

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Enzianstraße“ (vormals: „Östlich der Wackersberger und westlich der Arzbacher Straße in Lenggries“), Gemeinde Lenggries

- Begründung -

Gemeinde Lenggries
Rathausplatz 1
83661 Lenggries



Tel. 08042/5008-0 Fax 08042/5008-101
E-Mail: gemeinde@lenggries.de
Internet: www.lenggries.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Fassung vom: 06.08.2025

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele	2
2. Lage und Größe des Plangebietes	2
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan	3
4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	3
5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	4
6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz	4
7. Erschließung	5
8. Immissionsschutz	6
9. Bodenordnende Maßnahmen	6

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat Lenggries hat am 21.06.2021 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Enzianstraße“ (vormals: Östlich der Wackersberger und westlich der Arzbacher Straße in Lenggries) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen, um den Bereich städtebaulich zu ordnen und die planerischen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung zu schaffen. Unter anderem soll das städtebauliche Konzept, welches im Jahr 2020 in verschiedenen Varianten entwickelt wurde, umgesetzt werden. Dieses sieht eine maßvolle Nachverdichtung u. a. durch die Errichtung von zwei Dreispännern vor, um dadurch dem bestehenden Wohnraumbedarf der ortsansässigen nachwachsenden Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Das städtebauliche und grünordnerische Konzept trägt zur Ordnung und Einbindung der Bebauung in die Umgebung bei. Die verkehrliche Erschließungskonzeption berücksichtigt auch einen im Bestand vorhandenen Gewässerlauf, welcher in Teilabschnitten verlegt wurde.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 0,72 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten von Lenggries, westlich der Isar. Im Westen wird das Plangebiet durch die Wackersberger Straße (St 2072), im Osten durch die Arzbacher Straße begrenzt. Die bestehende Enzianstraße wird nach Westen verlängert und dient der Verbindung der Arzbacher Straße und der Wackersberger Straße. An diese schließen im Südosten und Nordwesten innerörtliche Grünflächen an, des Weiteren ist das Plangebiet von bebauten Flächen umgeben.

Das Plangebiet selbst ist im Osten von bestehenden Wohngebäuden einschließlich Neben-, Erschließungs- und Gartenflächen geprägt, im Westen durch Grünlandflächen, welche von einem Nord-Süd-verlaufenden Grabenlauf durchquert werden. Im Südwesten ist die Grünlandfläche mit einzelnen Bäumen bestanden.



Abbildung 1:

Orthophoto des Plangebietes und seiner Umgebung; rote Linie: Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Enzianstraße“

© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lenggries, Planfassung vom 18.07.2016, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen vom 04.10.2016 ist das Plangebiet im Osten und Südwesten als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Des Weiteren sind den Grabenlauf begleitende Grünflächen aufgenommen und bestehende Einzelbäume dargestellt.



Abbildung 2:

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lenggries, Bereich „Gilgenhöfe Nord“

4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest, um dem anhaltenden Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung zu tragen und die planerischen Voraussetzungen zur maßvollen Nachverdichtung zu legen. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden aufgrund eines nicht bestehenden Bedarfs und um etwaigen immissionsschutzrechtlichen Konflikten entgegen zu wirken, ausgeschlossen. Zugleich soll durch Ausschluss dieser Nutzungen der beabsichtigte Fokus auf die wohnbauliche Nutzung gerichtet werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung; Stellung der baulichen Anlagen

Während die im Bestand vorhandenen Wohnhäuser (Latschenkopfstraße 1 und 3) durch Baugrenzen im Wesentlichen fixiert werden, sieht die Planung für den westlichen Bereich (Fl.Nr. 1960) die Neuerrichtung von zwei Dreispännern sowie für den südwestlichen Bereich (Fl.Nr. 1961/10) die Bebauung mit einem Einfamilienhaus vor.

Durch einheitliche Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung für das Gesamtgebiet mit einer

Grundflächenzahl von 0,3, einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,50 m, in Kombination mit zwei Vollgeschossen, wird eine Bebauungsmaß erreicht, das der Umgebungsbebauung entspricht und zugleich eine für den Standort verträgliche Dichte und Kubatur ermöglicht.

Um den ruhenden Verkehr auf den Privatgrund zu lenken und somit den öffentlichen Raum nicht durch parkende Fahrzeuge zu beeinträchtigen, werden im Plangebiet Flächen für Garagen/Carports und Stellplätze vorgesehen.

Die Anordnung des § 2 der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Lenggries, in Verbindung mit Art. 6 BayBO dient der Gewährleistung der nachbarschützenden Belange.

4.3 Bauliche Gestaltung

Aufgrund der bestehenden Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Lenggries, welche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde und somit auch für das Plangebiet gilt, wird sichergestellt, dass das charakteristische Ortsbild erhalten wird und zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt gegeben sind.

4.4 Grünordnung

Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes stellen eine qualitätsvolle Einbindung der Gebäude in die umgebende Landschaft sicher und dienen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes. Während die den Grabenlauf begleitenden Grünflächen zum einen dessen Schutz dienen und zum anderen den Übergang zwischen bebauten Bereichen und angrenzender übergeordneter Verkehrsfläche gestalten, dienen die grundstücksbezogenen Pflanzgebote einem durchgrünten Ortsbild.

5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan „Enzianstraße“, Gemeinde Lenggries wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert und erweitert. Demzufolge entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich. Eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes ist durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen sichergestellt.

6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes gewürdigt, indem sich die bauliche Entwicklung auf Bereiche konzentriert, welche bereits teilweise be-

baut und des Weiteren intensiv genutzt sind.

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können die bestehenden Einzelbäume und Gebäude sein, da diese von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke dienen können.

Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungs-, Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Enzianstraße, die eine Verbindung zwischen der Wackersberger Straße (St 2072) im Westen und der Latschenkopfstraße im Osten darstellt. Die Zufahrten auf die Privatgrundstücke sind von der Enzianstraße und der Latschenkopfstraße angelegt. Zudem ist ein Eigentümerweg vorgesehen, welcher von der Enzianstraße nach Norden abzweigt und die Erschließung der den beiden Dreispännern zugeordneten Stellplätze sicherstellt.

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser nach Vorreinigung (z. B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Rigole, Sickerrohre) dem Untergrund zugeführt werden.

Die Wasserversorgung wird über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Lenggries gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz des örtlichen Stromversorgers (Bayernwerk) gesichert.

8. Immissionsschutz

Zum jetzigen Zeitpunkt wird nicht davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben immissionschutzrechtliche Belange berührt werden.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Enzianstraße“ (vormals: „Östlich der Wackersberger und westlich der Arzbacher Straße in Lenggries“), Gemeinde Lenggries ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Lenggries, den _____

Stefan Klaffenbacher
1. Bürgermeister

Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger