



**Markt Mittenwald
Landkreis Garmisch-Partenkirchen**

**Bebauungsplan Nr. 32
„zwischen Rahnstraße, Burgbergstraße
und Innsbrucker Straße“**

3. Änderung

(Die 3. Änderung ersetzt den Bebauungsplan Nr. 32 und die 2. Änderung)

Vereinfachtes Verfahren nach §13

Begründung

**Marktbauamt Mittenwald
Dammkarstraße 3
82481 Mittenwald**

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	4
1.3.4	Altlasten	4
1.3.5	Einwirkende Schallimmissionen	4
1.3.6	Denkmalschutz	4
1.3.7	Sanierungsgebiet	4
1.4	Planungskonzept	5
1.4.1	Art der baulichen Nutzung	5
1.4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.4.3	Höhenlage / Zahl der Geschosse	5
1.4.4	Erschließung	5
1.4.5	Gestaltung	5
1.4.6	Immissionen	5
1.5	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltprüfung / Umweltbericht	5
2	HINWEISE	
2.1	Versorgungsleitungen	6
2.2	Archäologische Funde, Bodendenkmäler	6
2.3	Artenschutz	6
2.4	Erneuerbare Energien	6
2.5	Staatsstraße	6

1 Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1.1 Aufgabe und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 32 wurde 2000 aufgestellt um die weitere Entwicklung des bereits überwiegend bebauten Gebietes aufgrund von ortsplannerischen Gesichtspunkten im Sinne der bisherigen Bebauung zu sichern.

2011 wurde aufgrund einer engeren Auslegung der BauNVO, insbesondere des § 16 sowie aufgrund der gestiegenen Anforderungen an die Wärmedämmung auch bestehender Häuser 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 Belegung 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.

1.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 32, „zwischen Rahnstraße, Burgbergstraße und Innsbrucker Straße“ mit Satzungsbeschluss vom 21.03.2000 und die 1. Änderung mit Satzungsbeschluss vom 15.11.2005, sowie die 2. Änderung mit Satzungsbeschluss vom 28.04.2011. Alle vorherigen Planungen werden durch die 3. Änderung ersetzt.

1.3 Bestandsaufnahme

1.3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südwestlichen Gemeindebereich von Mittenwald. Es wird begrenzt im Westen von Klammstraße und Schießstattweg, im Norden von der Ferchenseestraße und Rahnstraße, im Osten von der Innsbrucker Straße und im Süden von der Burgberstraße und Staatsstraße nach Leutasch.

Das Planungsgebiet ist ca. 3 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. 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, Ferchenseestraße und Staatsstraße nach Leutasch.

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.

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.

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.

1.4.3 Höhenlage / Zahl der Geschosse

Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, dies entspricht dem vorhandenen Bestand. Entlang der Innsbrucker Str. 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 der 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 reinen 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 Immissionen

Für das Planungsgebiet sind keine Immissionen 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

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 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.

2.4 Erneuerbare Energien

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

2.5 Aufgrund der Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße ist bei Neu- und Erweiterungsbauten, ob genehmigungspflichtig oder nicht, das Straßenbauamt Weilheim als zuständige Fachbehörde einzuschalten.

Mittenwald, den 04. Juni 2024
Markt Mittenwald

.....
Dipl. Ing. Ralf Bues Architekt
Marktbaumeister