



**Markt Mittenwald  
Landkreis Garmisch-Partenkirchen**

**Bebauungsplan Nr. 12  
„Beim Birnbaum“**

**3. Änderung (Entwurf)**

(Die 3. Änderung ersetzt den Bebauungsplan Nr. 12 und die 1. und 2. Änderung im Geltungsbereich)

**Begründung**

**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	3
1.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	3
1.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	3
1.3	Bestandsaufnahme	3
1.3.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	3
1.3.3	Baubestand, Nutzung und Erschließung	4
1.3.4	Einwirkende Schallimmissionen	4
1.4	Planungskonzept	4
1.4.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.4.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.4.3	Zulässige Wandhöhen	4
1.4.4	Bauweise	4
1.4.5	Abstandsflächen	5
1.4.6	Gestaltung	5
1.5	Erschließung	5
1.5.1	Ruhender Verkehr	5
1.5.2	ÖPNV / Schulbusse	5
1.5.3	Feuerwehrezufahrt	5
1.5.4	Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz	5
1.5.5	Ver- und Entsorgung	5
1.6	Immissionen	6
1.7	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltprüfung / Umweltbericht	7
1.8	Altlasten	7
1.9	Grundwasser	7
1.10	Regenwasserbewirtschaftung	7
1.10.1	Niederschlagswasser von Dächern	7
1.10.2	Oberflächenwasser	8
2.0	HINWEISE	
2.1	Versorgungsleitungen	8
2.2	Denkmäler	8
2.3	Archäologische Funde, Bodendenkmäler	8
2.4	Vorsorgender Bodenschutz, Erd- und Tiefbauarbeiten	8
2.4	Erneuerbare Energien	9
3.0	Finanzielle Auswirkungen	9

## **1 Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

### **1.1 Aufgabe und Erforderlichkeit**

Der Bebauungsplan Nr. 12 wurde 1987 aufgestellt um die weitere Entwicklung im Bereich des bis dahin unbebauten Gebietes am Birnbaum städtebaulich zu ordnen und die vorhandenen Bebauungen und Nutzungen zu sichern. Die 1. und 2. Änderung betrafen nur kleinere bzw. textliche Änderungen und griffen nicht in das Gesamtkonzept ein.

Mit dem Beschluss am Schulstandort eine Dreifach-Turnhalle zu errichten wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes ausgelöst und notwendig. Die bisherigen Festsetzungen mit der Bezeichnung „Flächen für den Gemeinbedarf – Schule“ lassen zwar grundsätzlich eine weitere Bebauung zu – der Markt Mittenwald entschied sich jedoch nicht zuletzt aus Gründen der Nachbarbeteiligung für eine Änderung im vereinfachten Verfahren.

### **1.2 Bauleitplanung**

#### **1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Mittenwald ist das Planungsgebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ dargestellt.

#### **1.2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Planungsgebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 12, „Birnbaum“ in der Fassung der 2. Änderung vom 25.10.1995. Die 3. Änderung wird die diese Fassung im Geltungsbereich ersetzen.

### **1.3 Bestandsaufnahme**

#### **1.3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im zentrumsnahen, südlichen Gemeindebereich von Mittenwald. Es wird im Westen von einem Mischgebiet mit stark ausgeprägter Wohnnutzung begrenzt; im Norden und Süden von Wohngebieten mit größtenteils Ein- und Zweifamilienhäusern; im Osten durch einen Wohnmobilstellplatz bzw. Verkehrsflächen und der der Bahnlinie München Innsbruck.

Das Planungsgebiet ist 23.905 m<sup>2</sup> 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. Lediglich der südwestl. Bereich steigt zur Straße „Beim Birnbaum“ leicht an. Beim Baugrund handelt es sich um gut tragfähigen Kiesboden.

Unter einer max. ca. 0,9 m mächtigen Oberbodenschicht wurden Quartärschotter bis zur max. Erkundungstiefe erbohrt. Die Quartärschotter stehen in Form von sandigen bis stark sandigen, schwach schluffigen bis schluffigen, steinigen bis stark steinigen, mitteldicht gelagerten Kiesen an und sind gründungstechnisch gut geeignet. Auelehme sind, vermutlich in Form von Linsen, punktuell in die Quartärschotter eingeschaltet. Diese sind gründungstechnisch ungeeignet und sind im Zuge der Baugru-

benerstellung zu entfernen. Findlinge können in die quartären Sedimente eingebettet sein. (Siehe auch Bodengutachten A&HTEC Albrecht & Hörmann Umwelttechnik GmbH 19-1623 vom 05.08.2019)

### 1.3.3 Baubestand, Nutzung und Erschließung

Das Gebiet ist im nordöstl. Bereich überwiegend bebaut. Es handelt sich um die bestehende Grund- und Mittelschule. Die angrenzenden Nutzungen entsprechen einem allg. Wohngebiet bzw. Mischgebiet. Die Erschließung ist abgeschlossen und bestehend.

