz der Nachbarn.

## Bereich Dorfbach

HANDLUNGS-  
ANLÄSSE

- Naturferner Ausbauzustand aufgrund der Hochwassergefahr für den Hauptort
- Durchgängig betoniertes Gerinne mit tief gelegter Sohle
- am Friedhof „Mißbrauch“ als Container-Standort
- fehlende Erlebbarkeit des Elements Wasser

## ZIELSETZUNG



Für den Dorfbach erfolgt– ebenso wie für den Lahnergraben im westlichen Ortsteil – durch das Wasserwirtschaftsamt die Planung einer Hochwasserentlastung. Diese sollte aus Gründen des Hochwasserschutzes für den Hauptort möglichst zügig realisiert werden. Sobald der Dorfbach von der Hochwasserführung befreit ist, sollte die Gelegenheit genutzt werden, den Bach als attraktive Grünstruktur zu gestalten und ökologisch aufzuwerten.



Beispiel Mittenwald

INTEGRIERTE  
HANDLUNGS-  
EMPFEHLUNGEN

- weitere Vorbereitungen
- Planung und Realisierung einer Hochwasser-Entlastung für Reiterbach / Halsbach / Dorfbach in Zusammenarbeit mit dem WWA
  - Planung und Umsetzung einer naturnäheren und ortsbildverträglichen Umgestaltung des Dorfbachs (in Zusammenarbeit mit dem WWA), u.a. mit Höherlegung der Sohle und naturnäherer Uferbefestigung

## Ordnungsmaßnahmen

- Kurzfristig Umgestaltung des Müllsammel-Bereichs am Friedhof

## Ortsbildprägende Baumbestände im Straßenraum

### HANDLUNGS- ANLÄSSE

- Prägende Baumbestände weisen oftmals rund 150 Jahre auf
- Sie sind altersbedingt zunehmend pflegebedürftig
- Fällungen und Baumpflegemaßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherheitspflicht haben z.B. entlang der Karwendelstraße stark zugenommen
- Nachpflanzungen erfolgen bisher nicht zielgerichtet

### ZIELSETZUNG



Die Baumbestände im öffentlichen Straßenraum gehören unverzichtbar zum Lenggrieser Orts- und Landschaftsbild. Sie benötigen verstärkte „Fürsorge“. Neben die Baumpflege muss eine räumliche Planung zur Neupflanzung treten. Dabei müssen auch heutige Anforderungen z.B. zur Verkehrssicherheit bei Pflanzungen im Straßenraum berücksichtigt werden.

### INTEGRIERTE HANDLUNGS- EMPFEHLUNGEN

weitere Vorbereitungen

- Erarbeitung eines Verjüngungs- und Neupflanzungskonzepts

Ordnungsmaßnahmen

- Schrittweise, planvolle Umsetzung von Neupflanzungen

### Bereich Kalvarienberg

#### HANDLUNGS- ANLÄSSE

- Historisches Ensemble, Ursprung im 17. Jahrhundert, umfangreicher Komplex mit mehreren Gebäuden: Kreuzkapelle barocker Saalraum
- steiler Zugang von Westen
- Als Baudenkmal geschützt
- Schleichender Verfall der Substanz
- Zunehmende Waldentwicklung in der Umgebung mit Minderung der Blickbezüge auf und von Kalvarienberg

#### ZIELSETZUNG



Der Kalvarienberg soll – auch in Zeiten nachlassender religiöser Bindungen - als sakraler Ort, als Denkmal und als Ort der Naherholung erhalten werden. Hierzu ist eine behutsame Erneuerung der baulichen Elemente, u.a. der Treppenanlagen erforderlich.

#### INTEGRIERTE HANDLUNGS- EMPFEHLUNGEN

- weitere Vorbereitungen
- Bestandsaufnahme des baulichen Zustands und Feststellung des Sanierungsbedarfs
- Ordnungsmaßnahmen
- Durchführung der gebotenen Sanierungsmaßnahmen

## Panoramaweg Ost und Wanderweg Kalvarienberg – Isar

### HANDLUNGS-ANLÄSSE

- fehlende Wegeverbindung entlang der Hangkante zwischen Jugendherberge und Kalvarienberg
- Lagegunst: Blickbezüge auf den Ort und das Brauneck, Westexposition mit Genuss der Sonne am Nachmittag und Abend
- Fehlende Wegeverbindung zwischen dem Kalvarienberg und der Isar
- Zergliederung der Fläche in Vielzahl von Privat- Grundstücken

### ZIELSETZUNG



*Beispiel Tappeiner Weg in Meran*

Die Schaffung einer durchgehenden Wegeverbindung auf der östlichen Hangkante ist seit den 90er Jahren als Zielsetzung in den städtebaulichen Planungen der Gemeinde verankert. Auch im FNP / LP ist sie dargestellt. Die Idee begeistert nach wie vor. Auch eine weiterführende Wegeverbindung zur Isar ist in diesen Konzepten vorgesehen. Trotzdem wurde eine Realisierung nie angegangen. Ursache hierfür ist das Fehlen gemeindeeigener Grundstücke. Um die Chancen einer Realisierung zu prüfen, bedarf es einer weiterführenden Planung

### INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

- weitere Vorbereitungen
- Durchführung einer Feinuntersuchung
  - Ermittlung der Eigentumsverhältnisse, Gespräche mit den Eigentümern über Bereitschaft zum Verkauf bzw. zum Zulassen einer Wegeführung
  - Vorplanung des Wegeverlaufs unter Berücksichtigung der Topographie
  - Prüfung möglicher Alternativen (z.B. Wegeverlauf auf dem Straßenraum und stichartige Anbindung an die Hangkante mit Schaffung von Ausblicken)

## Erneuerung bestehender Wegeverbindungen

### HANDLUNGS-ANLÄSSE

- Bestehender Panoramaweg entlang der westlichen Hangkante
- Teilweise mangelhafter Unterhaltungszustand
- Teilweise fehlende Pflege der Isarleite, zunehmende Verbuschung

### ZIELSETZUNG



Die Qualität der Wegeverbindungen soll – soweit nötig – wiederhergestellt oder gesteigert und dauerhaft erhalten werden. Hierzu ist ein aktives Kümmern seitens der Gemeinde nötig.

### INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

#### Ordnungsmaßnahmen

- bauliche Instandsetzung des Weges
- Schaffung von Sitzbänken
- Gestaltung von Aussichtspunkten
- Pflege der Leite, Zurückdrängen von Verbuschung

### Etablierung einer Lenggrieser „Isarkonferenz“

#### HANDLUNGS- ANLÄSSE

- Aufeinandertreffen unterschiedlicher Interessen und Belange
- Vielzahl von öffentlichen und privaten Akteuren: Gemeinde, WWA, Naturschutzbehörden, Fischer, Vereine (Notgemeinschaft „Rettet die Isar jetzt“, Isartalverein, ...)
- Großes Interesse der Bürgerschaft
- Erfordernis von Abstimmung und koordiniertem Handeln

#### ZIELSETZUNG



Im Rahmen einer Lenggrieser Isarkonferenz sollen die verschiedenen Akteure an einen gemeinsamen Tisch gebracht werden. Ziel ist es, die jeweiligen Sichtweisen, Interessen und Ziele auszutauschen und abzustimmen und künftige Maßnahmen zu koordinieren.

#### INTEGRIERTE HANDLUNGS- EMPFEHLUNGEN

- sonstige
- Abstimmung der Zielvorstellungen der Beteiligten
  - Förderung von Biotoppflegemaßnahmen in der Isaraue (Verhinderung der übermäßigen Waldentwicklung, Beweidung), Kooperation mit Landratsamt, WWA, Isartalverein u.a. Akteuren

## neue Fußgängerbrücken über die B 13 und die Isar

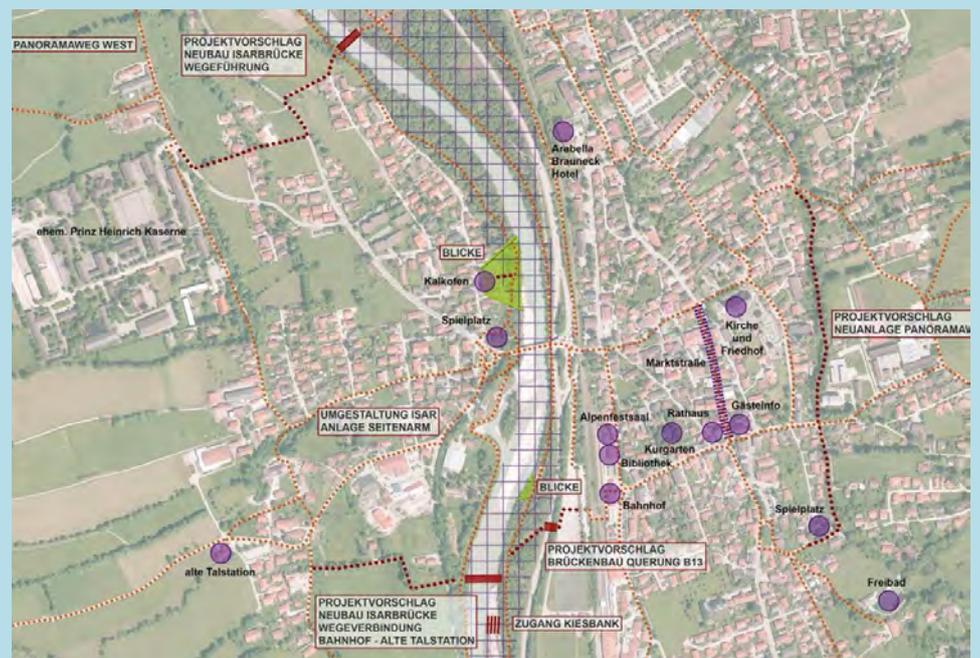
### HANDLUNGS-ANLÄSSE

- Lenggries ist durch die Bundesstraße B 13 und Bahnlinie strukturell von der Isaraue abgeschnitten
- Mangelhafte Anbindung des überörtlichen Isartal-Radwegs an den Ort (Radfahrer müssen die Treppenanlage an der Isarbrücke überwinden)
- Isar als Barriere zwischen den Ortsteilen
- Ausblicke auf den Fluss und Zugänge zum Wasser sind wenig ausgebildet

