

TEIL B: BEGRÜNDUNG

GEMEINDE KRÜN

BEBAUUNGSPLAN B-044 „OBERE KROTTENKOPFSTRASSE SÜD“

Krün, den 17.10.2023
geändert am 30.04.2024, 19.06.2024
Satzungsbeschluss: 17.09.2024

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1.000, Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text, Verfahrensvermerke
- Teil B - Begründung**
Anlage – Sickertest 29.08.24 / Stellungnahme GHB Consult 16.09.24
- Teil C - Umweltbericht

Begründung
zum
Bebauungsplan B-044
„Obere Krottenkopfstraße Süd“
der Gemeinde Krün

1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung



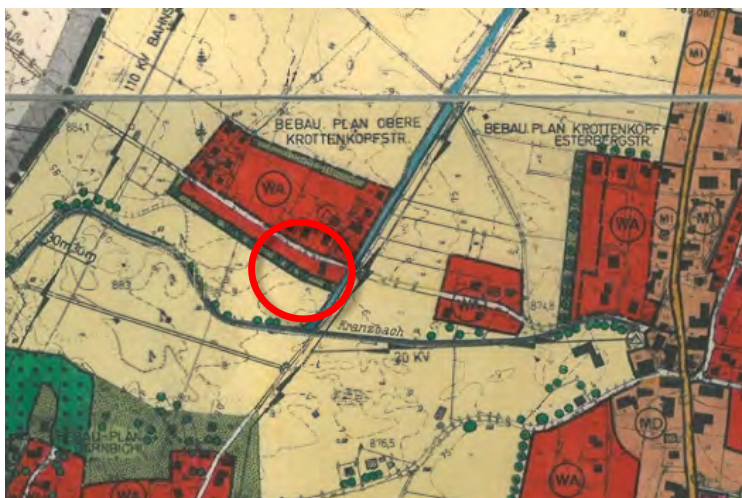
Luftbild o.M. mit dem Bereich der Satzung (schwarz) sowie des Bebauungsplans (rot)

Der Ortsteil an der oberen Krottenkopfstraße liegt im Westen des Ortes Krün etwas abgesetzt vom Hauptort inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen und wird über die Krottenkopf- wie über die Finzbachstraße erschlossen. Der Ortsteil liegt auf ca. 880,00 m ü. NN, Luftlinie ca. 500 m westlich des Ortszentrums.

Für den größeren nördlich der Krottenkopfstraße liegenden Bereich existiert der Bebauungsplan „Obere Krottenkopfstraße“; südlich der Krottenkopfstraße befindet sich der Geltungsbereich der Satzung „Obere Krottenkopfstraße“. Diese Satzung wurde im Jahr 2016 rechtskräftig.

Die östlich an den Geltungsbereich der Satzung angrenzenden Grundstücke mit den Fl.Nr. 178/8 und 178 (Teilfläche) sollen nun ebenfalls bebaut werden können. Um die baurechtliche Voraussetzung hierfür zu schaffen, hat der Gemeinderat beschlossen, diesen Bebauungsplan B-044 „Obere Krottenkopfstraße Süd“ aufzustellen.

2. Aussagen des Flächennutzungsplanes, städtebauliche Entwicklung



Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans o.M.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krün ist der Bereich des Bebauungsplans „Obere Krottenkopfstraße Süd“ als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hat die Gemeinde beabsichtigt, dass diese Flächen Teil einer Wohnbaulandentwicklung sein sollen. Tatsächlich ist die Krottenkopfstraße auf der Nordseite komplett bebaut und auf der Südseite im westlichen Bereich - mit Ausnahme zweier Parzellen, die noch unbebaut sind, sich allerdings in Privatbesitz befinden.

Durch den Bebauungsplan ist nun auch die Bebauung im östlichen Bereich südlich der Krottenkopfstraße möglich. Dadurch wird der Siedlungskörper wie im Flächennutzungsplan bereits städtebaulich angedacht geschlossen. Insofern handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Fortentwicklung.

Die Gemeinde beabsichtigt durch die Baulandausweisung, Wohnbaurecht zu schaffen, insbesondere auch für die einheimische Bevölkerung. Da die Gemeinde nicht Eigentümerin der Flächen ist, stellt die Umsetzungsbereitschaft der Grundstückseigentümer und damit die Verfügbarkeit der Grundstücke nun die Voraussetzung dafür dar, die städtebaulichen Ziele der Gemeinde auch realisieren zu können.

3. Plangebiet



Lageplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, o.M.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Grundstücke mit der Fl.Nr. 178/8 und 178 (Teilfläche), die direkt an der Krottenkopfstraße anliegen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.700 qm. Der Bereich soll in drei Grundstücke á 900 qm geteilt werden. Eigentümer der Grundstücke ist der Landwirt, der auch die Flächen der Fl.Nr. 178 bewirtschaftet und dessen Stadl östlich an den Geltungsbereich angrenzt. Diese Fläche wurde nicht in den Geltungsbereich einbezogen und als Wohnbaufläche ausgewiesen, da der Bereich die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sicherstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits voll erschlossen. In der Krottenkopfstraße befinden sich alle relevanten Sparten wie Abwasserkanal, Trinkwasserleitung, Stromversorgung, Kommunikationsleitung, etc.. Niederschlagswasser muss über die belebte Oberbodenzone versickert werden.

