



Gemeinde Krün
3. Änderung des Bebauungsplanes "Kranzbach"
mit integriertem Grünordnungsplan
Präambel

Aufgrund des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Krün die

die 3. Änderung des Bebauungsplans "Kranzbach"

als Satzung

Die bislang rechtswirksame Bebauungsplanes "Kranzbach" mit seiner 1., 2. und 4. Änderung wird durch die vorliegende 3. Änderung vollständig ersetzt. Für den festgesetzten Geltungsbereich haben ausschließlich die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text Gültigkeit.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Bebauungsplan-Änderung "Kranzbach" umfasst eine Teilfläche der Flur-Nr. 1038 und das Flurstück 1043 in der Gemarkung Krün. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. Geltungsbereich

- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1. Der Geltungsbereich wird festgesetzt als **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung "Hotel" gemäß § 11 BauNVO. Das Gebiet dient der Erhaltung und Erweiterung einer bestehenden, denkmalgeschützten Hotelanlage mit den zugehörigen Betriebs- und Lagerräumen sowie den umliegenden Grün- und Waldflächen.
Zulässig ist ein fremdenverkehrsrechtlicher **Beherbergungs- und Gaststättenbetrieb** mit ständig wechselnder Belegung mit max. 180 Gästezimmern und max. 320 Gästebetten.
Ebenfalls zulässig sind **Wohnungen** für den Betreiber des Hotels und für Personal.
Zulässig sind außerdem die für den Betrieb erforderlichen **Betriebs- und Infrastruktureinrichtungen** sowie Anlagen, die der Gesundheit, dem Sport und der Erholung dienen (z.B. Freibad, Hallenbad, Saunen, Yogahaus etc.) in den jeweils zugehörigen Nebenräumen sowie ein Baumhaus für Beherbergungszwecke.

- 2.2. Die **zulässigen Nutzungen im jeweiligen Baufeld** sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen. **Dem Betrieb dienende Infrastrukturanlagen wie Technik, Lager-, Betriebs-, Aufenthalts- oder Mehrzweckräume sowie Verwaltungsräume** sind dabei überall zulässig.
Die in den Baufeldern SO 04 (Baumhaus) und SO 09a (frei schwebender Pool) zulässigen Nutzungen sind nur so lange zulässig, wie im Umgriff von 15 m um das Baumhaus bzw. den Pool ein geschlossener Baumbestand einer Höhe von mind. 20 m vorhanden ist. Sollte diese Bedingung nicht mehr eingehalten sein, sind die Anlagen innerhalb von 3 Monaten zu beseitigen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. **Definition der Baugrundstücke:** Die in der Planzeichnung durch Bau- und Nutzungsgrenzen abgegrenzten Baufelder sowie die Umgrenzung von Flächen für die Errichtung von Tiefgaragen definieren gleichzeitig die einzelne Geltungsbereich. Das Maß der baulichen Nutzung wird für jedes Baugrundstück bzw. Baufeld gesondert festgesetzt und ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 3.2. **Zulässige Grundfläche:** Die zulässige Grundfläche wird in Quadratmetern festgesetzt. Die zulässige Überschreitung durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO wird für jedes Baufeld in der Nutzungsschablone gesondert festgesetzt. Für die Errichtung von Freibädern werden gesonderte Grundflächen festgesetzt. Die zulässige Grundfläche für außerhalb der Baugrenzen liegenden Tiefgaragen ist Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.
- 3.3. **Anzahl der Vollgeschosse / Höhenentwicklung:** Die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** ist für die einzelnen Bauteile verschieden definiert. Aufgrund des Geländesprungs im Süden gilt für den gesamten Geltungsbereich das Erdgeschoss des bestehenden Hotel-Hauptgebäudes inkl. Seitenflügeln (SO13) als Referenzhöhe (entspricht "E"). Die maximal zulässige absolute Höhe der baulichen Anlagen ist in der Nutzungsschablone für jedes Baufeld gesondert festgesetzt und ist in Meter über Normalhöhennull als Höchstmaß angegeben.
- 3.4. **Bauweise:** Die zulässige Bauweise ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.

