

TEIL C: BEGRÜNDUNG

# MARKT MITTENWALD

BEBAUUNGSPLAN Nr. 53

FÜR DAS GEBIET

„EHEMALIGE STANDORTVERWALTUNG –  
TEILBEREICH 2“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Mittenwald, den 23.05.2025  
geändert am 23.07.2025

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000  
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke  
Teil B - Textlichen Festsetzungen

Beigefügt:

**Teil C - Begründung**  
Anhang: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, 17.07.25

## **Begründung**

### **Bebauungsplan Nr. 53 für das Gebiet „Ehemalige Standortverwaltung – Teilbereich 2“**

#### **im Markt Mittenwald**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

## 1. Ziel und Zweck der Planung

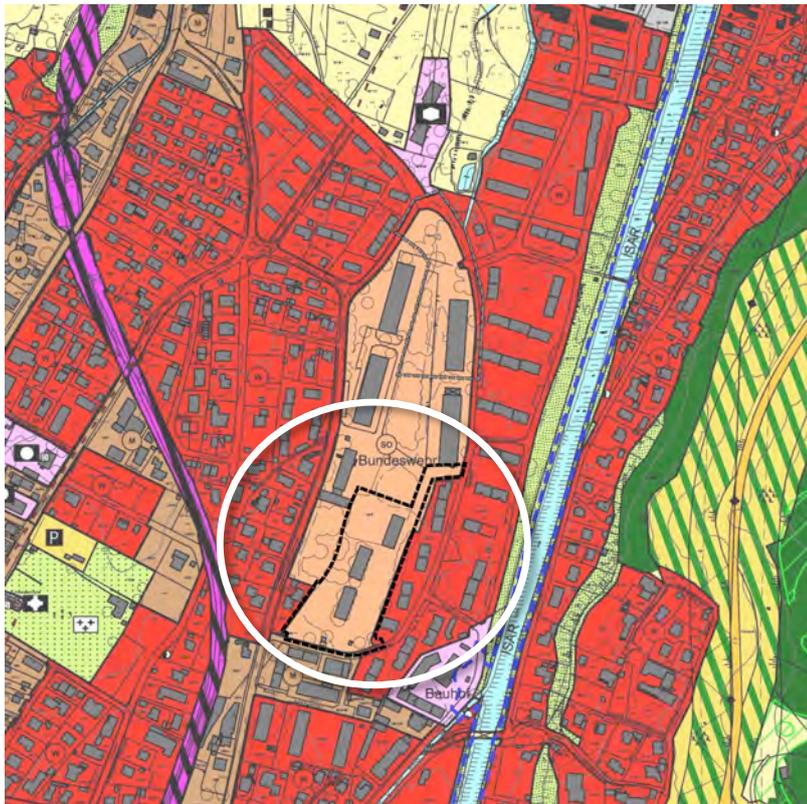
Im Ortsbereich des Marktes Mittenwald befindet sich das Areal der ehemaligen Standortverwaltung. Teilbereiche stehen bereits leer, ein Gebäude wird noch von der Bundeswehr genutzt. Im Rahmen einer Feinuntersuchung wurde im Jahr 2018 der Bestand analysiert und Nachnutzungskonzepte erstellt.

In einem ersten Schritt wurde für eine Teilfläche im Norden ein Bebauungsplan für Wohngebäude mit ca. 60 Wohnungen aufgestellt, die die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben errichten möchte. Dieser Bebauungsplan Nr. 51 „Teilbereich1, Ehemalige Standortverwaltung“ wurde im Sommer 2024 rechtskräftig.

Nun plant die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in einem zweiten Schritt auch im südlichen Teilbereich Wohngebäude mit ca. 65 Wohnungen zu errichten.

Um die planungsrechtliche Grundlage hierfür zu schaffen, hat der Marktgemeinderat beschlossen, diesen Bebauungsplan Nr. 53 für das Gebiet „Ehemalige Standortverwaltung – Teilbereich 2“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

## 2. Planungsrechtliche Vorgaben, Wahl des Verfahrens

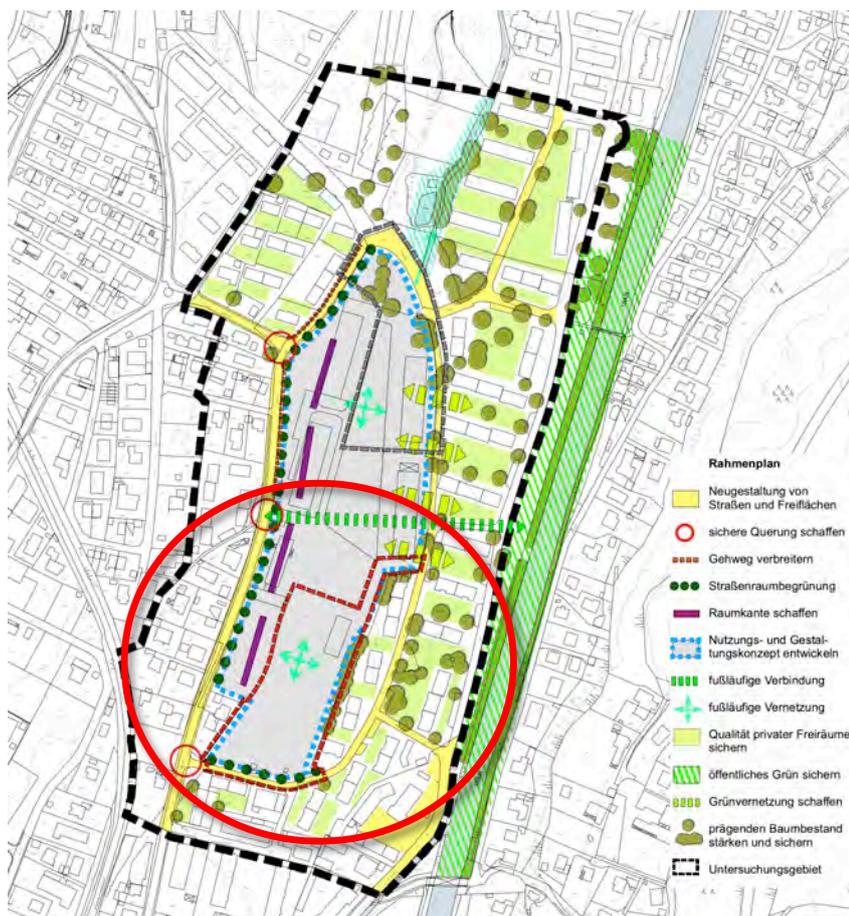


Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o. M. im Norden der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 (grau)

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Mittenwald ist das Planungsgebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bundeswehr“ ausgewiesen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung handelt, kann er im **beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB** aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 qm, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 51 bereits durchgeführt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