### 1.3.4 Einwirkende Schallimmissionen

Es wirken keine nennenswerten Schallimmissionen auf das Plangebiet ein, Die Bahnlinie München-Innsbruck ca. 100 m östlich des Plangebiets stellt keine Beeinträchtigung dar.

## 1.4 Planungskonzept

### 1.4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des Sportflächenbedarfs der örtlichen Vereine wurde mit dem TSV Mittenwald eine Vereinbarung abgeschlossen, die bei der Errichtung einer Zweifachturnhalle durch den Markt Mittenwald, die Erweiterung auf eine Dreifachturnhalle mit Beteiligung des TSV Mittenwald ermöglicht. Diese Vereinbarung beinhaltet die Errichtung eines Vereinsheimes im Anschluss an den Neubau der Turnhalle. Im Planungsgebiet werden somit wie bisher, Anlagen für schulische, sportliche und kulturelle Zwecke, sowie neu hinzukommend, Gebäude für Vereinsnutzungen festgesetzt.

### 1.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl in den jeweiligen Nutzungsschablonen bestimmt. Um den geänderten baulichen Anforderungen (erhöhter Grundflächenverbrauch bei Außenwärmedämmungen im Bestand) gerecht zu werden, soll die GRZ in der Nutzungsschablone I von 0,20 auf 0,22 erhöht werden.

Die Nutzungsschablone II beinhaltet den geplanten Neubau der Turnhalle und hat eine Fläche von ca. 4.160 m<sup>2</sup>. Bei einer GRZ von 0,55 ist somit eine Bebauung mit Hauptgebäuden auf einer Fläche von ca. 2.290 m<sup>2</sup> möglich.

Flächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die zulässige Grundfläche um 50 % überschreiten, dabei werden wasserdurchlässige Beläge wie Schotterrasen, Kies, wasserdurchlässige Pflasterungen zu 50 % angerechnet.

### 1.4.3 Zulässige Wandhöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe orientiert sich in der Nutzungsschablone 1 an der Bestandsbebauung. Die Wandhöhe der Nutzungsschablone 2 wurde im Hinblick auf die benachbarte Bebauung auf 6,00 m über OK FFB begrenzt. Somit ist eine neu zu errichtende Turnhalle zwingend ca. 3,0 m einzugraben.

### 1.4.4 Bauweise

Aufgrund der besonderen Anforderungen im Schulbau und der Notwendigkeit von verbindenden Erschließungselementen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

#### 1.4.5 Abstandsflächen

Die notwendigen Abstandsflächen werden unter der Annahme, dass die im Besitz der Marktgemeinde befindlichen Flurstücke des Geltungsbereiches (1150; 1176/4; 1160/47) wie ein Grundstück zu betrachten sind, eingehalten. Überschneidungen von Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bei ausreichender Belichtung und Belüftung sowie bei Einhaltung sicherheitstechnischer Anforderungen (Brand-schutz) möglich. Diese Regelung trägt der Nutzung der Schulgebäude als „Nicht-wohngebäude“ Rechnung und ermöglicht eine flächensparende Bebauung mit kurzen Erschließungswegen.

#### 1.4.6 Gestaltung

Für das Gebiet des Bebauungsplanes gilt die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Mittenwald nicht. Die Festsetzungen zur Gestaltung wurden auf das unbedingt notwendige Mass reduziert und beziehen sich nur auf die Gestaltung der Dächer. Für die Bestandsbebauung (NS 1) wurde ein Satteldach mit einer Neigung von 7°-15° festgesetzt. Im Bereich der Nutzungsschablone 2 werden Satteldächer mit einer Neigung von 7°-10° und bei untergeordneten Anbauten auch Pultdächer mit einer Neigung von 3°-10° festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Vermeidung von Störungen der harmonischen Dachlandschaft Mittenwalds.

### 1.5 Erschließung

#### 1.5.1 Ruhender Verkehr

Die für den ruhenden Verkehr notwendigen Stellplätze sind Innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen. Die Stellplätze sind auf verschiedene Standorte aufgeteilt um keine einseitige Belastung für einen Teil der Nachbarschaft zu schaffen. Bei der Anzahl der Stellplätze sind die verschiedenen Nutzungszeiten von Schul- bzw. Vereinsnutzung berücksichtigt.

