TEIL C: BEGRÜNDUNG

MARKT MITTENWALD

BEBAUUNGSPLAN Nr. 51 „TEILBEREICH1, EHEMALIGE STANDORTVERWALTUNG“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Mittenwald, den 25.07.2023
geändert am 19.12.2023

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**	
	Anlage	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, 29.09.23

AKFU
Architekten und Stadtplaner
Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Begründung

Bebauungsplan „Teilbereich ehemalige Standortverwaltung“

im Markt Mittenwald

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

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 der Bestand analysiert und Nachnutzungskonzepte erstellt.

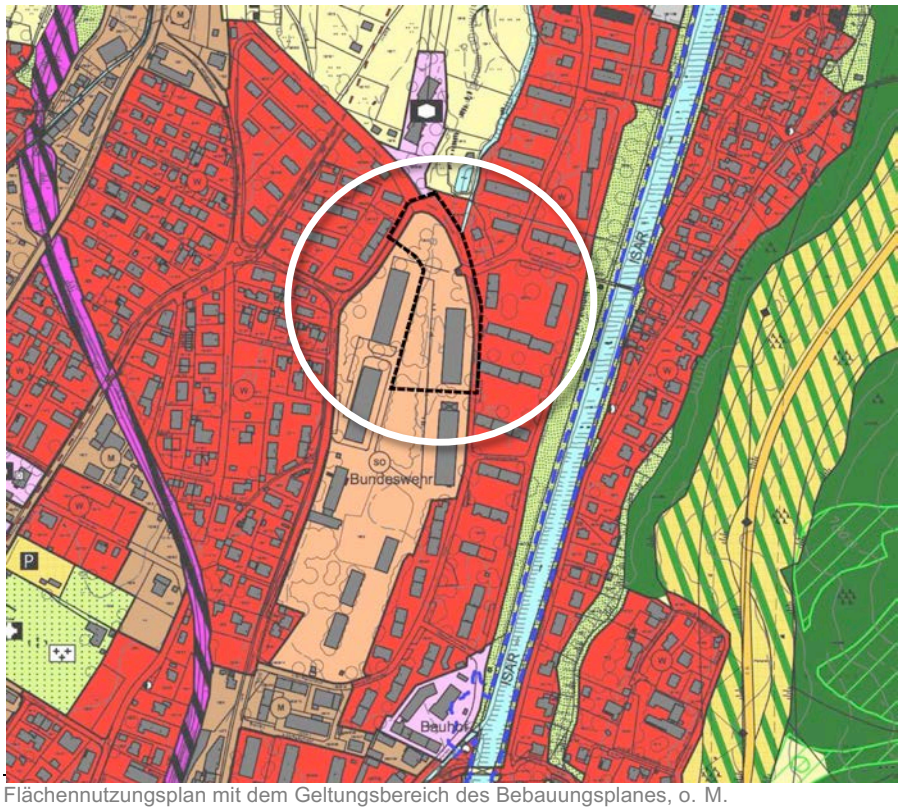
Auf einer Teilfläche möchte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben nun Wohngebäude errichten.

Um die planungsrechtliche Grundlage hierfür zu schaffen, hat der Marktgemeinderat beschlossen, diesen Bebauungsplan Nr. 51 „Teilbereich1, Ehemalige Standortverwaltung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufzustellen.