### ZIELSETZUNG

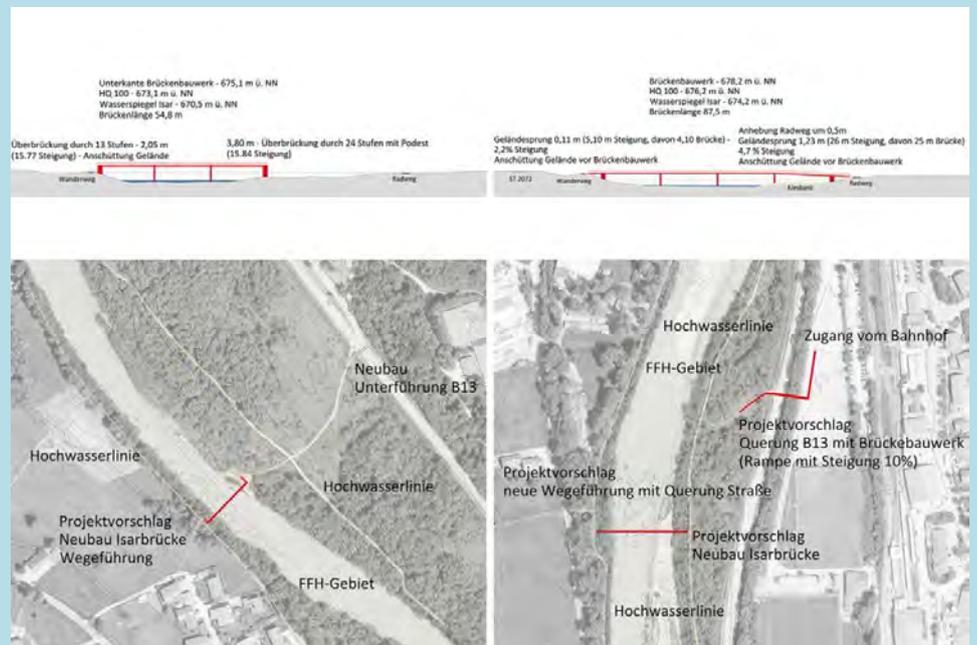


Die Barrierewirkung der Bundesstraße soll überwunden werden, die Zugänge zum Fluss und über den Fluss hinweg an den anderen Ortsteil sollen verbessert werden.



Empfohlen werden zwei neue Brückenschläge:

- Bahnhof - bestehende Unterführung unter der Bahnlinie - Parkplatz / Volksfestplatz - Neubau einer Fußgängerbrücke über die B 13, beidseits mit aufgeständerten Rampen – Anbindung an den Isartal-Radweg auf der Ostseite - Neubau einer Fußgängerbrücke über die Isar – Anbindung an den isarparallelen Weg auf der Westseite - Neubau von Wegen in Richtung Bergbahnstraße, ehemalige Talstation und Brauneck
- Baggerweiher – neugebaute Radwege-Unterführung unter der B 13 – vorhandene Wege bis zur Isar und zum Isartalradweg (Ostseite) – Neubau einer Fußgängerbrücke über die Isar – Anbindung an den isarparallelen Weg auf der Westseite – Neubau von Wegen in Richtung Isarleite und Anbindung der ehem. Prinz-Heinrich – Kaserne.



Hierdurch entsteht die Möglichkeit, Rundwege entlang beider Isarseiten zu wandern und dabei abseits der stark befahrenen Isarbrücke zu bleiben. Für die örtliche Naherholung der Lenggrieser hat dies ebenso große Bedeutung wie für die Gäste.

## INTEGRIERTE HANDLUNGS- EMPFEHLUNGEN

weitere Vorbereitungen

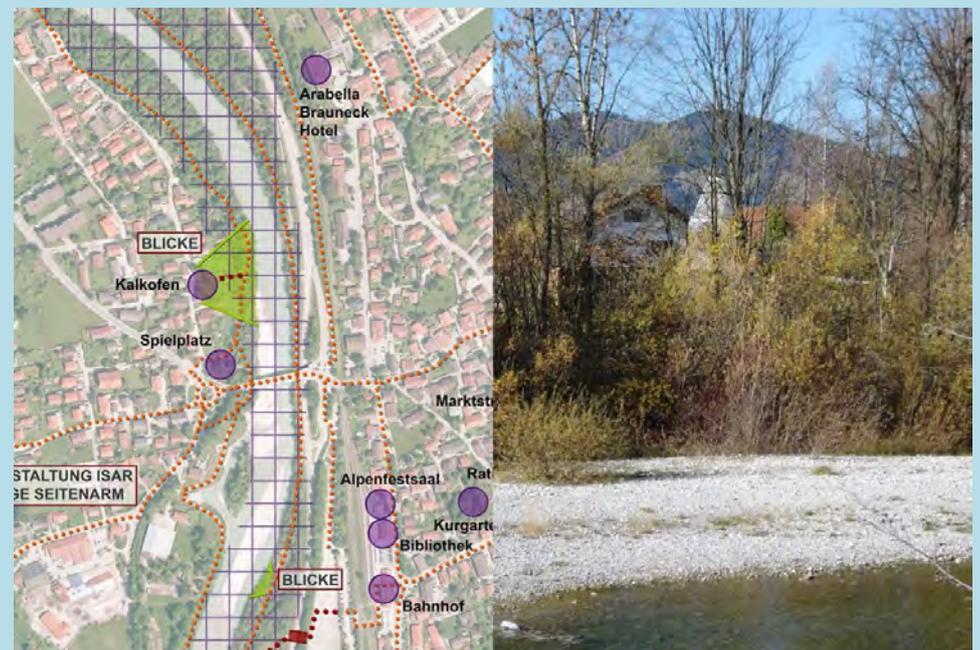
- Durchführung einer Machbarkeitsstudie mit Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange und der FFH-Verträglichkeit (z.B. durch ein interdisziplinäres Team mit Brückenbau-Ingenieur, Wasserwirtschaftler und Landschaftsplaner)
- Abstimmung im Rahmen der Lenggrieser Isarkonferenz
- Vertiefende Planung und Realisierung

## Zugänge und Ausblicke

### HANDLUNGS-ANLÄSSE

- Fehlen von bequemen, leicht zugänglichen Zugängen ans Wasser aufgrund des Uferverbau mit grobem Steinwurf und Gehölz bewuchs
- fehlende Sichtbezüge auf den Fluss selbst von den begleitenden Fußwegen durch zunehmende Gehölzsukzession

### ZIELSETZUNG



Verbesserung der Zugänge zum Wasser z.B. Schaffung eines Zugangs vom Kalkofen zu den Kiesbänken an der Isar.

### INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

weitere Vorbereitungen

- Durchführung einer Feinuntersuchung
- Ermittlung der Eigentumsverhältnisse, Gespräche mit den Eigentümern über Bereitschaft zum Verkauf bzw. zum Zulassen einer Wegeführung
- Planung des Wegeverlaufs und von Gestaltungsmaßnahmen zur Verbesserung der Blickbeziehungen

**Bereich Kaserne****HANDLUNGS-  
ANLÄSSE**

- Militärbrache
- wertvoller, denkmalgeschützter Gebäudebestand
- Zahlreiche „wilde“ Entwicklungen
- sehr große Fläche in exponierter Lage

**ZIELSETZUNG**

Nach Auflassung des Bundeswehrstandortes 2003 wurde bereits eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet. Die Fläche stellt für Lenggries ein sehr großes Entwicklungspotential dar. Unter Nutzung des schützenswerten Gebäudebestandes sollen hier Nutzungen integriert werden, die die Tourismusgemeinde stärken und nicht im Ortskern integriert werden können. Auf die landschaftliche Integration ist dabei besonders zu achten.

**INTEGRIERTE  
HANDLUNGS-  
EMPFEHLUNGEN**

weitere Vorbereitungen

- Konkretisierung der Nutzungskonzepte
- weitere Sicherung der Entwicklungsziele durch Bauleitplanung
- Investorensuche
- Beachtung des Zentren- und Sortimentskonzeptes

Ordnungsmaßnahmen

- Städtebauliche Integration

Baumaßnahmen

- Sanierung des bedeutenden Gebäudebestandes und Überführung in eine geeignete Nutzung (z.B. Offizierskasino - Gastronomie)

**Standortsicherung Nahversorger Karwendelstraße (Tengelmann)****HANDLUNGS-  
ANLÄSSE**

- wichtige Nahversorgungsfunktion des Supermarktes
- Frequenzbringer
- unklare Unternehmensdisposition Fa. Tengelmann
- städtebauliche Neuordnung inkl. Stellplatzanlagen notwendig

**ZIELSETZUNG**

Der Standort des Tengelmann Supermarkt soll langfristig als Standort für einen größeren Lebensmittelmarkt erhalten und gestärkt werden. Die Standortsicherung des Tengelmann Supermarktes in der Karwendelstraße ist eng verknüpft mit dem Ausgang der geplanten Fusion zwischen Edeka und Tengelmann. Diese ist nach dem Urteil des OLG Düsseldorf im Juli 2016 nach wie vor ungeklärt.

Gemeinde und Eigentümer der Immobilie sollten rechtzeitig gemeinsame Bemühungen entfalten, eine Nutzung der Immobilie in Form eines größeren Lebensmittelmarktes langfristig zu erhalten. Möglicherweise sind dazu auch Umbaumaßnahmen, eine Erweiterung der Verkaufsflächen und eine städtebauliche Neuordnung des gesamten Umfelds notwendig. Zu prüfen ist unter anderem, ob und in welchem Umfang der Anteil der Dauerparker auf dem Parkplatz an der Karwendelstraße reduziert werden kann und ob Stellplatzkapazitäten in Form von Kunden- und Kurzzeitparkplätzen dem Lebensmittelmarkt zugeordnet werden können.