4. Baugrenzen

- 4.1. **Baugrenze**
- 4.2. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5. Gestaltung

5.1. Dachform

- 5.1.1. Allgemein zulässig sind geneigte Dachformen. Ausnahmeweise zulässig sind Flachdächer, die begrünt bzw. geländeeben überdeckt werden.
- 5.1.2. Das Baumhaus in Baufenster SO4 ist nur mit einem Satteldach und der Ausführung aus Vollholz zulässig.

5.2. Dacheindeckung

- 5.2.1. Zulässig bei geneigten Dächern sind Dachziegel, Holzschindeln oder Kupferblech, bei eingeschossigen, über dem Gelände liegenden Verbindungsbauten auch Glas.
- 5.2.2. Zulässig bei Eindeckung der Flachdächer und Terrassen sind Dichtungsbahnen, Kiespressdach, Holzdielen, Plattenbeläge und Begrünung.
- 5.2.3. Die unterirdisch liegenden Bauten in SO6, SO7, SO8 und **SO 12a** sind durch Wiedereinsetzen der vorher gewonnenen Rasensoden außerhalb der Verkehrsflächen und Terrassen wieder zu begrünen.

5.3. Fassaden

- 5.3.1. Zulässig bei der Fassadengestaltung sind verputztes Mauerwerk, Holzschalungen durch Bretter oder Schindeln, Naturstein.
- 5.3.2. Die Westfassade im Baufenster SO6 (Suite) ist bezogen auf Material und Farbe wie die Fassade des U1 des Torhauses Süd (SO3) auszubilden. Gleiches gilt für die Südfassade bis auf Höhe der Flucht der verlängerten Ostwand des Torhauses Süd. Die restliche Südfassade bis auf das SO7 heran ist mit Glas zu verschalen.
- 5.3.3. Bei eingeschossigen, über dem Gelände liegenden Verbindungsbauten sind verglaste Fassaden zulässig.

6. Verkehrsflächen

- 6.1. Private Straßenverkehrsflächen und Zufahrten
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fußgängerweg
- 6.4. Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Mischverkehrsfläche für Anliefernde, Gäste und Personal. Die Abgrenzung umfasst Straßenflächen, Stellplätze, straßenbegleitende Grünflächen sowie Flächen für Versäuerung und Begrünung.
- 6.5. Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

7. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

- 7.1. Umgrenzung von **Flächen für Tiefgaragen**
- 7.2. Umgrenzung von **Flächen für Stellplätze**
- 7.3. Umgrenzung von **Flächen für Nebenanlagen**; hier: Sitzbereich vor Yogahaus, wasserdurchlässig in Holz

- 7.4. **Tiefgaragen** sind innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen für Tiefgaragen gemäß Ziffer 7.1 mit folgenden Grundflächen zulässig: **TGa 01: max. 1.890m²** **TGa 02: max. 2.895m²**
Innerhalb der Flächen für die Tiefgaragen sind **Lagerräume** zulässig.
Wiederbegrünung Tiefgaragen: Vor der Bauphase im Bereich der TGa 01 sind die vorhandenen Wälle zurückzubauen und die bisherige Vegetation samt Kieselflächen zu entfernen. **Außerhalb der Verkehrsflächen ist die Tiefgarage zu begrünen.** Dazu sind maximal 15cm Oberboden aufzubringen und mit einer extensiven Saatgutmischung in Richtung eines artenreichen Magerrasens zu entwickeln. Es ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut zulässig. Im Bereich der TGa 02 ist die bereits vorliegende Vegetationsfläche zu erhalten. Im Falle von zulässigen Baumaßnahmen erfolgt nach Abschluss eine Wiederbegrünung mit vorab gewonnenen Vegetationsmatten.

- 7.5. **Stellplätze** sind nur innerhalb der Baugrenzen, der privaten Verkehrsflächen, der Mischverkehrsflächen zulässig. **Garagen** sind nur als Anbau an ein Hauptgebäude und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und den Umgrenzungen gemäß Ziffer 7.3 zulässig. Abweichend davon sind in den **privaten Grünflächen gemäß Ziffer 8.1 der Parkanlage dienende Nebenanlagen** wie Brunnen, Bänke etc. allgemein zulässig.