#### 1.5.2 ÖPNV/Schulbusse

Die Erschließung für Bus- und Zugverkehr im ÖPNV erfolgt über den Bahnhof Mittenwald. Dieser ist etwa 300 m entfernt und auch für Fußgänger schnell zu erreichen. Die bestehende Schulbushaltestelle soll im Rahmen des Neubaus der Schulturnhalle vom Mauthweg an die Albert-Schott-Straße verlegt werden.

#### 1.5.3 Feuerwehrezufahrt

Die Zufahrten für die Feuerwehr und deren Aufstellflächen werden im Rahmen des Brandschutzkonzeptes definiert. Durch den Neubau der Turnhalle werden jedoch keine Zufahrtsbereiche eingeschränkt. Eine ungehinderte Zufahrt zu allen Bereichen der Schulgebäude ist gegeben.

#### 1.5.4 Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz

Für das bestehende Straßennetz sind keine Auswirkungen zu erwarten.

#### 1.5.5 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.

## 1.6 Immissionen

Für das Planungsgebiet wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Sport- und Freizeitgeräusche) durch das IB Greiner, Germering (Bericht Nr. 218117/3 vom 27.05.2021) angefertigt.

Unter Berücksichtigung der Sportgeräusche aus der Nutzung der geplanten Dreifachsporthalle ergibt sich an der nächstgelegenen geplanten Bebauung eine maximale Geräuschbelastung von 50 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten und von bis zu 51 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) bzw. für MI-Gebiete (60 dB(A)) zeigt die Einhaltung der Richtwerte. Die Unterschreitungen betragen mindestens 4 dB(A), so dass hier die Nutzung unproblematisch ist.

Die zur Einhaltung der Maximalpegel erforderlichen Mindestabstände zwischen den Stellplätzen und der Wohnbebauung werden tagsüber sicher eingehalten. Würde man die Stellplätze auch nachts (nach 22 Uhr) nutzen, so können die erforderlichen Mindestabstände (nachts 15 m im MI-Gebiet und 28 m im WA-Gebiet) im Bereich der Parkplätze „Beim Birnbaum“ zum angrenzenden WA-Gebiet nicht eingehalten werden.

Die Nutzung der Dreifachhalle für den Schul- und Vereinssport ist während der Tageszeit außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten gemäß Emissionsansatz (Punkt 4) unproblematisch.

Bei Turnierveranstaltungen sind um bis zu 10 dB(A) höhere Emissionen zu erwarten. Unter welchen Umständen diese aus schalltechnischer Sicht zulässig sind, wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

Zur Nachtzeit ist nach Beendigung des Sportbetriebs um 22:00 Uhr eine geringe Zahl von Parkplatzbewegungen am Mauthweg (im Westen an MI-Gebiet angrenzend) schalltechnisch zulässig.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind für die Nutzung der geplanten Dreifachsporthalle (für Schul- und Vereinssport) die folgenden Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Die maximal zulässigen Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen (zwei Geräte auf Dach des nördlichen Anbaus sowie zwei Zu- und Abluftöffnungen östlich des Eingangs) sind auf jeweils LWA = 70 dB(A) zu begrenzen.
- Folgende Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile dürfen für die Dreifachsporthalle nicht unterschritten werden:
  - Dach:  $R'W > 30 \text{ dB}$
  - Außenfassaden (Wände):  $R'W > 40 \text{ dB}$
  - Lichtband (geschlossen):  $R'W > 32 \text{ dB}$

Turnierveranstaltungen oder andere geräuschintensive Veranstaltungen können nur nach den Kriterien der seltenen Ereignisse ermöglicht werden. Diese Ereignisse sind auf maximal 18 Tage eines Jahres beschränkt (unter Berücksichtigung weiterer seltener Ereignisse im Umfeld z.B. durch Schulnutzungen).

Die erforderlichen detaillierten Schallschutzmaßnahmen (HLS-Anlage, Schalldämm-Maße usw.) sind im Zuge der weiteren Planungen bzw. des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

#### Haustechnische Anlagen

Für Räume mit Schul-oder Vereinsportnutzung ist der Einbau einer fensterunabhängigen Belüftung vorzusehen. Der Schallleistungspegel der über Dach geführten haustechnischen Anlagen sind jeweils auf höchstens LWA 70 dB(A) zu begrenzen.

### **1.7 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltprüfung / Umweltbericht**

Es handelt sich um eine Änderung im vereinfachten Verfahren. Ein Umweltbericht ist somit nicht anzufertigen. Die durch den Neubau der Turnhalle betroffenen Flächen sind zum großen Teil bereits versiegelt. Die restlichen Rasenflächen beinhalten keine hochwertigen Strukturen. Der im Baufeld vorhandene Baumbestand ist weniger bedeutsam, und muss für die Errichtung der Turnhalle gerodet werden. Hierbei sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu beachten.