**INTEGRIERTE  
HANDLUNGS-  
EMPFEHLUNGEN**

weitere Vorbereitungen

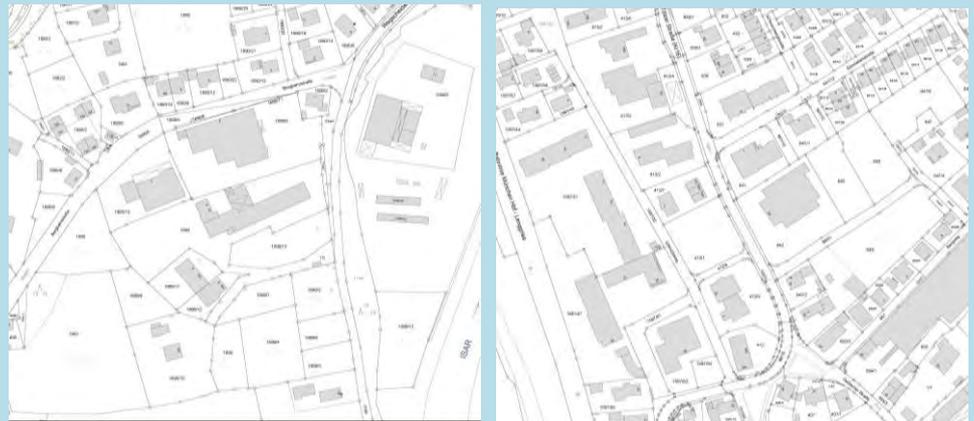
- enger Kontakt zwischen Gemeinde und Eigentümer aufrecht erhalten
- Erstellen einer städtebaulichen Feinuntersuchung zu den Entwicklungsmöglichkeiten
- Umsetzung des Zentren- und Sortimentskonzeptes für den Einzelhandel

## Einzelhandelssteuerung an den Nahversorgungsstandorten

### HANDLUNGS-ANLÄSSE

- unerwünschte Nutzungsänderungen ausschließen
- Arrondierung der Nahversorgungsstandorte zu größeren Verbundstandorten verhindern
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment an den Nahversorgungsstandorten
- Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment nur ausnahmsweise und nach Einzelfallprüfung zulässig (v.a. Prüfung der standortgerechten Dimensionierung)

### ZIELSETZUNG



Ziel der Gemeinde Lenggries sollte es sein, zum einen die vorhandenen Nahversorgungsstandorte langfristig in ihrem Bestand zu sichern. Bauliche Veränderungen und maßvolle Verkaufsflächenerweiterungen der bestehenden Betriebe sollen deshalb zulässig sein und ggf. bauplanungsrechtlich ermöglicht und abgesichert werden. Die beantragte Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA-Marktes wird bspw. aktuell durch eine qualifizierte Planung abgesichert und zentrenverträglich festgesetzt.

Eine Arrondierung der Nahversorgungsstandorte zu so genannten Verbundstandorten (bspw. Verbund aus mehreren Lebensmittelmärkten, Drogeriemarkt, Getränkemarkt und ggf. weiteren Fachmärkten) sollte ausgeschlossen werden. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment soll zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte ausgeschlossen werden.

Ansiedlungen von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sollen nur ausnahmsweise zulässig sein und erfordern eine Einzelfallprüfung. Gegenstand der Einzelfallprüfung ist vor allem die standortgerechte Dimensionierung des Vorhabens und des Nahversorgungsstandortes insgesamt. Eine standortgerechte Dimensionierung ist wichtig, um innerörtliche Verdrängungseffekte zwischen den einzelnen Nahversorgungsstandorten und insbesondere der Ortsmitte auszuschließen.

Die Ansiedlung zusätzlicher Lebensmittelmärkte (bspw. Lebensmittel-discounter, Vollsortimenter) an den vorhandenen Nahversorgungsstandorten Tölzer Straße und Bergbahnstraße ist in diesem Zusammenhang kritisch zu sehen. Eine Ergänzung der bestehenden Nahversorgungsstandorte durch einen Getränkemarkt oder selbständige Unternehmen des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) ist hingegen vorstellbar.

### INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

- weitere Vorbereitungen
- Gespräche mit Eigentümern und Betreibern
  - ggf. Anwendung des städtebaurechtlichen Instrumentariums

### Auflage eines kommunalen Geschäftsflächenprogramms

#### HANDLUNGS- ANLÄSSE

- bauliche Ertüchtigung von Handelsimmobilien zum Erhalt der Marktgängigkeit für Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen
- Verbesserung des Außenauftritts und der Wirkungen in den öffentlichen Raum

#### ZIELSETZUNG



In Ergänzung zu einem kommunalen Fassadenprogramm empfehlen wir der Gemeinde die Auflage eines Geschäftsflächenprogramms. Hierdurch können Anreize für Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende geschaffen werden, ihre Gewerbeflächen und Ladenlokale zeitgemäß und ansprechend zu gestalten. Ziel des Programms ist es, private Investitionen in die bauliche Ertüchtigung von Gewerbeimmobilien im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte zu fördern.

Das Programm sollte auf den definierten Zentralen Versorgungsbereich begrenzt werden.

#### INTEGRIERTE HANDLUNGS- EMPFEHLUNGEN

weitere Vorbereitungen

- Erarbeitung einer Satzung
- Aufnahme eines Budgets für das Geschäftsflächenprogramm in den kommunalen Haushalt
- Bewerbung des Geschäftsflächenprogramms in der Öffentlichkeit, insbesondere bei Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümern

## Qualifizierung und Marketing im Einzelhandel

### HANDLUNGS-ANLÄSSE

- Betriebsqualitäten im Einzelhandel (Außengestaltung, Service etc.) müssen beständig weiter entwickelt werden
- ein gemeinsamer Marktauftritt der Einzelhändler und Dienstleister in der Ortsmitte soll gefördert und unterstützt werden
- der Lenggrieser Einzelhandel muss sich sowohl Gästen als auch Einheimischen als attraktiv und modern präsentieren

### ZIELSETZUNG



Die Betriebsqualitäten der Einzelhandelsgeschäfte und der einzelhandelsnahen Dienstleistungsunternehmen sollen beständig verbessert werden, um dem Anspruch eines attraktiven Tourismusortes gerecht zu werden. Auch einheimische Kunden sollen durch ein angemessenes Angebot und guten Service angesprochen werden. Ein gemeinsamer Marktauftritt erhöht die Durchdringungswirkung von Marketingmaßnahmen und informiert über das Angebot an Waren und Dienstleistungen vor Ort.

### INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

#### Qualifizierungsmaßnahmen

- Qualifizierungsmaßnahmen (bspw. Cross-Check)
- regelmäßige Beschäftigung einer gemeinsamen Dekorationskraft
- Harmonisierung der Kernöffnungszeiten

#### Gemeinsamer Marktauftritt

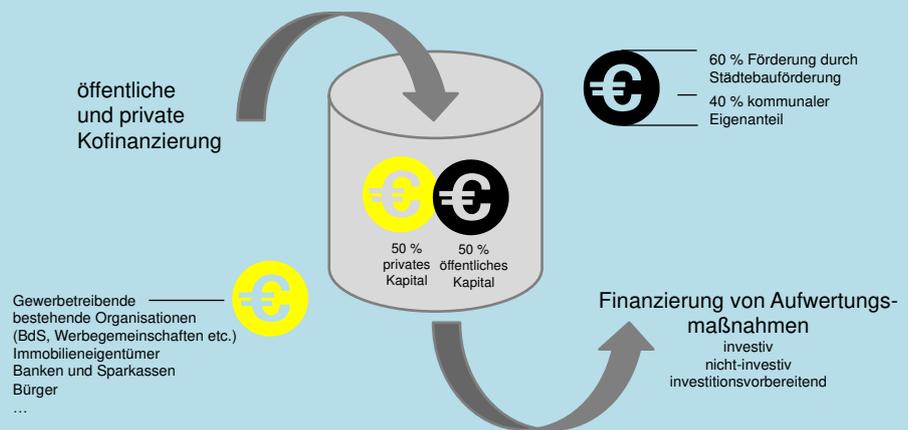
- Auflage eines Einkaufsführers; Auslage in allen Beherbergungsbetrieben und Zustellung an Haushalte im Einzugsbereich
- Einsatz von Kundenbindungsinstrumenten (Einkaufsgutscheine, Neubürgerpakete, Lenggries-App etc.)
- Qualifizierung gemeinsamer Events
- Themenwochen im Einzelhandel

## Aufbau einer öffentlich-privaten Partnerschaft

### HANDLUNGS-ANLÄSSE

- Projektfonds als Instrument der öffentlich-privaten Partnerschaft soll aufgelegt werden, einzelne Zusagen privater Mitfinanzierung liegen vor
- Standortaufwertung muss als gemeinsame Aufgabe von öffentlicher Hand und Privatwirtschaft verstanden werden
- Bündelung der Interessen über konsensfähige Impulsprojekte

### ZIELSETZUNG



### Schemaskizze Projektfonds

Quelle: Salm & Stegen, o.J.

Über das Instrument des Projektfonds sollen sowohl die Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft, als auch die Schlagkraft und der Zusammenhalt innerhalb der Gewerbeorganisationen verbessert werden.

Die Umsetzung von Impulsprojekten soll schnell sichtbare Aufwertungserfolge vermitteln, zur Stärkung der lokalen Ökonomie in der Ortsmitte beitragen sowie durch qualitätsvolle Events den öffentlichen Raum in der Ortsmitte bespielen.

Eine öffentlich-privat Lenkungsgruppe entscheidet über die Verwendung der Mittel aus dem Projektfonds. Die Lenkungsgruppe ist zudem eine Diskussionsplattform zur weiteren Begleitung und Gestaltung des Ortsentwicklungsprozesses.