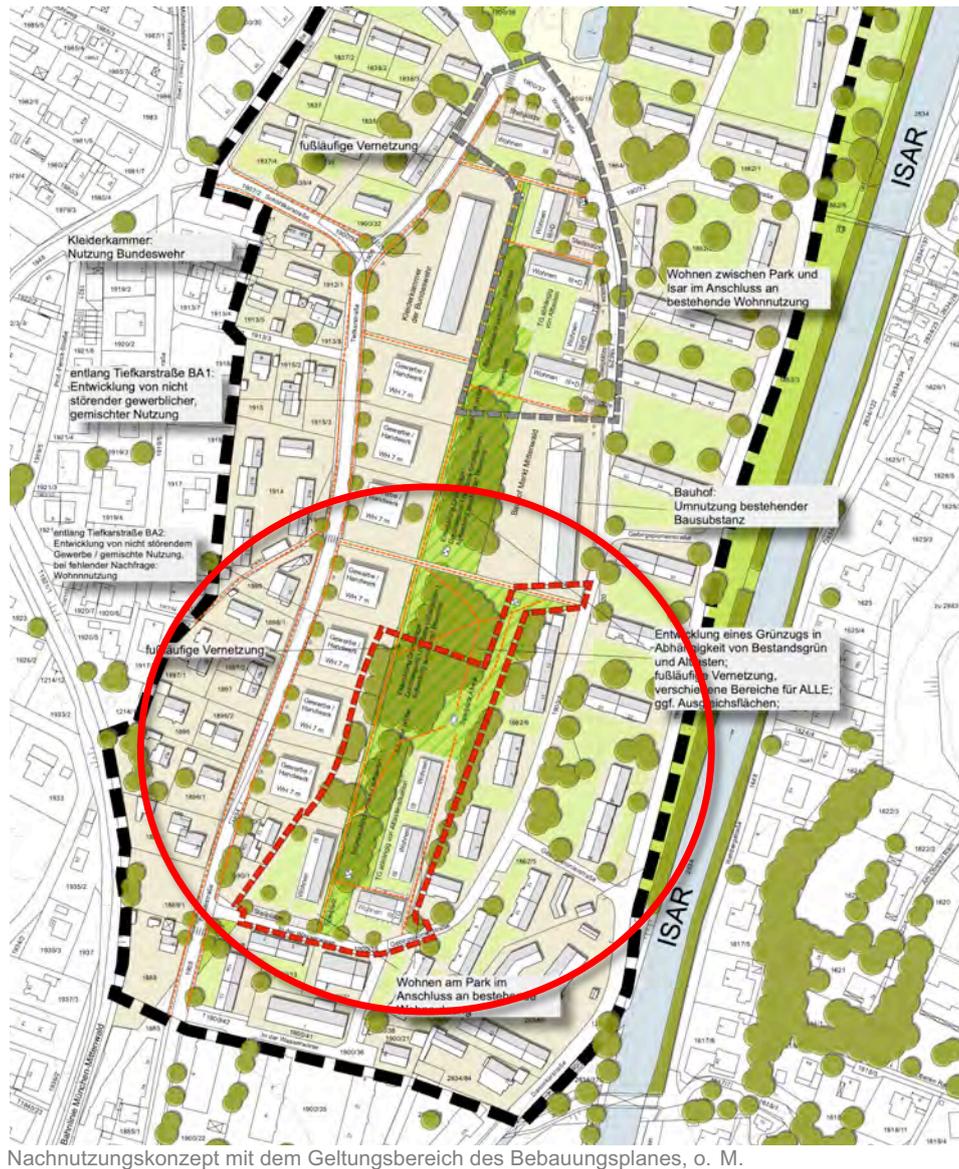
### 3. Rahmenplan und Nachnutzungskonzept für das Gebiet der ehemaligen Standortverwaltung



Rahmenplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o. M.

Wesentliche Ziele des 2018 erstellten Rahmenplans sind für das Baukonzept im Plangebiet eine fußläufige Vernetzung der Umgebung durch das Gebiet der ehemaligen Standortverwaltung, der Erhalt des Baumbestands und das Weiterführen prägender Grünzüge.

In der Vorzugsvariante des Nachnutzungskonzeptes wurde hierauf aufbauend ein großmaßstäblicher Bauvorschlag erarbeitet. Dieser beinhaltet einen Nord-Süd verlaufenden Grünzug mit Wegeverbindungen als Trennung zwischen gewerblicher Nutzung im Westen und Wohnnutzung im Osten sowie vier Wohngebäude mit Stellplätzen.



Nachnutzungskonzept mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o. M.

#### 4. Angaben zum Planungsgebiet, bestehende Bebauung

Das Planungsgebiet wird von der Straße „In der Wasserwiese“ im Süden und der Gebirgspionierstraße im Osten erschlossen. Das Planungsgebiet ist eben und hat eine Größe von ca. 1,20 ha. Zwei bestehende Gebäude im Geltungsbereich wurden bereits abgebrochen, ein größeres Bestandsgebäude im Norden steht leer. Im östlichen Bereich befindet sich zudem Baumbestand. Das Planungsgebiet ist erschlossen, Ver- und Entsorgung gesichert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt eine Teilfläche der Fl.Nr. 1900 dar.

Es stehen weitgehend durchlässige Kiese an. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den anstehenden Kiesen und bei einem Grundwasserspiegel von ca. 3,00 m grundsätzlich möglich. Unabhängig von der Nähe des Grundwasserkörpers ist von jedem Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt zu treffen sind. Auf die Notwendigkeit entsprechender wasserrechtlicher Genehmigungen beim Antreffen von Grundwasser wird ausdrücklich hingewiesen.