- 7.6. **Für Trag- und Deckschichten von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen** sind Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner / gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenausteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

8. Grünordnung

- 8.1. Private Grünflächen, Parkanlagen
- 8.2. Flächen für die **Landwirtschaft**
- 8.3. Flächen für **Wald**
- 8.4. **Alle Freiflächen** (ausgenommen Wegeverbindungen und Terrassen) sind als extensive Wiesenflächen anzulegen. Die privaten Grünflächen und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind extensiv zu bewirtschaften (späte Mahd nach dem 01.07.), das Mahd- und Schnittgut ist aufzunehmen und abzuführen.
- 8.5. Die im Zuge der Bauarbeiten anfallenden **Rasensoden** sind sachgerecht zu entnehmen, zu lagern und wieder einzusetzen. Die Rasensoden sind bis zu ihrem Wiedereinbau in geeigneter Weise gegen Austrocknung zu schützen. Die Rasensoden und einzelnen Bodenschichten sind getrennt voneinander zu lagern und nach Beendigung der Bauarbeiten schnellstmöglich entsprechend der ursprünglichen Schichtung wieder einzubauen. Dabei ist nur ein geringmächtiger Bodenaufbau (max.15 cm) zur Etablierung von Magerrasen zulässig. Auf Düngung jeglicher Art, Ansaaten oder Anpflanzungen ist zu verzichten.

- 8.6. Anfallendes **Aushub- bzw. Ausbruchmaterial** (z.B. Fels, Kies, etc.) sowie überschüssiges Material ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 8.7. **Buckelwiesen und Ausgleichsflächen** dürfen weder befahren noch für Lagerungen jeglicher Art genutzt werden. Dies gilt auch für kurzzeitige Zwischenlagerungen, Baustelleneinrichtungen und dergleichen.
- 8.8. Festsetzungen zur **Grünordnung im Erholungswald:**
- 8.8.1. Innerhalb der festgesetzten Waldflächen im Geltungsbereich sind Laubbäume mit hohem Stammdurchmesser zu erhalten und bevorzugt zu fördern. Im Zuge der Anlage, Entwicklung und Pflege von Strukturen, die für den Arten- und Biotopschutz im Wald bedeutend sind, ist die Ausweisung, Markierung und Einmessung von einzelnen Biotopbäumen vorzusehen.
- 8.8.2. Durch Einbringung von Tanne soll der Waldbestand an die natürliche Waldgesellschaft (Buchen-Tannen-Fichten-Mischbestände (LRT 9130)) angelehnt werden. Dazu hat die Einbringung von Tanne truppweise (15 - 20 Stk an 5 Orten) im Zaun (ggf. auch Einzelschutz) in der Qualität Forstware (2 verschult) zu erfolgen.
- 8.8.3. Eingriffe in den Kronenbereich sind nur im Rahmen der Sicherungspflicht (z.B. abgestorbene Äste) vorzusehen.
- 8.8.4. Innerhalb der Waldbestände gemäß Ziffer 8.3. soll das Erlebnis Waldboden im Vordergrund stehen. In diesen Bereichen sind daher keine Wiegebaumaßnahmen vorzusehen und zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung ist der Fußgängerweg nach Ziffer 6.3.

9. Artenschutzrechtliche Belange

- 9.1. **Schächte und alle Vertiefungen:** mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls diese nicht vermeidbar sind, sind Aufstiegsstufen anzubringen.
- 9.2. **Leuchtkörper:** Diese dürfen nach oben kein Licht abstrahlen. Es sind so genannte full-cut-off-Leuchten zu verwenden mit einem Abstrahlwinkel <70°, um Irritationen für Zugvögel zu vermeiden. Die Farbtemperatur ist <3.000K zu wählen. Private Außenbeleuchtungen sind, soweit Sicherheitsgründe keine anderen Anforderungen stellen, nachts nicht durchgehend anzustellen, sondern mit einem Bewegungsmelder zu versehen. Die Wellenlänge des abgestrahlten Lichts sollte idealerweise zwischen 500 und 680nm liegen.
- 9.3. **Kollisionsrisiken:** Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist auf großflächige Verglasungen, Gleaselemente oder Fensterbänder möglichst zu verzichten. Sollten großflächige Glasflächen aufgrund der Nutzung unvermeidbar sein, ist entsprechend dem Vermeidungsgebot dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Dazu sind in nicht dauerhaft genutzten Gebäuden wie das Yogahaus im Baufeld SO21 große Glasflächen während der nutzungsfreien Zeit durch Jalousien, Fensterläden oder ähnliche bewegliche Bauteile abzudecken. Im Übrigen ist durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen. **Es wird auf den Hinweis Nr. 16 verwiesen.**