Mögliche Impulsprojekte mit einer Finanzierung aus dem Projektfonds:

- Marketingmaßnahmen der öffentlichen Hand
- Gestaltung des Ortseingangs an der B13
- Gestaltung und Pflege der Kräutergärten
- Maßnahmen zur Aufwertung Kurpark
- Einladende Möblierung
- Möblierung für den Lenggrieser Weihnachtsmarkt
- Förderung qualitätsvoller Außenmöblierung und Werbeanlagen in Gastronomie und Handel bzw. Dienstleistungen

### INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

- weitere Vorbereitungen
- Akquise privater Mittel
  - Auflage Projektfonds und Konstitution einer öffentlich-privaten Lenkungsgruppe
  - Sicherstellung einer externen Begleitung und Moderation
  - Finanzierung und Umsetzung erster Impulsprojekte

## Projektmanagement im Rahmen der Städtebauförderung

### HANDLUNGS-ANLÄSSE

- Vernachlässigen wichtiger Themenbereiche und kleiner Projektvorschläge zur Standortstärkung aufgrund fehlenden Personaleinsatzes
- Abhängigkeit vom freiwilligen Engagement bei Projekten in unklarer Zuständigkeit
- Fehlen professioneller Strukturen der kommunalen Wirtschaftsförderung und des Interessenausgleichs

### ZIELSETZUNG



Der Stadtbau in der Gemeinde Lenggries verfolgt das Ziel substanzielle Mängel zu beheben und den Standort insgesamt durch Aufwertungsmaßnahmen zu stärken. Einige der angestrebten Maßnahmen und im Rahmen der Beteiligung vorge-

brachten Ideen liegen weder in der originären Zuständigkeit der öffentlichen Hand noch gehören sie zu den Pflichtaufgaben der Privatwirtschaft oder der Lenggrieser Bevölkerung. Es handelt sich oftmals um kleine aber schnell sichtbare Maßnahmen, die nur im Zusammenwirken von öffentlicher Hand und Privatwirtschaft und Bürgerschaft erarbeitet und umgesetzt werden können. Die Umsetzung scheitert häufig daran, dass sich niemand zuständig fühlt und sich um die Umsetzung kümmert. Das Aktivieren von Bewohnern und die Koordination bestehender Einrichtungen, Verbände und Interessenträger benötigt eindeutig dafür zuständiges und akzeptiertes Personal.

Die Städtebauförderung hat diesbezüglich das Instrument des „Projektmanagements“ in seine Förderlandschaft aufgenommen. So wird es möglich, für einen begrenzten Zeitraum eine Art „Kümmerer“ einzusetzen, der die Maßnahmen, die sowohl öffentliche Hand als auch Privatwirtschaft und Bewohnerschaft angehen, koordiniert und eine Umsetzung vorbereitet und begleitet. Dieses Projektmanagement stellt den Knoten im Netz der wesentlichen Akteure dar und schiebt die Projekte an, die sonst auf der Strecke bleiben würden. Die Umsetzung von Impulsprojekten und der dazu gehörige Dialog halten den Stadtentwicklungsprozess lebendig.

Aufgaben für ein Projektmanagement in Lenggries könnten u.a. sein:

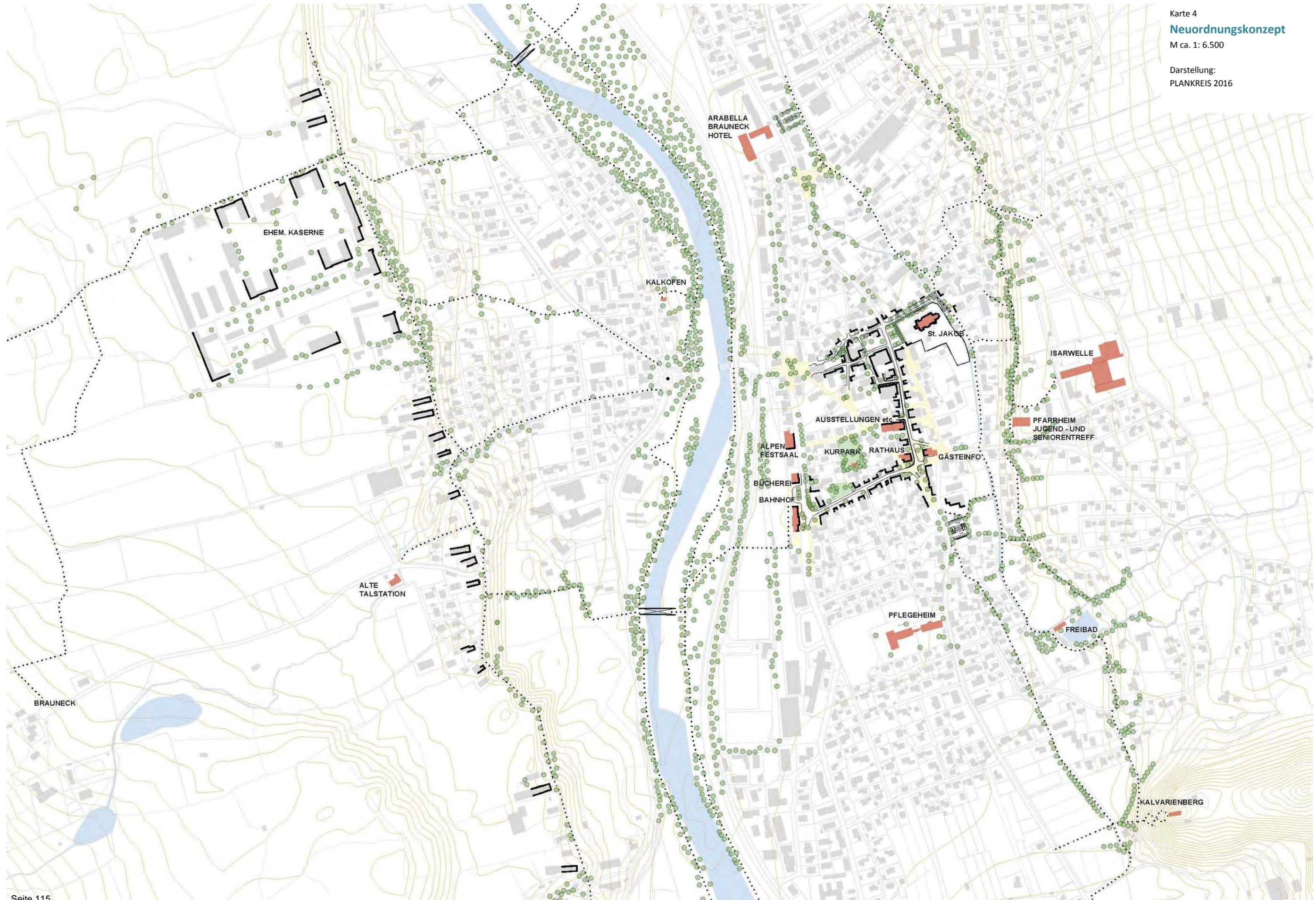
- Koordination der öffentlich-privaten Zusammenarbeit (Umsetzung von Projektfondsprojekten)
- Suche nach geeigneten Standorten / Ladenlokalen bei Ansiedlungsinteressen (kommunale Wirtschaftsförderung)
- „Bestandspflege“ ortsansässiger Betriebe
- Ausarbeitung / Koordination von Themenwegen
- Koordination und Vermittlung bei der Erstellung eines Mountainbike-Konzeptes
- Besetzen der Schnittstellen zwischen Gästefinfo, Gewerbe, Verwaltung, Hotellerie und Gastronomie
- Projektarbeit: Angebotseinholung, Auftragsvergabe, Arbeitsgruppenkoordination, Mittelakquise etc.

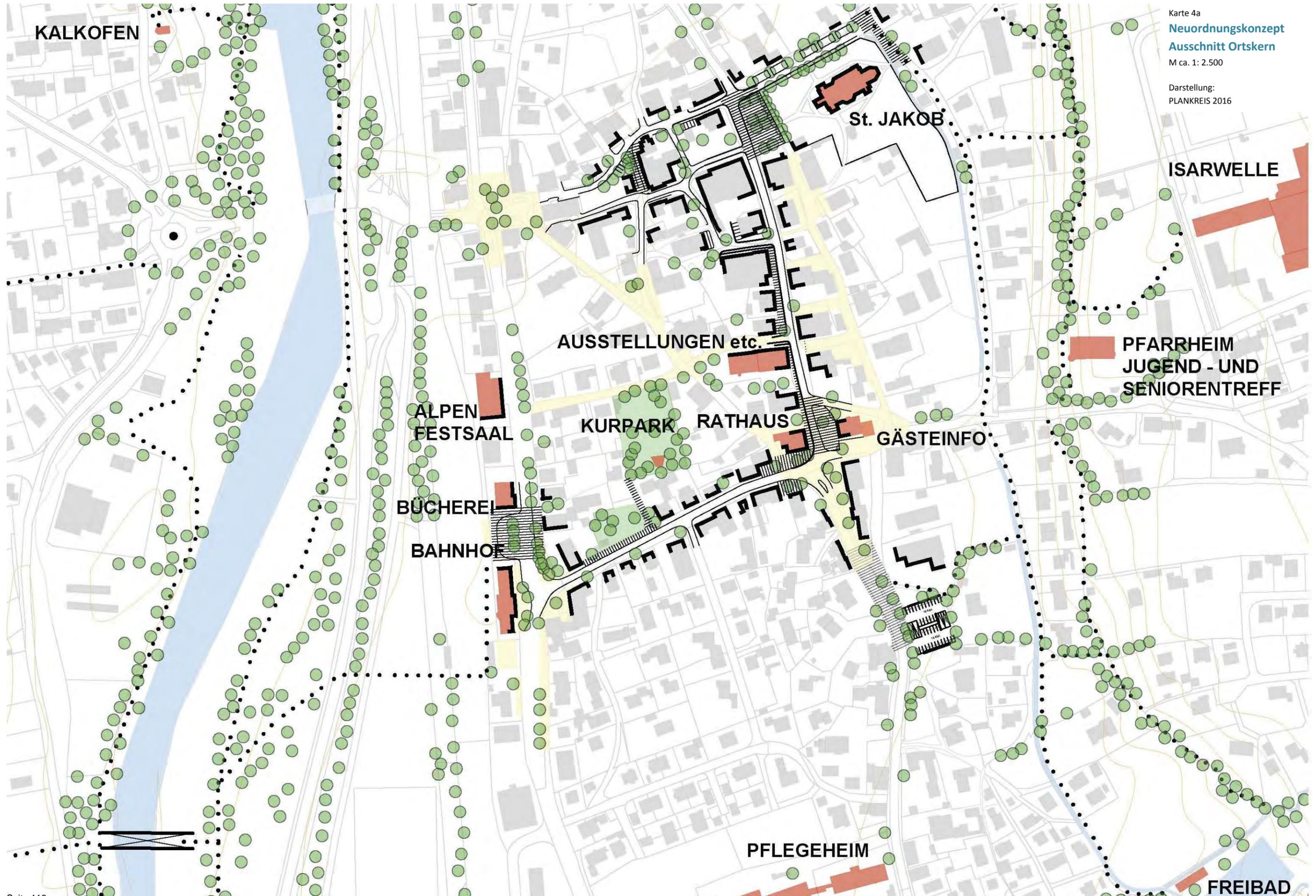
### INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