Der Kranzbach wurde bereits freigelegt, dessen Überschwemmungsgebiete HQ 100 und HQ extrem tangieren das Plangebiet nicht.

Ein Sickertest vom 29.08.2024 hat ergeben, dass sickerfähiger Untergrund, unterhalb einer Lehmschicht (-2,5 m u. GOK), ansteht. Die Ergebnisse des Sickertests sind bei der Planung der Versickerungsanlage(n) zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme des Büro GHB Consult schließt eine Schichtwasserbildung bei einer Versickerung oberhalb der Lehmschicht nicht aus. Zu einer Versickerung unterhalb der Lehmschicht trifft der Gutachter keine Aussage. Die Bemessung der Versickerungsanlage(n) hat Grundsätzlich nach den Vorgaben des DWA-A 138 zu erfolgen. Es ist Sache des Bauherrn die Planungsgrundsätze des DWA-A 138 einzuhalten und ggf. durch weitere Erkundungsmaßnahmen sicherzustellen, dass eine gezielte Versickerung zu keinen negativen Beeinträchtigungen Dritter führt.

4. Inhalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie die nördlich und westlich angrenzenden Bereiche als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Wohngebäude sind nur mit bis zu vier Wohneinheiten zulässig, um übergroße Baukörper und Stellplatzflächen zu vermeiden.

Die maximal überbaubare Grundfläche wird dementsprechend mit maximal 170 qm je überbaubare Fläche festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung, der westlich angrenzenden Satzung und der bestehenden Baustruktur nördlich der Krottenkopfstraße. Um die ortstypischen langen Balkone realisieren zu können, wurde festgesetzt, dass die Grundfläche für Flächen wie Terrassen und Balkonen bis zu einer maximalen Grundfläche von 120 qm überschritten werden darf. Dachüberstände entstammen der Ortstypologie, deren Flächen werden gem. Landratsamt Garmisch-Partenkirchen nicht angerechnet.

Für die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf diese zulässige Grundfläche bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist für die Erschließung der Gebäude und Stellplätze sowie deren Flächen erforderlich.

Ferner ist eine maximal zulässige Wandhöhe gemessen von der Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut von 6,60 m und eine maximal zulässige Firshöhe von 9,25 m festgesetzt. Die Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante darf hierbei maximal 0,30 m über der Oberkante Erschließungsstraße liegen. Diese Höhenfestsetzungen entsprechen denjenigen westlich angrenzend und schaffen eine homogene Bebauung am Ortsrand.

Zur Eingrünung und als Übergang in die freie Landschaft wurde wie in der westlich anschließenden Satzung eine 5,50 m breite private Ortsrandeingrünung als private Grünfläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung frei zu halten und zu bepflanzen ist.

Die Bauräume wurden großzügig abgegrenzt, um Planungsspielraum für die zukünftigen Eigentümer zu ermöglichen. Gleichwohl wurden von der Krottenkopfstraße 5 m Abstand eingehalten, nach Süden 8,50 m, wodurch die Bebauung im mittleren Bereich der Grundstücke möglich ist. Seitlich haben die Baugrenzen nach Westen je 6 m und nach Osten je 4 m Abstand, so dass qualitätvolle Freibereiche zwischen den Baukörpern sichergestellt sind.

Die Gestaltung der Gebäude wird durch die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Krün in der jeweils gültigen Fassung geregelt.

5. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Damit ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungsmöglichkeit:

Größe des Geltungsbereichs entspricht dem Nettobauland	2.700 qm
zulässige Grundfläche (3 x 170 qm)	510 qm
zzgl Fläche für Balkone / Terrassen (3 x 120 qm)	360 qm
für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximal zulässigen GRZ 0,5	1.350 qm

6. Auswirkungen der Planung

Die Planung ermöglicht eine in Art und Maß der baulichen Nutzung dem umgebenden Bestand entsprechende Bebauung auf drei Grundstücken südlich der Krottenkopfstraße.

Die bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung angelegte bauliche Entwicklung des Ortsteiles ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan aus gemeindlicher Sicht abgeschlossen.

7. Eingriff, Ausgleich

Für den Eingriff in Natur und Landschaft für die zusätzliche Bebauung und Versiegelung ist Ausgleich erforderlich. Hier wird auf den Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Vogl & Kloyer, Weilheim i.Obb, verwiesen.

Krün, den 17.10.2023, geändert am 30.04.2024, 19.06.2024
Satzungsbeschluss: 17.09.2024

Thomas Schwarzenberger
Erster Bürgermeister