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 53 „Ehemalige Standortverwaltung – Teilbereich 2“ sind Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (Bay- BodSchG) aufgeführt (Fl.Nr. 1900; Gemarkung Mittenwald), für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht (Verfahrensschritt „Orientierende Untersuchung“ im Altlastenkataster ABuDIS). Das Flurstück 1900 wird in ABuDIS unter der Katasternummer 18000812 geführt.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Einzel- oder Bodendenkmäler.

Hochwasserschutz: Der Bereich des Bebauungsplanes wird durch ein HQ 100 Ereignis nicht berührt. Ein HQ extrem Ereignis lässt eine geringfügige Beeinträchtigung erwarten. Mit der Möglichkeit den EG-FFB auf + 30 cm über OK des Gebäudezugangs zu legen wurde dies in den Festsetzungen berücksichtigt.



Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o-M-

## 5. Planungskonzept / Planinhalt

Zukünftig soll eine neue Erschließungsstraße das Plangebiet von Norden von der Gebirgspionierstraße nach Süden zur Straße „In der Wasserwiese“ erschließen. Der ruhende Verkehr wird dabei im Norden mittels einem oberirdischen (möglicherweise überdachten) Stellplatz und im Süden an der Straße „In der Wasserwiese“ mittels einer Gemeinschaftsparkierungsanlage abgefangen. Ergänzende Stellplätze befinden sich wie derzeit entlang der Straße.

Geplant sind drei gleiche Wohnbaukörper, die jeweils aus zwei versetzten Gebäuden mit den Abmessungen 20 m x 14 m bestehen, mit insgesamt ca. 65 Wohnungen.

Nach Westen hin ist eine öffentliche Grünfläche mit Wegeverbindung von Süd nach Nord sowie der maximal mögliche Erhalt des Baumbestandes geplant.



Planzeichnung des Bebauungsplanes genordet, o-M-

### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 werden vor dem Hintergrund, gezielt Wohnraum zu schaffen, nicht zugelassen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die Festsetzung maximal zulässiger Grundflächen, maximal zulässiger Wand- und Firsthöhen von 9,00 m und 15,50 m und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt.

Bei den zulässigen Grundflächen von 1.680 qm (3 x 560 qm) und der zulässigen Überschreitung von 25 % (420 qm) für Balkone und Terrassen ergibt sich bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche eine GRZ (Grundflächenzahl) von ca. 0,25. Für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf diese zulässige Grundfläche bis zu einer maximalen Grundfläche von 4.800 qm überschritten werden, dies entspricht einer GRZ von 0,56.

Aufgrund der großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen wurde die maximal zulässige Grundfläche pro Wohnbaukörper auf 280 qm begrenzt. Versetzte Baukörper werden eigenständig betrachtet. So sind je überbaubare Fläche zwei versetzte Baukörper mit einer maximalen Grundfläche von 280 qm möglich.

Zudem wurden ortstypische längsrechteckige Baukörper mit einer um 1/5 längeren Gebäudelänge festgesetzt. Auch die maximal zulässige Gebäudetiefe wurde auf 14 m begrenzt. Werden zwei Gebäude in wesentlichen Teilen zusammengebaut, gilt die Gesamtlänge der beiden Baukörper. So soll sichergestellt werden, dass nicht unmaßstäblich große, ortsuntypische Baukörper entstehen.

Entsprechend der umgebenden **Bauweise** wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine offene Bauweise festgesetzt. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO vom 01.02.2021 sind einzuhalten, Abgrabungen und Auffüllungen sind unzulässig.

### **Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen**

Die Anzahl erforderlicher Stellplätze regelt die Stellplatzsatzung des Marktes Mittenwald zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung.

Im Süden an der Straße „In der Wasserwiese“ ist eine Gemeinschaftsparkieranlage als Tiefgarage mit Parkdeck, Tiefgarage mit Parkhaus oder Parkhaus mit einer zulässigen Wandhöhe von 5,00 m zulässig.

Entlang der Straße sind weitere oberirdische überdachte Stellplätze zulässig.

Im Norden an der neuen Erschließungsstraße sind oberirdische überdachte Stellplätze zulässig. Um hier unmaßstäblich großen Dächern vorzubeugen wurde festgesetzt, dass überdachte Stellplätze (Carports) einschließlich angebaute Nebengebäude wie Müll- oder Fahrradgebäuden nur bis zu einer maximalen Länge von 20 m zulässig sind.

Im Hinblick auf mehr Durchgrünung, Reduzierung der Auswirkungen des Klimawandels wie CO<sub>2</sub>-Bindung, Kühlung im Sommer, Wasserrückhalt und nachhaltigeres Niederschlagswassermanagement wurden ergänzende Festsetzungen getroffen: Oberirdische Stellplätze und Zufahrten sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Zur Durchgrünung und Schutz vor Überhitzung wurde festgesetzt, dass Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Fahrzeugen mit Bäumen überstellt werden müssen. Die Festsetzungen enthalten Vorgaben zu Art und Größe von Baumscheiben und klimaresistenten bzw. Artenvielfalt fördernden Artenlisten.

### **Grünordnerische Festsetzungen, Einfriedungen**

Der Baumbestand ist zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall oder erforderlichen Fällungen zu ersetzen.

Mindestens 20% der Baugrundstücke sind nicht zu überbauen oder zu befestigen und zu bepflanzen und zu begrünen.

Stellplätze, Platz- und Wegeflächen sowie Zufahrten und Fußwege auf den Baugrundstücken sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden, um ausreichend Flächen für eine natürliche Versickerung von Niederschlagswasser vorzuhalten. Teilversiegelungen

vermindern im Vergleich zu Vollversiegelungen die Beeinträchtigungen und dienen somit dem Schutz des Bodens.

Je Baugrundstück ist pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche mind. 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bäume binden nicht nur Kohlendioxid, sondern tragen auch dadurch zum Klimaschutz bei, indem sie Wasser verdunsten, im Sommer kühlen, Boden vor dem Austrocknen schützen und den Wasserrückhalt in der Landschaft erhöhen. Zudem wird eine Durchgrünung des Baugebietes erreicht, was den Wohnbedürfnissen der Bewohnerschaft Rechnung trägt.

Als Einfriedungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen, senkrechte Holzlatenzäune, Metallzäune oder vorgepflanzte Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m und mindestens 15 cm Bodenabstand für die Durchlässigkeit von Kleinjetieren zulässig. Sockel oder blickdichte Zäune sind unzulässig.

### **Niederschlagswasser, Klimaschutz**

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall eine unterirdische Versickerung über Rigolen zulässig.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb einer Altlastenfläche (Kataster-Nr. 18000812) ist eine erlaubnisfreie Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich und daher eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu beantragen.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind im Plangebiet aus wasserwirtschaftlicher Sicht Sickerschächte grundsätzlich ausgeschlossen. Auch bei Rigolenversickerungen ist auf den Grundwasserabstand zur Sohle der Versickerungsanlage zu achten. Empfohlen wird, zur Beseitigung des Niederschlagswassers Muldenversickerungen vorzusehen.

Empfohlen wird die Verwendung ökologisch verträglicher Baumaterialien, die thermische Nutzung des Untergrundes, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf Dächern oder Regenwassernutzungsanlagen.

## **6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Mit Datum 17.07.2025 lag die saP der AGL, Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH, Bad Kohlgrub vor. Die saP liegt der Begründung bei und kommt zu folgendem Ergebnis:

„In der vorliegenden saP wurden alle geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie auf ihr potentielles Vorkommen im Untersuchungsraum geprüft. Als Grundlage wurden die Strukturkartierung von Dr. Hans Utschick (18.06.2025), sowie weitere Ortsbegänge durch AGL herangezogen.

Für Fledermäuse ist das Außengelände mit den Freiflächen und nur noch teilweise vorhandenen Gehölzstrukturen allenfalls als Nahrungsgebiet und Jagdraum geeignet. Sommer- und Zugquartiere fehlen aufgrund geeigneter Strukturen (keine Baumhöhlen, Spalten oder andere fledermausrelevante Kleinstrukturen). Eine Betroffenheit kann daher durch die saP ausgeschlossen werden.

