



**Markt Mittenwald  
Landkreis Garmisch-Partenkirchen**

**Bebauungsplan Nr. 31  
„Unterer Rain, Rehbergstraße und Oberer Rain Nord“**

**3. Änderung (Entwurf)**  
(Die 3. Änderung ersetzt den Bebauungsplan Nr. 31 und  
die 1. und 2. Änderung)

**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	3
1.3.4	Altlasten	3
1.3.5	Einwirkende Schallimmissionen	4
1.3.6	Denkmalschutz	4
1.4	Planungskonzept	4
1.4.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.4.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.4.3	Höhenlage / Zahl der Geschosse	4
1.4.4	Erschließung	4
1.4.5	Gestaltung	4
1.4.6	Immissionen	5
1.5	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltprüfung / Umweltbericht	5
2	HINWEISE	
2.1	Versorgungsleitungen	5
2.2	Archäologische Funde, Bodendenkmäler	5
2.3	Artenschutz	5
2.4	Erneuerbare Energien	5
2.5	Bundesstraße B2	5
2.6	Bahnstromleitung Kochel – Zirl 110 kV	5

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

### **1.1 Aufgabe und Erforderlichkeit**

Der Bebauungsplan Nr. 31 wurde 2000 aufgestellt um die weitere Entwicklung des bereits überwiegend bebauten Gebietes aufgrund von ortsplanerischen Gesichtspunkten im Sinne der bisherigen Bebauung zu sichern.

Mit der 2. Änderung im Jahr 2020 wurde auf eine engere Auslegung der BauNVO, insbesondere des § 16 sowie auf die gestiegenen Anforderungen an die Wärmedämmung auch bestehender Häuser reagiert. Gleichzeitig werden ortstypische Bauweisen (relativ umfangreiche Balkone), durch entsprechende Regelungen berücksichtigt.

Die 3. Änderung harmonisiert die Flächennutzungsplanung mit der Bauleitplanung indem der Geltungsbereich bis an die Grenze des Innenbereichs des FLNP verschoben wird.

### **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. 31, „Unterer Rain, Rehbergstraße und Oberer Rain Nord“ in der Fassung der 2. Änderung vom 04.07.2020. Die 3. Änderung wird diese Fassung ersetzen.

### **1.3 Bestandsaufnahme**

#### **1.3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nordöstlichen Gemeindebereich von Mittenwald. Es wird im Westen von der Isar begrenzt; im Norden von derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen; im Osten durch Waldflächen und der B2 sowie im Süden durch ein angrenzendes Wohngebiet.

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 entlang der Isar weitestgehend eben. Lediglich der südl. Bereich des Oberen Rains steigt von Westen nach Osten z.T. steil an und bildet insbesondere im Bereich der privaten Grünflächen eine Hanglage aus. 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 zum Teil auf das Plangebiet ein:  
Straßenverkehrslärm Bundesstraße 2

### **1.3.6 Denkmalschutz**

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Einzeldenkmäler. Der historisch gewachsene Ortskern Mittenwalds ist ca. 650 m westlich 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**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt. Um den geänderten wirtschaftlichen und baulichen Anforderungen (erhöhter Grundflächenverbrauch bei Außenwärmedämmungen im Bestand) gerecht zu werden, soll die GRZ von 0,17 auf 0,19; 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, Eingangs- oder Durchgangsüberdachungen und sonstige, vergleichbare untergeordnete Bauteile und von 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 Schotterrasen, Kies, wasserdurchlässige Pflasterungen zu 50 % angerechnet. Die „Private Grünfläche“ im Oberen Rain kann nicht auf die anrechenbare Grundfläche zur Berechnung der Grundflächenzahl herangezogen werden.

### **1.4.3 Höhenlage / Zahl der Geschosse**

Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, dies entspricht dem vorhandenen Bestand.

### **1.4.4 Erschließung**

#### **1.4.4.1 Ruhender Verkehr**

Die für den ruhenden Verkehr notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze sind in diesem reinen Wohngebiet nicht vorgesehen bzw. notwendig.

#### **1.4.4.2 Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz**

Für das bestehende Straßennetz sind keine Auswirkungen zu erwarten.

#### **1.4.4.3 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 Bundesstraße B2**

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

#### **2.6 Bahnstromleitung Kochel – Zirl 110 kV**

In Teilen des Bebauungsplanumgriffs verläuft die Bahnstromleitung Kochel – Zirl 110 kV mit einem beidseitigen Schutzstreifen von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen gerechnet werden. Diese können jedoch nur im Einzelfall beurteilt werden. Die entsprechenden Hinweise stellen die Beteiligung der DB Energie GmbH bei evtl. Bauvorhaben in diesem Bereich sicher.

Mittenwald, den 16. März 2021

.....  
Ralf Bues  
Marktbaumeister