2. Planungsrechtliche Vorgaben, Wahl des Verfahrens

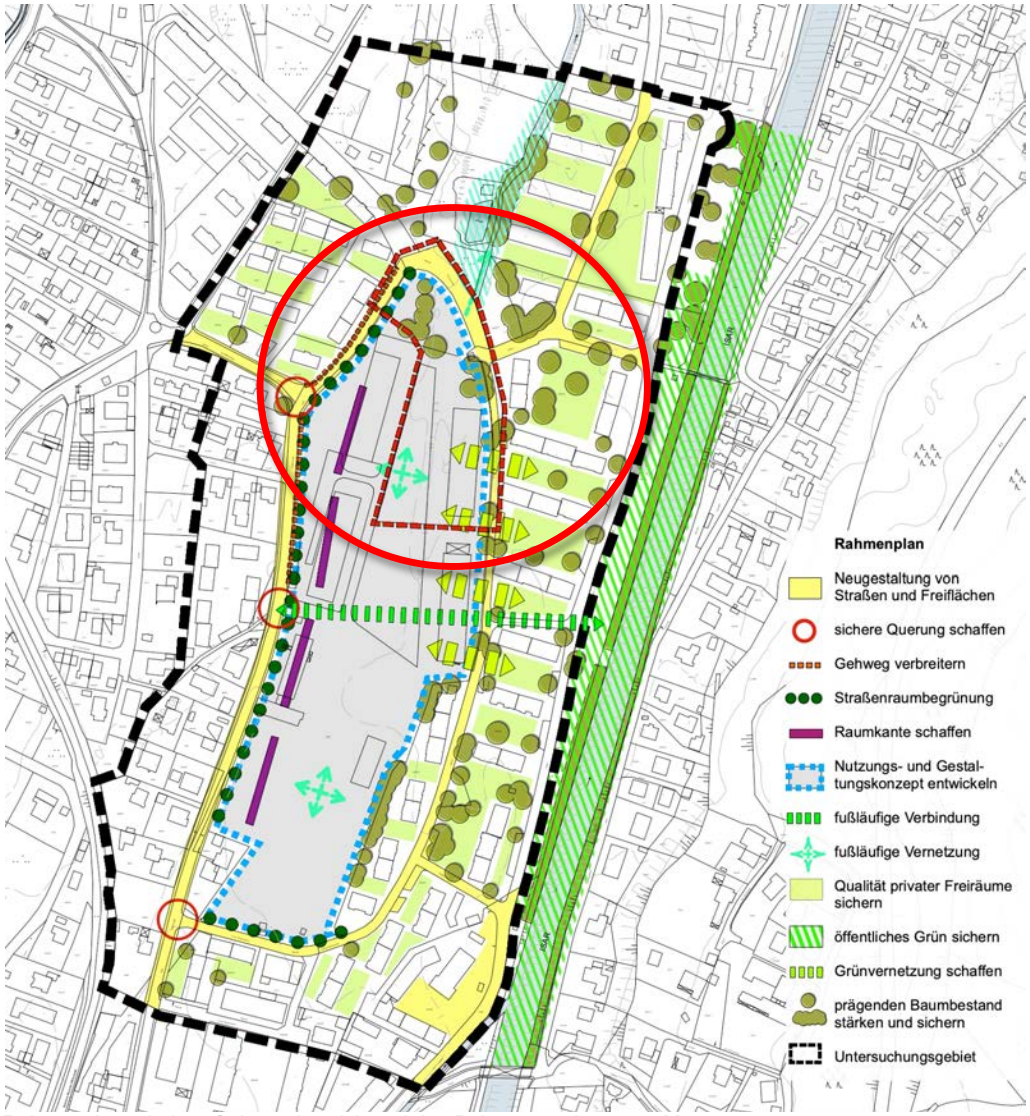
Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Mittenwald ist das Planungsgebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bundeswehr“ ausgewiesen.

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 durchgeführt (Pkt. 6). Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst.



Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o. M.

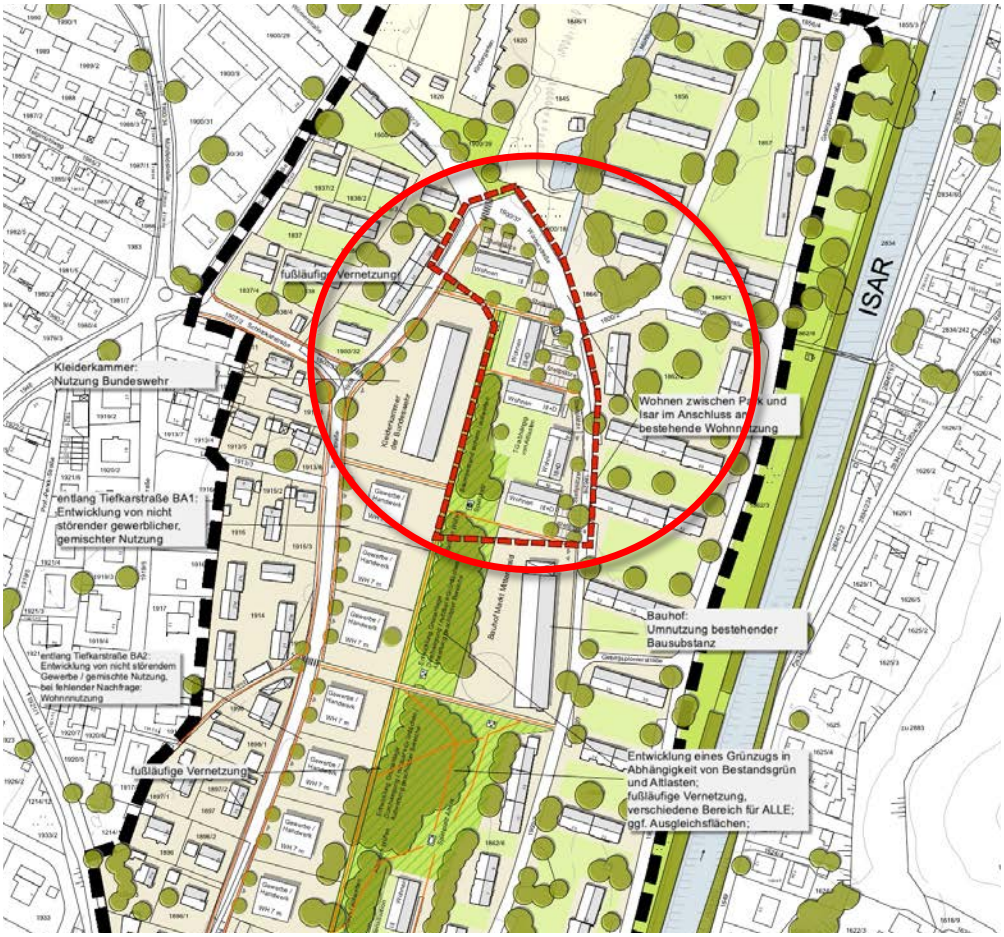
3. Rahmenplan und Nachnutzungskonzept für das Gebiet der ehemaligen Standortverwaltung



Rahmenplan mit dem Geltungsbereich und des Bebauungsplanes, o. M.

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

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



Nachnutzungskonzept mit dem Geltungsbereich und des Bebauungsplanes, o. M.

4. Angaben zum Planungsgebiet, bestehende Bebauung

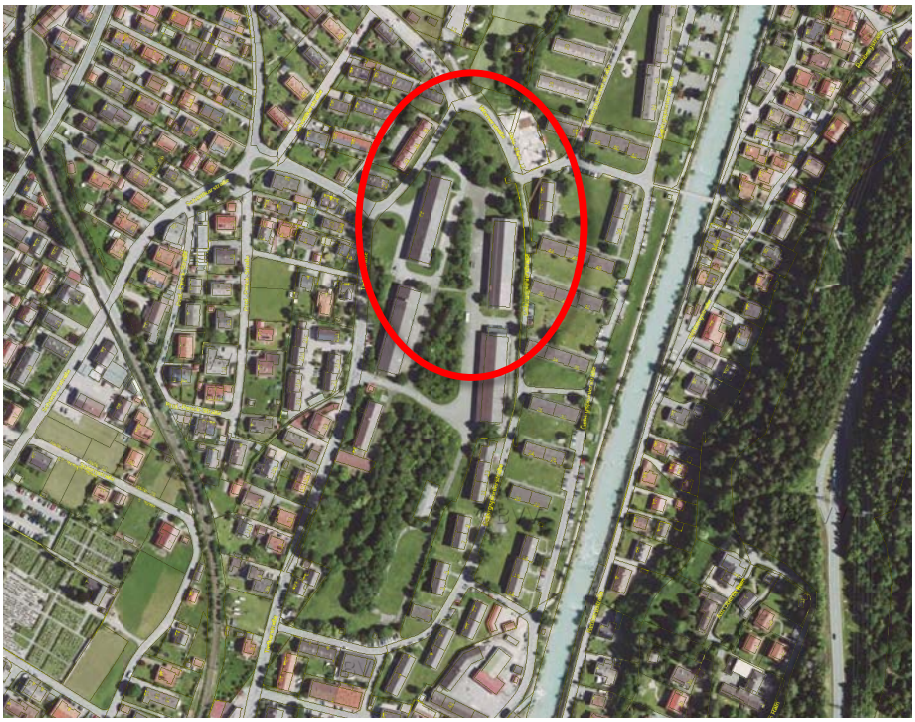
Das Planungsgebiet wird von der Tiefkarstraße im Westen, der Wörnerstraße im Norden und der Gebirgspionierstraße im Osten begrenzt. Zur noch genutzten „Kleiderkammer“ der Bundeswehr, HsNr. 22, im Westen bildet der bestehende Zaun die Grenze. Nach Süden wurde der Geltungsbereich mit einem Abstand von 3 m zum südlich liegenden Gebäude abgegrenzt.

Das Planungsgebiet ist eben, hat eine Größe von ca. 1,08 ha und wird von den anliegenden Straßen erschlossen. Das Planungsgebiet ist mit einem Gebäude bebaut und mit Bäumen bestanden. Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen, Ver- und Entsorgung gesichert.

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 Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 BayBodSchG (Altlasten) aufgeführt.
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. Planinhalt

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 Grundflächen von 450 qm + 1.120 qm ergibt sich bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche eine GRZ von ca. 0,25. Für Balkone, Terrassen und Dachüberstände ist eine Überschreitung von 25 % zulässig.
Für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf diese zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,60 überschritten werden.

Aufgrund der teilweise großen überbaubaren Flächen wurde die maximal zulässige Grundfläche pro Wohnbaukörper auf 280 qm begrenzt. 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.

Zur Sicherung einer öffentlichen Wegeverbindung wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in West-Ost- wie in Nord-Süd-Richtung festgesetzt.

Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

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

Im Süden ist eine Gemeinschaftsparkierungsanlage als Tiefgarage mit Parkdeck, Tiefgarage mit Parkhaus oder Parkhaus mit einer zulässigen Wandhöhe von 5,00 m zulässig.

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch in den festgesetzten privaten Grünflächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer maximalen Länge deren Grundfläche von 20 m zulässig.

Im Hinblick auf mehr Durchgrünung und nachhaltigeres Niederschlagswassermanagement wurden ergänzende Festsetzungen getroffen:
Oberirdische Stellplätze und Zufahrten sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Zur Durchgrünung wurde festgesetzt, dass Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Fahrzeugen mit Bäumen überstellt werden müssen. Zur Vermeidung übergroßer befestigter Flächen müssen zudem befestigte Flächen entlang der Straße nach max. 12 lfm durch mindestens 3 lfm Grünfläche mit Baum unterbrochen werden. Die Festsetzungen enthalten Vorgaben zu Art und Größe von Baumscheiben und eine Artenliste.

Grünordnerische Festsetzungen, Einfriedungen

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind weder Nebenanlagen noch befestigte Flächen mit Ausnahme des Bereichs für den öffentlichen Fußweg zulässig. Der Baumbestand ist zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Mindestens 20% der Baugrundstücke ohne die festgesetzten privaten Grünflächen 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. 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. Dadurch wird eine weitere Durchgrünung des Baugebietes erreicht.

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

Niederschlagswasser, Klimaschutz

Niederschlagswasser soll grundsätzlich über die belebte Bodenzone versickert werden. Im begründeten Ausnahmefall, ist die gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal zulässig.

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

6. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Nachdem im Hinblick auf das Vorhaben den Belangen des Artenschutzrechts Rechnung getragen werden muss, hat die artenschutzrechtliche Untersuchung die Aufgabe, zu prüfen, in wieweit durch die Planung, artenschutzrechtliche Auswirkungen und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Im ersten Schritt der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird geprüft, welche in Bayern grundsätzlich vorkommenden saP- relevanten Arten vom konkreten Vorhaben betroffen sein können. Das Gutachten liegt den Unterlagen bei und kommt zu folgendem Ergebnis:
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, AGL, Bad Kohlgrub, 29.09.2023:
„Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde die Fläche auf das Vorkommen von Zauneidechsen, Vögeln und Insekten hin untersucht.
Für Fledermäuse dient die Fläche lediglich potentiell der Zwergfledermaus als Nahrungs- und Jagdraum. Für Sommer- oder Zugquartiere fehlen geeignete Strukturen.
Für Zauneidechse lässt der dicht besiedelte Innenraum Mittenwalds wenig Austausch zu, so dass mögliche Bewohner nicht einwandern können. Potentielle Lebensräume sind lediglich im Bereich der Wiesenbrache (WB1) im Norden des Geltungsbereiches möglich. Ein Vorkommen ist aber wegen der Verinselung des Lebensraums durch einkreisende Straßen und den harten, dunklen Übergang zum angrenzenden Wäldchen (W) unwahrscheinlich. Im Rahmen der Durchführung von Vergrämungsmaßnahmen ist der potentielle Lebensraum jedoch zu berücksichtigen. Mit der Durchführung von CEF- Maßnahmen können potentielle Lebensräume der Zauneidechse erhalten und geschaffen werden.
Die übrigen Flächen bestehend aus Verkehrsflächen, Wiesenflächen, kurzrasigen Randstreifen und dunklen Waldflächen bieten keine ausreichenden Habitatstrukturen für eine anspruchsvolle Besiedlung.
Bezüglich der Tiergruppe Vögel sind bis auf das Vorkommen von sog. „Allerweltsarten“, die Flächen des Untersuchungsgebietes u.a. aufgrund fehlender Habitatstrukturen (z.B. Altbäume mit Höhlen) für saP-relevante Vogelarten nicht interessant.
Insgesamt wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, CEF- Maßnahmen und Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Grünordnung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.“

Die entsprechenden Festsetzungen zu Gehölzfällungen, Vergrämungsmaßnahmen und zur CEF-Maßnahmen wurden getroffen.

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 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Pkt. 6) kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, CEF- Maßnahmen und Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Grünordnung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.
- Schutzgut Boden: Ein Teil des Planungsgebietes ist asphaltiert und überbaut, der andere Teil besteht aus baumüberstandenen Wiesenflächen, Es stehen weitgehend durchlässige Kiese an. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich. Insgesamt hat das Planungsgebiet mittlere 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 0,64 ha kann mit einer GRZ von 0,25 bebaut werden, wobei für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6, 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 private Grünfläche mit zu erhaltendem Baumbestand von 0,22 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): davon entfallen auf:	1,08 ha	=	100 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,22 ha	=	20 %
private Grünfläche	0,22 ha	=	20 %
Nettobauland:	0,64 ha	=	60 %

Damit ergibt sich folgende bauliche Nutzung des Grundstücks:

Nettobauland	6430 qm
Grundfläche	1.570 qm
zzgl. 25 % für Balkone, Terrassen, etc.	390 qm
Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,60 für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO =	3.858 qm

Mittenwald, den 25.07.2023
geändert am 19.12.2023

Dipl.Ing. Ralf Bues, Marktbaumeister