



Markt Mittenwald
Landkreis Garmisch-Partenkirchen
Bebauungsplan Nr. 6
„zwischen Elmayer Weg –
Laintalstraße – Innsbrucker Straße – Ferchenseestraße“

1. Änderung

Begründung
(Entwurf)

Marktbauamt Mittenwald
Dammkarstraße 3
82481 Mittenwald
Tel.: 08823-3340
Fax: 08823-3355

INHALTSVERZEICHNIS

1	BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH	
1.1	Aufgabe und Erforderlichkeit	3
1.2	Bauleitplanung	4
1.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
1.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
1.3	Bestandsaufnahme	4
1.3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	4
1.3.3	Baubestand, Nutzung und Erschließung	5
1.3.4	Altlasten	5
1.3.5	Einwirkende Schallimmissionen	5
1.3.6	Denkmalschutz	5
1.3.7	Sanierungsgebiet	5
1.3.8	Hochwasserschutz	5
1.4	Planungskonzept	6
1.4.1	Art der baulichen Nutzung	6
1.4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
1.4.3	Höhenlage / Zahl der Geschosse	6
1.4.4	Erschließung	6
1.4.5	Gestaltung	7
1.4.6	Emissionen	7
1.5	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltprüfung / Umweltbericht	7
2	HINWEISE	
2.1	Versorgungsleitungen	7
2.2	Archäologische Funde, Bodendenkmäler	7
2.3	Grundwasser	7
2.4	Sturzflutereignisse	7
2.5	Niederschlagswasser	7
2.6	Artenschutz	7
2.7	Erneuerbare Energien	7

1 Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1.1 Aufgabe und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 6 wurde 1998 aufgestellt um die weitere Entwicklung des bereits überwiegend bebauten Gebietes aufgrund von ortsplannerischen Gesichtspunkten im Sinne der bisherigen Bebauung zu sichern.

Durch eine engere Auslegung der BauNVO, insbesondere des § 16 sowie aufgrund der gestiegenen Anforderungen an die Wärmedämmung auch bestehender Häuser wurde die Notwendigkeit deutlich, den Bebauungsplan an die aktuellen Entwicklungen anzupassen.

Gleichzeitig werden ortstypische Bauweisen (relativ umfangreiche Balkone), durch entsprechende Regelungen berücksichtigt.

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte für baureifes Land hat in den letzten Jahren einen dramatischen Verlauf genommen. Im Jahr 2019 betrug der Bodenrichtwert für die im Markt Mittenwald am häufigsten anzutreffenden Zonen 4 und 5 noch 420 bzw. 520 Euro/m². Im Jahr 2022 wurde für beide Zonen ein Richtwert von 1.000 Euro/m² festgesetzt. Somit ist der Erwerb eines Grundstücks innerhalb von 3 Jahren doppelt so teuer geworden und mittlerweile ein wesentliches Hindernis für die weitere Siedlungsentwicklung im Innenbereich.

In seiner Sitzung am 10.07.2018 bekannte sich der Gemeinderat des Marktes Mittenwald zur Grundsatzleitlinie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Um einer weiteren Flächenversiegelung entgegenzuwirken, verfolgt der Markt Mittenwald gemäß den Zielsetzungen des vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (2013) die weitere Belebung des Ortskerns unter Einbeziehung innerörtlicher Gebäude- und Flächenpotentiale.

In einigen Bebauungsplänen, die ca. vor 20 Jahren beschlossen wurden und die insgesamt einen relativ großen Bereich des Siedlungsgebietes des Marktes abdecken, wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 650 m² festgelegt -dies vor dem Hintergrund erschwinglicher Baulandpreise.

Nach der Erhöhung der Bodenrichtwerte in den letzten Jahren kostet ein bebaubares Grundstück im Bereich dieser Bebauungspläne inkl. aller Nebenkosten Stand 2023 jedoch ca. € 700.000.- und ist somit kaum noch erschwinglich.

Der Gemeinderat beschloss daher in einem Grundsatzbeschluss vom 11.12.2023, zur Umsetzung der Grundsatzleitlinie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und um Baugrundstücke wieder finanzierbar zu machen, die Mindestgrundstücksgröße der betroffenen Bebauungspläne wesentlich zu reduzieren und grundsätzlich auf 325 m² festzulegen. Diese Größe lässt bei einer Grundflächenzahl von 0,22 noch eine bebaute Grundfläche von 70 m² zu.

1.2 Bauleitplanung

1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Mittenwald ist das Planungsgebiet als Wohngebiet dargestellt.