#### Sonstiges

- Ausarbeiten eines konkreten Aufgabenprofils
- Suche geeigneter Personen

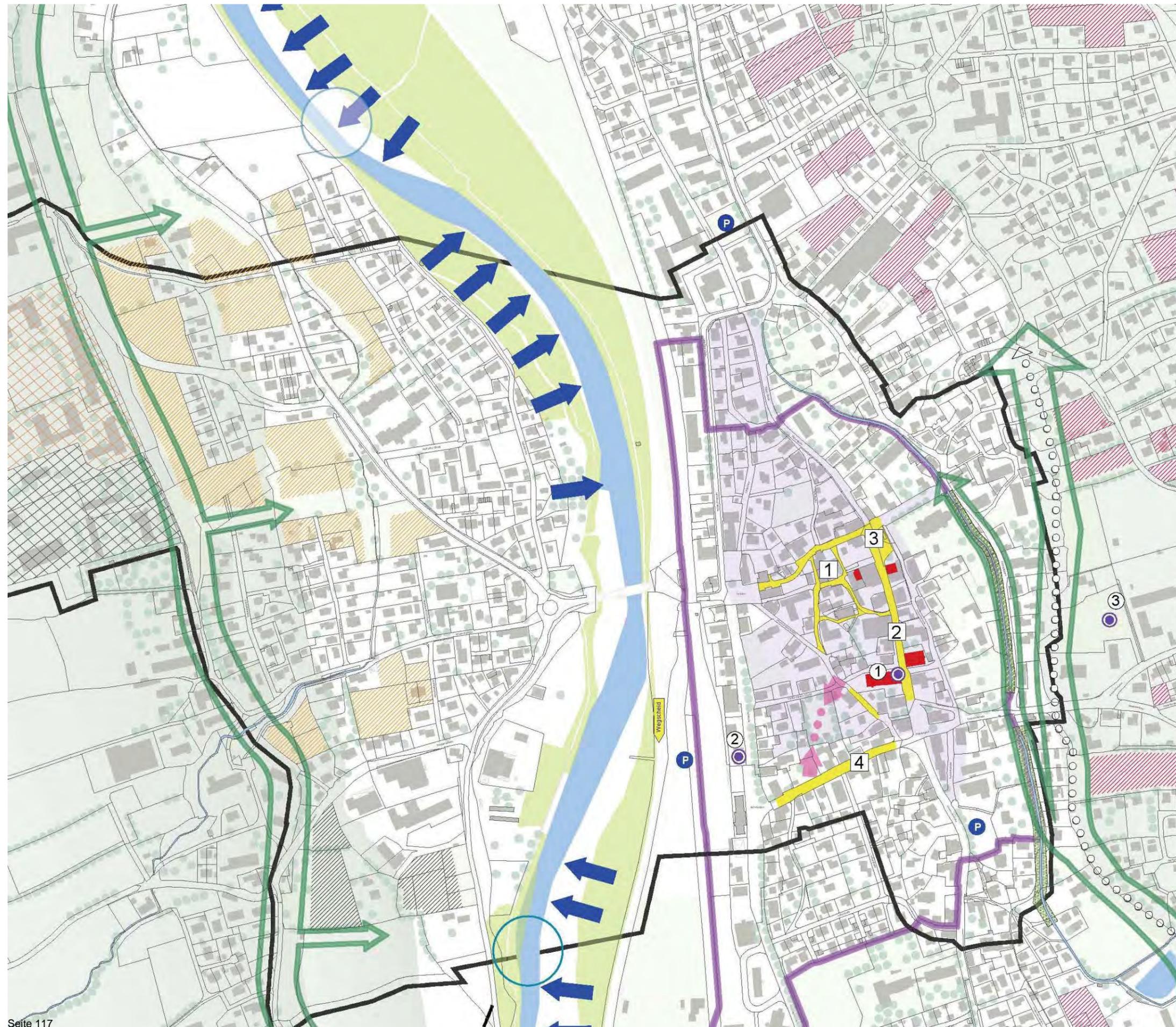
Karte 4  
**Neuordnungskonzept**  
M ca. 1: 6.500  
Darstellung:  
PLANKREIS 2016





Karte 4a  
Neuordnungskonzept  
Ausschnitt Ortskern  
M ca. 1: 2.500  
Darstellung:  
PLANKREIS 2016

Karte 5  
**Maßnahmenkonzept**  
 M ca. 1: 5.000  
 Darstellung:  
 PLANKREIS 2016



- Ortsbild**
- gestalterische Neuordnung - Aufwertung des öffentlichen Raums
  - ① Karl-Pfund-Weg etc.
  - ② Marktstraße
  - ③ Kirchplatz
  - ④ Bahnhofstraße
  - Verdichtung des westlichen Ortsteils zur Verflechtung Kaserne - Ortsmitte
  - Verdichtung des östlichen Ortsgebiets, Nutzung von Restflächen unter Wahrung des Ortsrandes
  - Sicherung von Flächen zur Entwicklungsmöglichkeit innerörtlicher Gewerbebetriebe
- Grün- und Freiraum / Vernetzungen**
- Verbesserung Erreichbarkeit der Isar
  - Stärkung und Sicherung der Grünvernetzung N-S an den topografischen Strukturen und Schaffung von ergänzender Vernetzung in Ost-West Richtung (z. B. im Verflechtungsbereich)
  - Panoramaweg - Verbesserung und Entwicklung vorhandener Strukturen
  - Ökologisch orientierte Pflege der Isaraue
  - attraktive Gestaltung der Eingänge und Durchwegung Kurgarten (z.B.: Nutzungsergänzung „Kräutergarten“)
  - Freilegung und Freihaltung der Uferbereiche Dorfbach
- Verkehr**
- Brückenschlag über die Isar zur Verbesserung der Fuß- u. Radwegvernetzung (Grobverortung)
  - Lenkung der Besucher zu den Skigebieten in Wegscheid über die Bretonenbrücke
  - Verbesserung des Parkplatzangebotes
  - flächenhafte Verkehrsberuhigung
- Nutzungen**
- Konzentration von Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich
  - Leerstands-beseitigung im zentr. Versorgungsbereich
  - Aktivierung von Flächenpotentialen
    - ① ehem. Gasthof Post
    - ② Erweiterung / Ergänzung Bücherei
    - ③ Schlossbrauereigelände
  - ehem. Prinz-Heinrich-Kaserne (Überlegung Nutzungsalternativen)
  - Schaffung neuer Gewerbeflächen

Karte 6  
**Maßnahmenübersicht**  
M ca. 1: 6.500  
  
Darstellung:  
PLANKREIS 2016



Kosten-, Maßnahmen und Finanzierungsübersicht - Integriertes Handlungskonzept (siehe Karte 6.)							PLANKREIS I WGF Salm & Stegen I INGEVOST		
Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme*	Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2007	investiv	nichtinvestiv	Förderfähige Gesamtkosten in Tsd. €	Priorität/Zeit- ansatz	Finanzierung Förder- programm	Träger Zuständigkeit	Beschreibung / Stand	nächsten Schritte
<b>1.</b>	<b>Vorbereitungen</b>								
1.2	Weitere Vorbereitungen lfd. Sanierungsberatung u. -betreuung, Bürgerbeteiligung etc., sonstige Kosten		X	25 p.a.	laufend	StBauF	Gemeinde		
1.3	Rahmenplan Ortskern-Süd, auch in Zusammenhang mit Freiflächen bei Pflegeheim (ggf. Feinuntersuchung)		X	50	2	StBauF	Gemeinde		
1.6	1. und 2. Erweiterung des Untersuchungs- gebietes (Bahnhof, Schlossbrauerei bis Kalvarienberg)		X		3	StBauF	Gemeinde	bewilligt 1999, ruht	
1.7	Städtebauliche Gesamtkonzeption Schlossbrauereigelände und angrenzende Bereiche		X		3	StBauF	Gemeinde	bewilligt 1999, ruht	
1.8	Untersuchungsgebiet Prinz-Heinrich- Kaserne, städtebauliche Vorbereitungen					StBauF			
1.8.6	Erstellung Gesamtkonzept unter Berück- sichtigung der neuen Rahmenbedingungen		X	30	1		Gemeinde		
1.8.7	BP nördliches Kasernenareal (Tourismus, Freizeit, Erholung, Sport, Bildung)		X	70	1		Gemeinde		
1.8.8	Untersuchung zur Wiedernutzbarmachung Kasernensportplatz, inkl. Turnhalle		x	10	1		Gemeinde		

\* Nummerierung gem. dem seit 1992 jährlich fortgeschriebenem Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. StBauF-Formblättern; abgeschlossene Maßnahmen hier nicht aufgeführt

Kosten-, Maßnahmen und Finanzierungsübersicht - Integriertes Handlungskonzept (siehe Karte 6.)								PLANKREIS I WGF Salm & Stegen I INGEVOST	
	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme*	investiv	nichtinvestiv	Förderfähige Gesamtkosten in Tsd. €	Priorität/Zeit- ansatz	Finanzierung Förder- programm	Träger Zuständigkeit	Beschreibung / Stand	nächsten Schritte
1.10	Anpassungen Abgrenzung Sanierungsgebiet		X	10		StBauF			
1.11	Untersuchung möglicher Überquerungen der Isar für Fußgänger und Radfahrer		X	40	1				Konkretisierung der Standorte hinsichtlich Landschafts- und Naturschutz Klärung der rechtlichen Möglichkeiten
1.12	Konzept zur Nutzungsaufwertung, städtebaulichen Integration und Pflege des Kurparks (Syberg-Park)		X	10	2				
1.13	Erhebung baulicher Zustand Kalvarienberg zur Konkretisierung des Sanierungsbedarfs		X		2		Kirche		
1.14	Feinuntersuchung „Lenggrieser Panoramaweg“ entlang der östlichen Hangkante		X		2				
1.15	Feinuntersuchung zur Verbesserung der Zugänge zur Isar (Wasser und Kiesbänke)		X	5	1				
1.16	Vorbereitende Maßnahmen zur Verkehrsentwicklung								
1.16.1	Mobilitätsverhaltensbefragung		X	40	1				
1.16.2	Konzept für eine flächenhafte Verkehrsberuhigung		X	5	2				
1.16.3	Fortschreibung Parkraumbewirtschaftungskonzept - Parkierungskonzept		X	5	2				

\* Nummerierung gem. dem seit 1992 jährlich fortgeschriebenem Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. StBauF-Formblättern; abgeschlossene Maßnahmen hier nicht aufgeführt

Kosten-, Maßnahmen und Finanzierungsübersicht - Integriertes Handlungskonzept (siehe Karte 6.) PLANKREIS I WGF  
Salm & Stegen I INGEVOST

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme*	investiv	nichtinvestiv	Förderfähige Gesamtkosten in Tsd. €	Priorität/Zeit- ansatz	Finanzierung Förder- programm	Träger Zuständigkeit	Beschreibung / Stand	nächsten Schritte
	Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2007								
1.16.4	Untersuchung zur Optimierung der Erschließung der Skigebiete inkl. Wegweisung		X	30	2				
1.16.5	Voruntersuchung für alternative Lösungsmöglichkeiten zur Erweiterung Parkplatz Karwendelstraße		X	20	1	StBF			
1.17	Feinuntersuchung zu den Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungsstandortes an der Karwendelstraße (Tengelmann) in Verbindung mit Ziff. 1.16.5		X		1				Aufgabenbeschreibung, Auslobung
1.18	innerörtliche und touristische Wegekonzeption in Verbindung mit einem Beschilderungskonzept und Beschilderungssystem u.a. touristischer Ziele		X	30	2				Mögliche Sofortmaßnahme: Änderung der Wegweisung zum Skigebiet Wegscheid
1.19	Studie zur Standortsuche für einen innerörtlichen Wohnmobilstellplatz		X		3				

<b>2.</b>	<b>Grunderwerb</b>								
	<i>Diverse Grunderwerbungen sind in die jeweiligen Ordnungsmaßnahmen integriert</i>								

\* Nummerierung gem. dem seit 1992 jährlich fortgeschriebenem Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. StBauF-Formblättern; abgeschlossene Maßnahmen hier nicht aufgeführt

Kosten-, Maßnahmen und Finanzierungsübersicht - Integriertes Handlungskonzept (siehe Karte 6.)							PLANKREIS I WGF Salm & Stegen I INGEVOST		
	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme*	investiv	nichtinvestiv	Förderfähige Gesamtkosten in Tsd. €	Priorität/Zeit- ansatz	Finanzierung Förder- programm	Träger Zuständigkeit	Beschreibung / Stand	nächsten Schritte
	Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2007								
<b>3.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>								
3.4	Sanierung und Gestaltung von Straßen und Plätzen zur Aufwertung des öffentlichen Raums und zu funktionellen Verbesserungen							Fortführung der funktionalen Aufwertung und Gestaltung im öffentlichen Raum.	Klärung bzw. Schaffung der jeweiligen beitragsrechtlichen Voraussetzungen
3.4.4	Gestaltung Marktstraße zur innerörtlichen Einkaufs- und Aufenthaltszone	X		450	1 2017 2018	StBauF	Gemeinde		
3.4.5	Kreuzungsbereich Marktstraße / Kirchplatz, Vorbereich Kircheneingang Gestaltung zum Dorfplatz mit hoher Aufenthaltsqualität	X		300	1 2017	StBauF	Gemeinde		
3.4.7	Bereich Karl-Pfund-Weg, Flößergasse, Isarstraße	X		1.000	1	StBauF	Gemeinde	bewilligt seit 2013	
3.4.9	Bahnhofstraße	X		350	2 2019	StBauF	Gemeinde		
3.5	Schaffung bzw. Verbesserung von Parkplätzen								
3.5.5	Parkplatz an der Karwendelstraße (Tengelmann) in Verb. mit Ziff. 4.13 Erweiterung, evtl. auf zwei Ebenen	X			2		Gemeinde		Ermittlung Parkplatzbedarf Voruntersuchung zur Machbarkeit und Integration, Vorentwurf
3.5.6	Parkplatz (evtl. Wohnwagen) im Norden des Sanierungsgebietes (gegenüber Penny)	X			3				Ermittlung Parkplatzbedarf

\* Nummerierung gem. dem seit 1992 jährlich fortgeschriebenem Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. StBauF-Formblättern; abgeschlossene Maßnahmen hier nicht aufgeführt

Kosten-, Maßnahmen und Finanzierungsübersicht - Integriertes Handlungskonzept (siehe Karte 6.)								PLANKREIS I WGF Salm & Stegen I INGEVOST	
	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme*	investiv	nichtinvestiv	Förderfähige Gesamtkosten in Tsd. €	Priorität/Zeit- ansatz	Finanzierung Förder- programm	Träger Zuständigkeit	Beschreibung / Stand	nächsten Schritte
	Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2007								
3.5.7	Erweiterung und Ordnung des Parkplatzes nördlich des Festplatzes als Auffangparkplatz für Touristen und Gäste	X		200	1	StBauF			
3.6	Ergänzung / Vernetzung des örtlichen Fußwegesystems, auch in Zusammenhang mit Aktivierung / Vernetzung der Landschaft mit Kurpark und Grünflächen								
3.6.3	Gestaltung Zugänge Kurpark	X		20	1 2017	StBauF	Gemeinde		Konzept sh. Ziff. 1.12 ggf. Grunderwerb
3.6.4	Zugang vom historischen Kalkofen zu den Kiesbänken an der Isar i.V. mit Ziff. 1.15	X			2	StBauF			ggf. Grunderwerb
3.7	Städtebauliche Aktivierung des Dorfbaches mit teilweise Renaturierung, Öffnung und Erschließung	X			3	StBauF	Gemeinde	Erst nach vollständiger Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen	
3.7.2	Bereich hinter dem Friedhof	X			2				
3.8	Grünordnerische Aufwertung des Ortskerns durch ergänzende Pflanzungen u.a. zur Gestaltung der Ortseingangsbereiche	X			2				Verjüngungs- und Neupflanzungskonzept zum Erhalt ortsbildprägender Baumbestände inkl. Neupflanzungen
3.11	Freizeit- und Gemeindepark (Lenggrieser Panoramaweg)							i.Zus. mit Ziff. 1.14	Gespräche mit Eigentümern, ggf Grunderwerb
3.11.1	Städtebauliche Aufwertung und Integration des Schlossbrauereigeländes inkl. Lenggrieser Panoramaweg	X			3	StBauF	Gemeinde	derzeit Zwischennutzung zur Unterbringung von Asylbewerbern	

\* Nummerierung gem. dem seit 1992 jährlich fortgeschriebenem Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. StBauF-Formblättern; abgeschlossene Maßnahmen hier nicht aufgeführt

Kosten-, Maßnahmen und Finanzierungsübersicht - Integriertes Handlungskonzept (siehe Karte 6.)							PLANKREIS I WGF Salm & Stegen I INGEVOST		
	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme*	investiv	nichtinvestiv	Förderfähige Gesamtkosten in Tsd. €	Priorität/Zeit- ansatz	Finanzierung Förder- programm	Träger Zuständigkeit	Beschreibung / Stand	nächsten Schritte
	Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2007								
3.11.2	Bereich am Freibad bis Kalvarienberg	X		150	2	StBauF	Gemeinde		
3.11.3	Lenggrieser Panoramaweg, Abschnitt Ortskern / Jugend-Seniorentreff	X		100	2	StBauF	Gemeinde		
3.13	Prinz-Heinrich-Kaserne Städtebauliche Integration (z.B. Abbruch, Herrichten, Wege- und Straßenführung, Gestaltung und Pflanzung)	X		400	3	StBF	Gemeinde		
3.15	Maßnahmen zur Stärkung der Ortsmitte und insbesondere des Verflechtungsbereichs (Ausgleich für Strukturwandel)				3			In Zusammenhang mit Entwicklungen auf dem ehem. Kasernenareal	
3.16	Wiedernutzbarmachung Kasernensportplatz mit Erschließung und Aus- und Umbau Gebäudebestand (inkl. Turnhalle)	X			2		Gemeinde		
3.17	Gestaltung Umfeld ehem. Hotel / Gasthof „Zur Post“ inkl. Verbindung zur Marktstraße und Johann-Probst-Straße	X		100	2	StBauF	Gemeinde		
3.18	Sanierung der denkmalgeschützten Anlage Kalvarienberg, v.a. im Bereich der Treppeanlage i.V. mit Ziff. 1.13	X			3	StBauF	Kirche		Bestandsaufnahme des baulichen Zustands und Feststellung des Sanierungsbedarfs
3.19	Aufwertung des Panoramaweges entlang der westlichen Hangkante	X			2				

\* Nummerierung gem. dem seit 1992 jährlich fortgeschriebenem Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. StBauF-Formblättern; abgeschlossene Maßnahmen hier nicht aufgeführt

Kosten-, Maßnahmen und Finanzierungsübersicht - Integriertes Handlungskonzept (siehe Karte 6.)								PLANKREIS I WGF Salm & Stegen I INGEVOST	
	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme*	investiv	nichtinvestiv	Förder- fähige Gesamt- kosten in Tsd. €	Priori- tät/Zeit- ansatz	Finanzierung Förder- programm	Träger Zuständigkeit	Beschreibung / Stand	nächsten Schritte
	Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2007								
<b>4.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>								
4.9	Aus- und Umbau ehem. Hotel / Gasthof „Zur Post“ für öffentliche, touristische und museale Zwecke	X		4.000	1	StBauF	Gemeinde	i.Zus. mit Ziffer 3.17	
4.10	Aus- und Umbau der ehem Post, Bahnhofplatz 1 (Erweiterung Bücherei, ergänzende Nutzungen)	X			2	StBauF	Gemeinde		
4.11	Neubau Isarbrücke Nord	X			3	StBauF			Machbarkeitsstudie mit Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange und der FFH-Verträglichkeit
4.12	Neubau Isarbrücke Süd	X			3	StBauF			
4.13	Parkdeck Karwendelstraße bzw. Kapazitätserweiterung	X			2				Sh. Ziff. 3.5.5
<b>5.</b>	<b>Sonstiges</b>								
5.1	Projektfond		X	10	1 2017	StBauF	Gemeinde Privat	Zur Stärkung der öffentlichen-privaten Zusammenarbeit.	Infoveranstaltungen, Definition von geeigneten Projekten
5.2	Lenggrieser „Isarkonferenz“		X		2				
5.3	Auflage eines kommunalen Geschäftsflächenprogramms		X		2	StBauF	Gemeinde	Anreiz für Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende für Investitionen für eine zeitgemäße und nachhaltige Vermietung von Ladenlokalen	
5.4	Projektmanagement		x		2	StBauF	Gemeinde		

\* Nummerierung gem. dem seit 1992 jährlich fortgeschriebenem Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. StBauF-Formblättern; abgeschlossene Maßnahmen hier nicht aufgeführt

## 7 Integriertes Handlungskonzept mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Rahmen des bisherigen Sanierungsprozesses wurde für die Förderungsanträge jährlich ein Sanierungsprogramm erstellt, das die Basis für die bisher durchgeführten Vorhaben bildete.

Wesentliches Ergebnis des nun vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist das hiermit vorliegende integrierte Handlungskonzept mit Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht. **Dieses Handlungskonzept ergänzt das bisherige Sanierungsrahmenprogramm inhaltlich**, Nummerierungen werden fortgeführt.

Vor dem Hintergrund aktualisierter städtebaulicher Entwicklungsziele und Handlungsfelder werden die Maßnahmenvorschläge aus den Fachgutachten in das Handlungskonzept integriert.

**Damit werden in einem aktualisierten ganzheitlichen Ansatz wünschenswerte Maßnahmen zur Ortskernsanierung formuliert.** Das integrierte Handlungskonzept steckt dabei einen sinnvollen abgestimmten Programm- und Handlungsrahmen ab, der wie auch schon im bisherigen Sanierungsprozess als „Richtschnur“ zum weiteren Vorgehen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde dient.

In diesem Rahmen werden neben öffentlichen Maßnahmen auch private Maßnahmen genannt, die nur bedingt förderfähig erscheinen bzw. wo nach vorliegenden Entwürfen oder Planungsabsichten eine (Teil-) Förderfähigkeit geprüft werden muss.

Die folgende Tabelle ist nach den Richtlinien der Städtebauförderung (StBauFR 2007) eingeteilt. Demnach gliedern sich die Maßnahmen in:

- Vorbereitungen (z.B. Feinuntersuchungen, Studien)
- Ordnungsmaßnahmen (z.B. Sanierungen im öffentlichen Raum)
- Baumaßnahmen (z.B. Sanierung / Neubau)
- Sonstige (z.B. Projektfonds)

Je nach Planungs- und Bearbeitungsstand werden die Maßnahmen im Laufe des Ortsentwicklungsprozesses da wo sinnvoll konkretisiert. Dies erfolgt im Rahmen der Sanierungsbetreuung (Plankreis).

## 8 Ausblick und Weiteres Vorgehen

Das ISEK Lenggries und das darin enthaltene integrierte Handlungs- und Maßnahmenkonzept ist als Fahrplan für den weiteren Ortsentwicklungsprozess der nächsten Jahre zu verstehen. Die benannten Handlungsfelder und Maßnahmen können jedoch nicht alle zur gleichen Zeit und mit gleicher Intensität verfolgt werden. Das ISEK unterbreitet deshalb auch einen mit der Politik und Verwaltung abgestimmten Vorschlag für eine Priorisierung der Maßnahmen und eine zeitliche Abfolge des Umsetzungsprozesses.

In einem ersten Schritt bedarf es eines klaren politischen Votums für das ISEK und die darin formulierten Ziele und Maßnahmen. Dass die Umsetzung konkreter Maßnahmen immer unter dem Vorbehalt vorhandener finanzieller und personeller Ressourcen zu sehen ist und je konkreter Umsetzungsbeschlüsse der politischen Gremien bedarf, versteht sich dabei von selbst.

Das ISEK dient auch als Grundlage für die künftigen Bedarfsmitteilungen und Bewilligungsanträge an das Sachgebiet Städtebauförderung der Regierung von Oberbayern sowie für eine Evaluation.

Parallel zur Erstellung des ISEK und Umsetzung anstehender Maßnahmen sollte der Aufbau einer begleitenden Organisationsstruktur vorangetrieben werden. Zu nennen ist eine öffentlich-private Lenkungsgruppe, die den Prozess der Standortaufwertung begleiten und immer wieder Impulse setzen soll. Mit der Auflage des Projektfonds (**Ziff. 5.1**) stehen finanzielle Mittel zur Umsetzung erster Impuls- und Pilotprojekte in Ergänzung zu den umfänglichen investiven Maßnahmen der öffentlichen Hand und privater Akteure zur Verfügung.

Im anstehenden Umsetzungsprozess müssen die Lenggrieser Bürger weiterhin eingebunden sein.

Grundsätzlich ist es zu begrüßen, wenn die Zielaussagen des informellen ISEKs auf eine formelle Ebene überführt werden. Bei Erfordernis kann dies im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen. Unabhängig davon sind die bestehenden Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Ortskern“ entsprechend anzupassen, fortzuschreiben und bei Bedarf zu konkretisieren.

Die nächsten Schritte:

Ein konkreter „Jahresplan“ zur Umsetzung von Maßnahmen ergibt sich wo möglich aus den Prioritäten und dem Zeitansatz in der Maßnahmenagenda. Zum einen geht es um die Umsetzung von Maßnahmen, bei denen akuter Handlungsbedarf und aktuelle Handlungsmöglichkeiten bestehen, zum anderen geht es um die Vorbereitung von Maßnahmen, deren Umsetzung einen längeren Vorlauf und vorbereitende Schritte benötigt.

Eine der Hauptaufgaben der zukünftigen Ortsentwicklung wird die gestalterische und funktionelle Aufwertung des öffentlichen Raums sein, allem voran die Umgestaltung der Marktstraße (**Ziff. 3.4.4**) und des Kirchplatzes (**Ziff. 3.4.5**), aber auch die Realisierung der Umgestaltungsmaßnahme im Bereich des Karl-Pfund-Weges (**Ziff. 3.4.7**).

Ein weiterer Schwerpunkt der Ortskernsanierung wird die Sanierung und Nutzungszuführung des ehemaligen Gasthofes „Zur Post“ (**Ziff. 4.9**) in der Marktstraße sein. Erste Nutzungskonzepte wurden entwickelt, so dass damit einer Entscheidungsfindung mit der konkreten Planung und Umsetzung begonnen werden kann.

Wichtige Aufgabe im weiteren Sanierungsprozess von Lenggries sind die Entwicklungen auf dem ehemaligen Kasernenareal (**Ziff. 1.8**). Die Attraktivität des Standorts Lenggries im Bereich Tourismus soll unter Berücksichtigung der Aspekte einer städtebaulichen Integration gestärkt werden. Um potentielle Investoren besser in den Prozess integrieren zu können, wurde ein Markterkundungsverfahren ausgeschrieben.

Auch in Zukunft spielt die Verbesserung der Vernetzung mit der Landschaft eine wichtige Rolle in Lenggries. Schwerpunkt liegt dabei weiterhin auf dem weiteren Ausbau der Wegeverbindungen entlang der Hangkanten (Lenggrieser Panoramaweg) (**Ziff. 3.11**) sowie auf der Stärkung der Einbeziehung des Landschaftsraumes der Isar (**Ziff. 1.15**).

Wie schon im bisherigen Planungsprozess spielen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Ortskern auch weiterhin eine wichtige Rolle. Von großer Bedeutung ist dabei die Verbesserung der Auffangparkplätze in den Randbereichen um den Ort weitmöglichst von gebietsfremden Verkehr zu entlasten. Die Umgestaltung des Parkplatzes an der Karwendelstraße (**Ziff. 3.5.5 und 4.13**) soll dafür zukünftig Raum schaffen.