10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 10.1. **Tiefgaragenzufahrten** sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 10.2. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Alternativ sind konstruktive Schutzmaßnahmen im Außenbereich zu prüfen.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 11.1. **Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung (entspricht geschaffenem Baurecht 2014):** Der Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereichs in einem östlichen Teilbereich des Flurstückes Fl.Nr. 1038 (südöstlich der Hotelanlage) durch die Entwicklung von Magerrasenbeständen erbracht. Eine detaillierte Darstellung der Maßnahmen ist der Begründung mit Umweltbericht zu entnehmen. Näheres regelt die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Kranzbach".
- 11.2. **Maßnahmen zu Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild (entspricht geschaffenem Baurecht 2005):** Auf einer ca. 2,9 ha großen Teilfläche des Gln.Nr. 1038, Gemarkung Krün werden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Den genauen Inhalt regelt eine Dienstbarkeit bzw. eine Reallast, die am 09.08.2005 in das Grundbuch eingetragen wurden.
- 10.3. **Maßnahmen zu Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild (entspricht geschaffenem Baurecht 2024/2025 - aus der 4. Änderung des Bebauungsplans):** Der erforderliche Ausgleichsbedarf für die Erweiterung des Badehauses nach Süden wurde entsprechend des Baugenehmigungsbescheids vom 01.10.2024 (Aktenzeichen 31-6024-B-2023-381) über Ankauf von Ökopunkten bereitgestellt. Näheres regelt die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans.
- 10.4. **Maßnahmen zu Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild (entspricht geschaffenem Baurecht 2025 - aus der hier vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans):**
=> folgt bis vor dem Satzungsbeschluss

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. 1038 Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer
2. Bestehendes Gebäude
3. Bestehende / geplante Schwimm-/Freibadbecken
4. Geplantes Gebäude bzw. Anlageanteil (ungefähre Lage und Dimensionierung)
5. 1046 Höhenkoten
6. Baudenkmal Nr. D-1-80-122-12: Schloss Kranzbach; Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLD) ist bei allen Planungen, die das Baudenkmal betreffen, zu konsultieren. Das Baudenkmal ist als Baudenkmal zu behandeln. Die Genehmigung des Baudenkmalprojekts ist an die Zustimmung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLD) zu binden. Die Genehmigung des Baudenkmalprojekts ist an die Zustimmung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLD) zu binden. Die Genehmigung des Baudenkmalprojekts ist an die Zustimmung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLD) zu binden.

7. **Naturhaushalt:** Die Gestaltung des Baumhauses soll sich nach den ortsüblichen Hochsitzen, Heustadi und Almenhöfen richten.
8. **Baufahrten / Überschwemmungen:** Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindert. Gebäude sollten bis mind. 25 cm über Gelände wasserdicht ausgeführt oder durch entsprechende konstruktive Maßnahmen am Gelände geschützt werden. Kellerfenster sowie Kellereingänge sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
9. **Grundwasser:** Die Erkundung des Grundrisses einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen aufsteigendes Grund- und Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben geplante, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
10. **Altlasten:** Bisher sind keine Altlasten im Planungsbereich bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organologische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
11. **Vorsorglicher Bodenschutz:** Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenertrags die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 18713 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Aufwässerung von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen geplant werden. Der bebaute Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen. Die Verwertung von überschüssigem Bodenertragsmittel sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenertrags (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KWVG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayBodSchG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenertragsmittel innerhalb der Baufäche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg. Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Verfüllung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des § 6-8 BbodSchV zu verwerten. Der bebaute Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seinerher Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Aufwässerhöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenarten dürfen nicht befahren werden.
12. **Entwässerung:** Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zaune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung von Baumaßnahmen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind die Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitungen in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erdabnahmbenutzung im Sinne der NWFFV (Niederschlagswasserfeststellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
13. **Baumfällzone:** Innerhalb des Waldes sowie einer dem Wald vorgelagerten Zone bis zu ca. 35m besteht eine Gefährdung durch umstürzende Bäume durch Sturm, Schneeebruch oder Antriebschlag. Für Gebäude mit Räumen zum dauerhaften Aufenthalt ist der Dachstuhl mit den entsprechenden Lastansätzen auszuweisen. Zudem ist im Wege der regelmäßigen, fachgerechten Durchführung die Gefährdung im Waldbestand soweit möglich zu minimieren.
14. **Versorgungsleitungen:** Es sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Gas, Fernwärme) vorzusehen. Diese sind unterirdisch zu verlegen. Die Lage befestigter Versorgungsleitungen ist in der Baugründung durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden. Die Versorger sind vorab zu informieren. Die jeweiligen Schutzzonebereiche sowie die darin einzuhaltenden Vorschriften für Abgrabungen, Bepflanzungen etc. sind dabei abzufragen und entsprechen zu berücksichtigen.
15. **Bodenmerkmal:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodenmerkmale zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 6 Abs. 1 bis 2 DSchG.