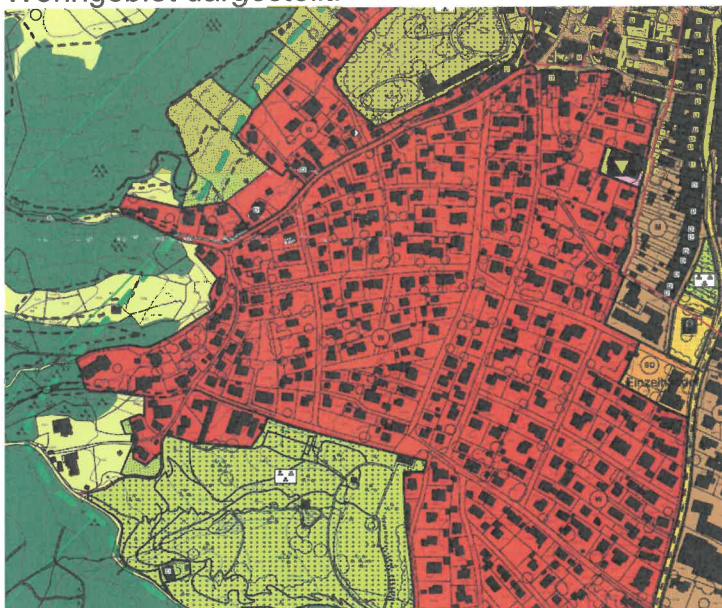


Abbildung 1 Flächennutzungsplan Mittenwald Stand 07.06.2016

1.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 6, zwischen Elmayer Weg – Laintalstraße – Innsbrucker Straße – Ferchenseestraße. (Satzungsbeschluss vom 21.03.2000). Im Jahr 2011 wurde das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes, das darauf hinwies, dass Teile des Planungsgebietes von einem Hochwasserereignis des Lainbachs betroffen sein könnten, ruhte die Planung während der Sanierung des Lainbachs und wird jetzt wiederaufgenommen.

1.3 Bestandsaufnahme

1.3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südwestlichen Gemeindebereich von Mittenwald. Es wird begrenzt im Westen vom Elmayer Weg und der Laintalstraße, im Norden von der Laintalstraße, im Osten von der Kammstraße und im Süden von der Rahnstraße und der Ferchenseestraße.

Das Planungsgebiet ist ca. 12 ha groß.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

1.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Die Topographie im Plangebiet ist weitestgehend eben. Beim Baugrund handelt es sich um gut tragfähigen Kiesboden.

1.3.3 Baubestand, Nutzung und Erschließung

Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Es handelt sich durchgehend um Nutzungen, die einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können (Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe). Die Erschließung ist abgeschlossen und bestehend.

1.3.4 Altlasten

Über Altlasten innerhalb des Gebietes ist nichts bekannt.

1.3.5 Einwirkende Schallimmissionen

Folgende Schallimmissionen wirken auf das Baugrundstück ein:

- Straßenverkehrslärm Innsbrucker Straße:

Die an der Innsbrucker Straße liegenden Gebäude Innsbrucker Str. 6-12 (Nutzungsschablone 2) bestehen bereits seit Jahrzehnten. Die Fortschreibung des Verkehrskonzeptes für den Markt Mittenwald aus dem Jahr 2023 erbrachte generell einen erheblichen Rückgang der Fahrzeugbewegungen. Lediglich im Bereich des Einzelhandelsmarktes kam es zu Steigerungen, die sich jedoch auf die Geschäftszeiten also die Tagzeit beschränken. Somit sind keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Höchstvorsorglich wird jedoch auf die Situierung von Schlafräumen an straßenabgewandter Seite sowie auf fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen hingewiesen.

- Straßenverkehrslärm Adolf-Baader-Straße, Ludwig-Murr-Straße, Frühlingsstraße, Rahnstraße, Wettersteinstraße:

Da es sich bei den genannten Straßen ausschließlich um untergeordnete Erschließungsstraßen handelt und die Bebauung bereits besteht sind keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

1.3.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Einzeldenkmäler. Der historisch gewachsene Ortskern Mittenwalds ist ca. 500 m nördlich situiert und wird durch die Planung nicht unmittelbar berührt. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an das Bodendenkmal D-1-8533-0008, Straße der römischen Kaiserzeit und D-1-8533-0014, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Marktsiedlung Mittenwald. Alle im Rahmen des o.g. Vorhabens erforderlichen Bodeneingriffe bedürfen einer Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. (siehe auch Hinweise)

1.3.7 Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet schließt sich nördlich an den Bebauungsplan an und ist nicht Bestandteil des Planungsgebietes. Nur das Grundstück Flst.Nr. 1141/3 liegt innerhalb des Sanierungsgebietes. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und 2 Garagen bebaut. Eine weitere Entwicklung ist mittelfristig nicht zu erwarten.

1.3.8 Hochwasserschutz

In der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes im Rahmen der ersten Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass im Gebiet des Bebauungsplanes aufgrund der Nähe zum Lainbach die Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes geplant sei.

In der Zwischenzeit wurde eine vollständige Sanierung des Lainbachgerinnes durchgeführt und eine Rückhaltesperre im Oberlauf gebaut. Somit hat der Lainbach eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit erhalten, um das hundertjährige Hochwasser mit 15% Klimaänderungszuschlag und zzgl. Freibord schadlos abführen zu können. Die Hochwasserabflüsse des Lainbachs und die erforderlichen Abmessungen des Lainbachgerinnes wurden im Rahmen eines integralen Wildbachschutzkonzepts im Auftrag des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim sowie des Marktes Mittenwald detailliert untersucht. Somit steht der Aufstellung des Bebauungsplanes nichts entgegen.