Für eine lebendige Ortsmitte ist es neben der Umgestaltung des öffentlichen Raums ebenso wichtig die bestehenden Handels- und Gewerbestrukturen zu erhalten und zu stärken. Mit dem vorliegenden Zentren- und Sortimentskonzept erhält die Gemeinde ein bauplanungsrechtliches Instrument zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Zentrenrelevante Sortimente können so im Ortskern konzentriert und die Abwanderung in Randlagen unterbunden werden. Der Gemeinde ist eine konsequente und transparente Anwendung des Instrumentes zu empfehlen, da so eine eindeutige Investitionssicherheit für Investoren und Bestandsbetriebe hergestellt werden kann.

**Die Maßnahmen mit Priorität 1 im Überblick:****Vorbereitungen****1.8.6**

Untersuchungsgebiet Prinz-Heinrich-Kaserne  
Erstellung eines Gesamtkonzeptes

**1.8.7**

Prinz-Heinrich-Kaserne  
Bebauungsplan für den nördlichen Bereich

**1.8.8**

Untersuchung zur Wiedernutzbarmachung Kasernensportplatz

**1.11**

Untersuchung möglicher Querungen der Isar für Fußgänger und Radfahrer

**1.15**

Feinuntersuchung zur Verbesserung der Zugänge zur Isar

**1.16.1**

Mobilitätsverhaltensbefragung

**1.16.5**

Voruntersuchung für alternative Lösungsmöglichkeiten  
zur Erweiterung Parkplatz Karwendelstraße

**1.17**

Feinuntersuchung zu den Entwicklungsmöglichkeiten des Tengelmann-  
Standortes

**Ordnungsmaßnahmen****3.4.4**

Gestaltung Marktstraße  
zur innerörtlichen Einkaufs- und Aufenthaltszone

**3.4.5**

Kreuzungsbereich Marktstraße / Kirchplatz, Vorbereich Kircheneingang  
Gestaltung zum Dorfplatz mit hoher Aufenthaltsqualität

**3.4.7**

Bereich Karl-Pfund-Weg, Flößergasse, Isarstraße

**3.5.7**

Erweiterung und Ordnung des Parkplatzes nördlich des Festplatzes

**3.6.3**

Gestaltung Zugänge Kurpark

**Baumaßnahmen****4.9**

Aus- und Umbau ehemaliges Hotel / Gasthof „zur Post“  
Für öffentliche, touristische und museale Zwecke

**Sonstiges****5.1**

Projektfond

**5.4**

Änderung der Wegweisung zum Skigebiet Wegscheid

## Weiteres Vorgehen

2008 erfolgte für die bis dahin nach den Verfahrensregularien des ersten Teiles des Besonderen Städtebaurechtes laufende Lenggrieser Ortskernsanierung (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) im Bayerischen Programm der Städtebauförderung ein Programmumstieg in das Bundesländer-Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ gem. Dritter Teil des Besonderen Städtebaurechtes des BauGB (Baugesetzbuch). Die Förderung weiterer Vorhaben im Stadtumbauprogramm der Städtebauförderung setzt nunmehr die gesetzlich festgelegten Verfahrensregularien des § 171 a-d BauGB voraus, die mit Unterlagen dieser Arbeitsmappe "Lenggries – Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept" vorbereitet wurden.

Eine weitere Förderung und Realisierung von Erneuerungsmaßnahmen erfordert daher die Durchführung folgender Verfahrensschritte.

1. Billigende Kenntnisnahme und Beschluss des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

### Beschlussvorschlag 1

*Der Gemeinderat Lenggries billigt und beschließt hiermit im Sinne der Ziff. 11 §1 Abs.6 BauGB i.V. mit § 171b Abs.2 BauGB das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) der Gemeinde Lenggries in der Fassung vom 24.04.2017.*

2. Gebietsabgrenzung Stadtumbaugebiet

### Beschlussvorschlag 2

*Der Gemeinderat Lenggries legt hiermit gemäß dem Vorschlag des ISEK das Stadtumbaugebiet „Lenggries“ nach § 171b Abs.1 des Baugesetzbuches fest.*

*Es umfasst gemäß Karte 7 des ISEK den im beiliegenden Lageplan vom 24.04.2017 dargestellten Bereich.*

*Die §§ 137 und 139 BauGB sind gemäß § 171b Abs.3 BauGB bei der Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen entsprechend anzuwenden.*

3. Zentren- und Sortimentskonzept

### Beschlussvorschlag 3

(Selbstbindungsbeschluss, das Konzept künftig als Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung anzuwenden)

*Der Gemeinderat Lenggries beschließt das Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel als Teil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB*

*als Grundlage für zukünftige gemeindeentwicklungspolitische Entscheidungen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte erfolgt gemäß Abb. 32 (S.79) des ISEK. Die Abgrenzung nahversorgungsrelevanter, zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente erfolgt gemäß der „Lenggrieser Liste“ im ISEK (S. 81 f.). Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die zukünftige Einzelhandelsentwicklung nach den Zielen des Konzeptes zu betreiben:*

*Erhalt und Stärkung der Qualität einer kompakten und funktionsfähigen Ortsmitte*

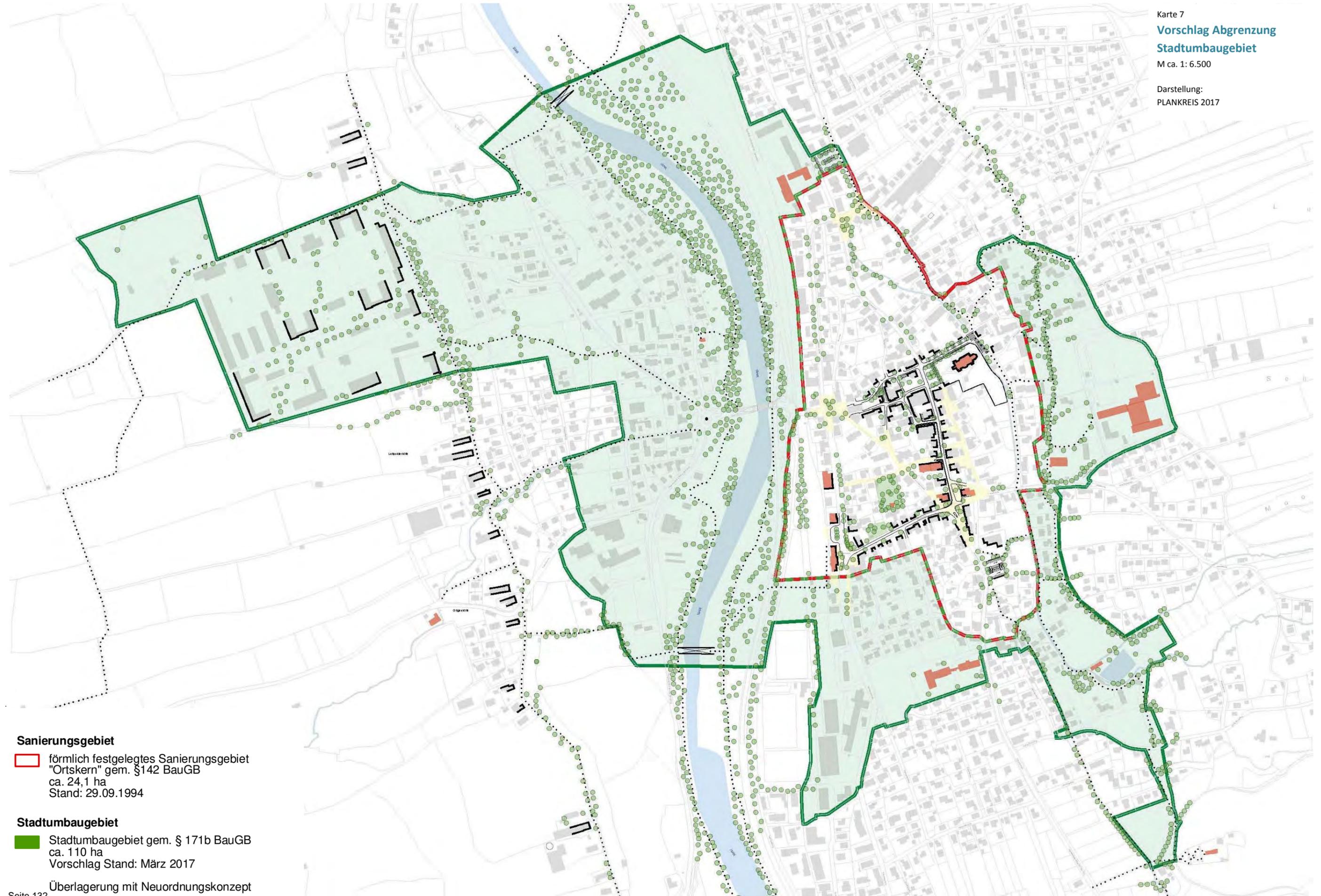
*Erhalt und Stärkung eines dichten und konzentrierten Handels- und Dienstleistungsbesatzes zur Aufrechterhaltung fußläufiger Kopplungsbeziehungen sowie einer guten Frequentierung in der Ortsmitte*

*Vermeidung von Funktionsverlusten im zentralen Versorgungsbereich durch zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. (S. 78)*

*Stärkung und standortgerechte Dimensionierung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte (S. 110).*

*Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung weiter, das Zentren- und Sortimentskonzept künftig allen einzelhandelsbezogenen Planungen und der Aufstellung von Bauleitplänen als bauplanungsrechtlichen Abwägungsbelang zu Grunde zu legen.*

Karte 7  
**Vorschlag Abgrenzung  
Stadtumbaugebiet**  
M ca. 1: 6.500  
Darstellung:  
PLANKREIS 2017



**Sanierungsgebiet**

☐ förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet  
"Ortskern" gem. §142 BauGB  
ca. 24,1 ha  
Stand: 29.09.1994

**Stadtumbaugebiet**

■ Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB  
ca. 110 ha  
Vorschlag Stand: März 2017

Überlagerung mit Neuordnungskonzept  
Seite 132

## ANLAGEN

Beschluss zur Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Rückblick

Dokumentation der Klausurtagung

Bürgerbeteiligung

Workshop Einzelhandel

Presse

Karten aus den Fachbereichen