Vorkommen der Zauneidechse konnten bei insgesamt vier Ortsbegehungen im Sommer 2023 im nördlich angrenzenden sowie innerhalb des Untersuchungsbereiches (Ortsbegehungen 18.06. und 27.06.2025) nicht nachgewiesen werden. Ein potentielles Vorkommen der Zauneidechse ist jedoch trotzdem nicht ganz auszuschließen. Daher werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die übrigen prüfungsrelevanten Tiergruppen der Fische, Käfer, Libellen und Falter sind entweder im Untersuchungsgebiet nicht verbreitet oder aufgrund des Fehlens ihrer artspezifischen Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten.

Im großräumigen Untersuchungsgebiet wurden nur Allerwelts-Brutvogelarten nachgewiesen, von denen, keine artenschutzrechtlich relevant sind. Die Überprüfung der direkten und indirekten Wirkungen des Projektes ergab keine direkte Betroffenheit von bekannten Fortpflanzungsstätten.

Die beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung sind unabdingbare Voraussetzung dafür, dass das Vorhaben artenschutzrechtlich verträglich umgesetzt werden kann.“

Festgesetzt wurden in Teil B § 8, Artenschutz, Vermeidungsmaßnahmen zu Gehölzfällungen, abzubrechenden Gebäuden oder Gebäudeteile, Fällung von Großbäumen, Vergrümmungsmaßnahmen Zauneidechse, großflächigen Glasflächen, Fensterstäben und Aufgängen und zu insektenfreundlicher Beleuchtung.

## 7. Natur- und Umweltschutz

Zum vorliegenden Bebauungsplan muss gemäß § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Schutzgutbezogene Bestandserfassung und –bewertung:

- Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume: Die saP (Pkt. 6) kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Grünordnung das Vorhaben artenschutzrechtlich verträglich umgesetzt werden kann.
- Schutzgut Boden: Ein Teil des Planungsgebietes ist asphaltiert und überbaut, der andere Teil besteht aus baumüberstandenen Wiesenflächen, Es stehen weitgehend durchlässige Kiese an. Für Teilbereiche besteht der Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser nur außerhalb dieser Bereiche zulässig. Insgesamt hat das Planungsgebiet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.
- Schutzgut Wasser: Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 3 m unter Gelände. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Die Bedeutung des Geltungsbereiches hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist gering.
- Schutzgut Klima/ Luft: Aufgrund der im Umfeld vorhandenen baulichen Nutzungen und der geringen Fläche sind keine besonderen Klimafunktionen für den Geltungsbereich festzustellen. Die Wertigkeit in Bezug auf das Schutzgut Klima ist gering.
- Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild: Es handelt sich um einen Innerortsbereich. Die Wertigkeit des Geltungsbereiches für das Landschaftsbild ist gering.
- Schutzgut Mensch: Der derzeit unzugängliche Geltungsbereich hat keine Erholungsfunktion.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes:

Nettobauland von 0,87 ha kann mit einer GRZ von 0,25 bebaut werden, wobei für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer Grundfläche von 4.800 qm, und damit ein mittlerer bis hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad zulässig ist. Durch Versiegelung gehen die Bodenfunktionen verloren, in der Folge die Funktionen für Pflanzen, Tiere und Klima, die Grundwasserneubildung wird eingeschränkt.

Allerdings erhält bzw. verbessert die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit zu erhaltendem Baumbestand von 0,12 ha die verbleibenden Lebensraumfunktionen und fördert die Durchlüftung. Für Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässige und begrünbare Beläge festgesetzt. Zudem soll das anfallende Niederschlagswasser generell innerhalb des Geltungsbereiches versickert werden.

Vermeidung/ Ausgleich:

Die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung entfällt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

## 8. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Bruttobauland (Geltungsbereich):	1,20 ha	=	100 %
davon entfallen auf:			
öffentliche Verkehrsfläche	0,21 ha	=	20 %
öffentliche Grünfläche	0,12 ha	=	10 %
Nettobauland:	0,87 ha	=	70 %

Damit ergibt sich folgende bauliche Nutzung des Grundstücks:

Nettobauland	8.680 qm
Grundfläche	1.680 qm
zzgl. 25 % für Balkone, Terrassen, etc.	420 qm
Überschreitung bis zu einer Grundfläche von	4.800 qm

Mittenwald, den

Dipl.Ing. Ralf Bues, Marktbaumeister