1.4 Planungskonzept

1.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird wie bisher als WA (Allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Da im Planungsgebiet Beherrbergung – und Gartenbaubetriebe bestehen sind diese gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der Grundsatzleitlinie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und um Baugrundstücke wieder finanzierbar zu machen, wurde die Mindestgrundstücksgröße wesentlich reduziert und bei Grundstücken mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze auf 325 m² festgelegt. Die Mindestgrundstücksgröße von Grundstücken mit 3 Vollgeschossen als Höchstgrenze wird von 850 m² auf 650 m² reduziert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt. Um den geänderten wirtschaftlichen und baulichen Anforderungen (erhöhter Grundflächenverbrauch bei Außenwärmedämmungen im Bestand, geänderte Berechnung der GRZ) gerecht zu werden, soll die GRZ von 0,20 auf 0,22 bzw. von 0,25 auf 0,27 erhöht werden.

Ebenso ist eine Überschreitung der GRZ von 20 % durch Balkone und 20 % für versiegelte Terrassen vorgesehen um dieser ortstypischen Besonderheit vor dem Hintergrund geänderter Beurteilungskriterien gerecht zu werden. Flächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die zulässige Grundfläche um 60 % überschreiten, dabei werden wasserdurchlässige Beläge wie Pflasterungen zu 50 % angerechnet.

Um bestehenden Betrieben innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes bzw. der Nutzungsschablone 1 eine Möglichkeit einzuräumen, diese den heutigen Anforderungen anzupassen, wurde diesen eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,22 auf höchstens 0,26 zugestanden.

1.4.3 Höhenlage / Zahl der Geschosse

Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, dies entspricht dem vorhandenen Bestand. Entlang der Innsbrucker Straße (Nutzungsschablone 2) ist eine „Verdichtung“ erwünscht, deshalb ist hier eine Höchstgrenze von drei Vollgeschossen zulässig.

1.4.4 Erschließung

1.4.4.1 ÖPNV

In Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes befinden sich die Haltestellen des RVO am Dekan-Karl-Platz. Das Areal ist somit ausreichend vom öffentlichen Nahverkehr erschlossen.

1.4.4.2 Ruhender Verkehr

Die für den ruhenden Verkehr notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze sind in diesem allgemeinen Wohngebiet nicht vorhanden.

1.4.4.3 Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz

Für das bestehende Straßennetz sind keine Auswirkungen zu erwarten.

1.4.4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird durch die örtlichen Gemeindewerke bzw. durch die KEW sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung kann durch die bestehende Ortskanalisation durchgeführt werden.

1.4.5 Gestaltung

Für das Gebiet gilt die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Mittenwald.

1.4.6 Emissionen

Für das Planungsgebiet sind keine Emissionen zu erwarten, die die Art der Nutzung übersteigen.

1.5 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltprüfung / Umweltbericht

Es handelt sich um eine Änderung im vereinfachten Verfahren. Ein Umweltbericht ist somit nicht anzufertigen.

2 Hinweise

2.1 Versorgungsleitungen

Die geplanten Gebäude sind an die Wasserver- und Entsorgungsanlagen des Marktes Mittenwald anzuschließen. Versorgungsleitungen für Gas, Elektrizität und Telekommunikation sind entlang der zu bebauenden Grundstücksfläche vorhanden und können angeschlossen werden. Für bestehende Leitungen und Trafostationen sind entsprechende Geh- und Leitungsrechte mit der KEW Mittenwald zu vereinbaren.

2.2 Archäologische Funde, Bodendenkmäler

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Einzeldenkmäler. Der historisch gewachsene Ortskern Mittenwalds ist ca. 500 m nördlich situiert und wird durch die Planung nicht unmittelbar berührt. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an das Bodendenkmal D-1-8533-0008, Straße der römischen Kaiserzeit und D-1-8533-0014, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Marktsiedlung Mittenwald. Alle im Rahmen des o.g. Vorhabens erforderlichen Bodeneingriffe bedürfen einer Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist (siehe auch Hinweise).

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

2.3 Grundwasser:

Durch die Nähe des Grundwasserkörpers wird empfohlen die Kellergeschosse grundwasserdicht auszuführen.

2.4 Sturzflutereignisse

Laut der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU vom Juni 2022, in der etwaige Risikogebiete identifiziert sind, ist mit keinen wesentlichen bzw. großflächigen Überschwemmungsgebieten zu rechnen.

Trotzdem können infolge von Starkregenereignissen im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Deshalb sollte die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände geplant werden. Um Schäden zu vermeiden, sollten bauliche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

2.5 Niederschlagswasser

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sollten für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 verwendet werden, wie z.B. Pflasterungen mit mind. 30 % Fugenanteil, wasserdurchlässige Betonsteine Rasengittersteine, oder dergl. Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen ist nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß zu versickern. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

2.6 Artenschutz

Bei Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 BNatSchG zu beachten. Sofern sich Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ergeben sollten, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.7 Erneuerbare Energien

Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutz werden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen.

Mittenwald, den 22. Januar 2025


Dipl. Ing. Ralf Bues Architekt
Marktbaumeister