16. **Artenschutz (I):** Schutz vor Vogelschlag: Die Planung von Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind mit der Unteren Naturschutzbehörde Garmisch-Partenkirchen vorab abzustimmen.
17. **Artenschutz (II):** Schutz von Gebäudebrütern / Fledermäusen: Vor Umbau oder Erweiterung von Bestandsgebäuden sind diese durch ein fachliches Gutachten auf das Vorkommen von Fledermausquartieren hin zu untersuchen. Sollten Fledermäuse nachgewiesen werden können, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Individuen in Zusammenarbeit mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen. Die genannten Gutachten und Nachweise sind dem Antrag auf Baugenehmigung beizulegen.
18. **Rodungen / Gehölznahmen:** Rodungen und Gehölznahmen sind in der Zeit zwischen dem 01.03 und 30.09. eines jeden Jahres nicht zulässig.
19. **Nutzungsschablone:**
- Nr. des Baufelds: SO7 Zimmertisch, Beherbergung II (U1+U2) OK max. 1034NN GR I 1350 m² GR II 675 m² g
- Höhe der baulichen Anlage** als Höchstmaß: Angabe in mÜNN, hier Oberkante max. 1034 m ü NN.
- Bauweise** o / g = offen, g = geschlossen o / g = beide Bauweisen zulässig
- Zulässige Nutzungen im Baufeld, die über die allgemein gültigen Nutzungen gemäß Ziffer 2.1 hinausgeht**
- Anzahl der Vollgeschosse** als Höchstgrenze: hier max. 2 Vollgeschosse mit U1 + U2 (vgl. dazu auch Festsetzung Ziffer 3.3 zum Referenzgeschoss "E" aufgrund der Hanglage sind die Untergeschosse nur zum Teil auch Vollgeschosse. Dies wird in der Festsetzung berücksichtigt.)
- höchstzulässige Grundfläche** im Baufeld ("GR I"): Angabe in Quadratmetern, hier 1.350m²
- zulässige Grundfläche für Überschreitungen** durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Baufeld ("GR II"): Angabe in Quadratmetern, hier 675m²
- Bedarfsfeld zur Festsetzung des zulässigen Haustyps: nur Einzelhäuser zulässig, vgl. Baufeld 10

C VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss:
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
3. Abwägung sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss:
4. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
5. Änderungsbeschluss (wegen Standort Yogahaus):
6. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
7. Abwägung und Satzungsbeschluss
8. Ausfertigungsdatum:
- Gemeinde Krün
- Thomas Schwarzenberger, Erster Bürgermeister
- Siegel
9. Ortsübliche Bekanntmachung:
10. Bekanntmachung:
- Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Krün zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Bebauungsplanänderung "Kranzbach" der Gemeinde Krün in Kraft.
- Gemeinde Krün
- Thomas Schwarzenberger, Erster Bürgermeister
- Siegel

Gemeinde Krün
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

3. Änderung des Bebauungsplans "Kranzbach"
mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf

Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf in rot

erstellt: 19.11.2024
geändert: 16.12.2025

Bearbeiter/in:

Bad Kohlgrub, den 16.12.2025

Prof. Dr. U. Probst-Haider
Dipl.-Ing. B. Reiser

Dr. Ulrike Probst-Haider



M 1:1.000

Koordinatensystem ETRS89 UTM32-N
Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für Ökologische Forschung

Gehweg 1
82433 Bad Kohlgrub
fon 0049-08945-75 72 550
office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com