Evtl. zu rodende Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen mit heimischen Arten zu ersetzen.

### **1.8 Altlasten**

Über Altlasten innerhalb des Gebietes ist nichts bekannt. (Siehe auch Bodengutachten A&HTEC Albrecht & Hörmann Umwelttechnik GmbH 19-1623 vom 05.08.2019)

### **1.9 Grundwasser**

Grundwasser steht auf dem Grundstück ab ca. 5,5 m u. GOK an. Der Bemessungswasserstand wird mit 4,0 m u. GOK angegeben. (Siehe auch Bodengutachten A&HTEC Albrecht & Hörmann Umwelttechnik GmbH 19-1623 vom 05.08.2019 und ergänzendes mail vom 25.05.2020)

Ob eine Wasserhaltung erforderlich ist hängt vom tatsächlichen Gründungsniveau der Bauwerke und von den jahrzeitlich beeinflussten Grundwasserständen ab. Es wird empfohlen die Aushubarbeiten zur Herstellung der Baugrube und die Tiefbauarbeiten in einem Zeitraum niedriger Grundwasserstände durchzuführen.

Durch die Nähe des Grundwasserkörpers sind die Kellergeschosse grundwasserdicht auszuführen.

### **1.10 Regenwasserbewirtschaftung**

#### **1.10.1 Niederschlagswasser von Dächern**

Das Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist vorrangig über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Die Analysen des Büros A&HTEC Umwelttechnik aus Seehausen kommen zu folgendem Ergebnis:

„Die auf dem Grundstück im Zuge der Geländearbeiten angetroffenen Quartärschotter sind nach DIN 18130 als stark durchlässig einzustufen. Die Versickerung von Tag- und Oberflächenwasser im Bereich des Grundstücks ist möglich.

Die anfallenden Niederschlagsmengen von den Dächern des Bestandes werden derzeit über ein Mischkanalsystem abgeleitet. Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wird bei allen Neu- und Umbauten eine Versickerung des Dachflächenwassers über eine entsprechende Vorreinigung (z.B. Rohr-Rigolenversickerungsanlagen) verpflichtend. Hierzu sind im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Konzepte vorzulegen. In Bereichen mit Versickerung des

Niederschlagswassers sind bei Metalldächern nur wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (Edelstahl, Aluminium) zu verwenden. Eine Versickerung über Flächen mit Bodenbelastungen ist grundsätzlich nicht zulässig.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächen-Befestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechendes Regenwasserbewirtschaftungskonzept vorzulegen.

#### 1.10.2 Oberflächenwasser:

Bei der Erstellung der Bebauung und der Gestaltung der Außenanlagen (Zugänge, Lichtschächte u.s.w.) ist die Rückstauenebene zu betrachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Bei Starkregenereignissen kann Oberflächenwasser aus dem angrenzenden Einzugsgebiet bzw. aus dem Baugebiet selbst zu Beeinträchtigungen der Gebäude führen. Gebäudeeingänge, Lichtschächte und sonstige Gebäudeöffnungen sind daher überflutsicher anzulegen soweit dies mit anderen gesetzlichen Regelungen (behindertengerechte Erschließung) vereinbar ist.

## 2.0 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 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Einzeldenkmäler. Der historisch gewachsene Ortskern Mittenwalds ist ca. 350 m nordwestlich situiert und wird durch die Planung nicht unmittelbar berührt.

### 2.3 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.

### 2.4 Vorsorgender Bodenschutz, Erd- und Tiefbauarbeiten

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie bei der Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Bodenabtragungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken – Baustelleneinrichtungen nach Möglichkeit auf bereits befestigte und verdichtete Bereiche zu beschränken.



Die Baugrubensicherung und der Verbau ist nach den einschlägigen Vorgaben der DIN 4124 und 4123 durchzuführen. Vor der Durchführung von Verbaumassnahmen, die Erschütterungen verursachen, ist an den benachbarten Gebäuden ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen. Während des Rammens sind baubegleitende Erschütterungsmessungen in den unmittelbar benachbarten Gebäuden durchzuführen. Als benachbart gilt ein Gebäude im Radius von 30 m von der Erschütterungsquelle.

### **2.5 Erneuerbare Energien**

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

### **3.0 Finanzielle Auswirkungen**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Beim Birnbaum“ verursacht keine außerordentlichen finanziellen Belastungen für den Markt Mittenwald. Der Geltungsbereich ist sowohl verkehrstechnisch als auch spartentechnisch vollständig erschlossen.

Mittenwald, den 30.06. 2021

.....  
Ralf Bues, MBM  
Marktbaumeister