

TEIL C: BEGRÜNDUNG

# GEMEINDE KRÜN

## B-038 BEBAUUNGSPLAN „BÄRNBICHL-NORD“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Krün, den 20.12.2022  
geändert am 21.11.2023, 26.03.2024

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000, Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Textliche Festsetzungen
- Teil C - Begründung**  
Anlage – Geländeerhebung Buckelwiesenreste, Oktober 2023

## **Begründung**

### **Bebauungsplan B-038 „Bärnbichl-Nord“**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

**der Gemeinde Krün**

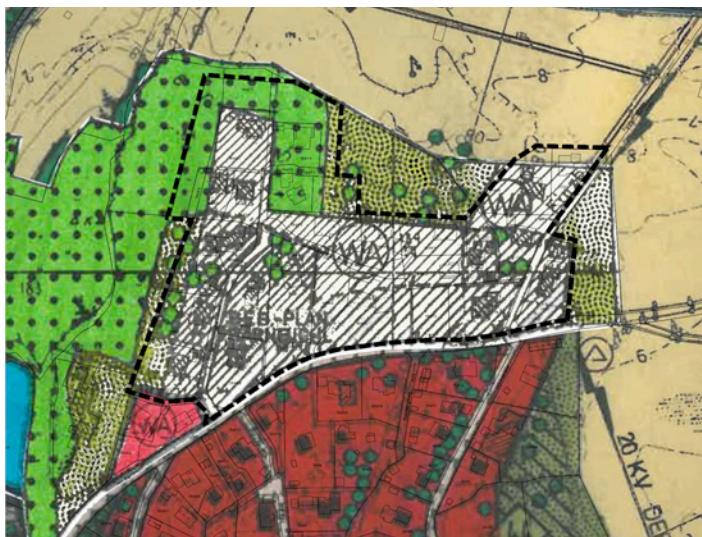
## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung



Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bärnbichl-Nord, o-M-

Für Teilbereiche des Planungsgebietes „Bärnbichl-Nord“ in der Gemeinde Krün wurden im Jahr 1963 ein Bebauungsplan aufgestellt sowie in den Jahren 1994, 1996 und 2005 Innenbereichssatzungen. Um die städtebauliche Entwicklung zu lenken und eine geregelte Nachverdichtung zu ermöglichen, beschloss der Gemeinderat für die Geltungsbereiche der bestehenden Satzungen den Bebauungsplan B-038 „Bärnbichl-Nord“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufzustellen.

## 2. Bestehende Satzungen, Flächennutzungsplan



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan, o-M-

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet sowie zum Ortsrand als Wald- und Grünflächen dargestellt.



bestehende Satzungen im Geltungsbereich, o-M-

In den verbindlichen Satzungen wurde die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich festgesetzt sowie Flächen, die von jeglicher Bebauung frei zu halten sind.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Bärnbichl“ setzt u.a. ein Reines Wohngebiet, maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude, rechteckige Grundformen im Seitenverhältnis 4:5, Dachneigungen zwischen 22 und 25°, maximal zulässige Wandhöhen von 6 m, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss bis Oberkante Fußpfette, vor.

### 3. Bestehende Bebauung



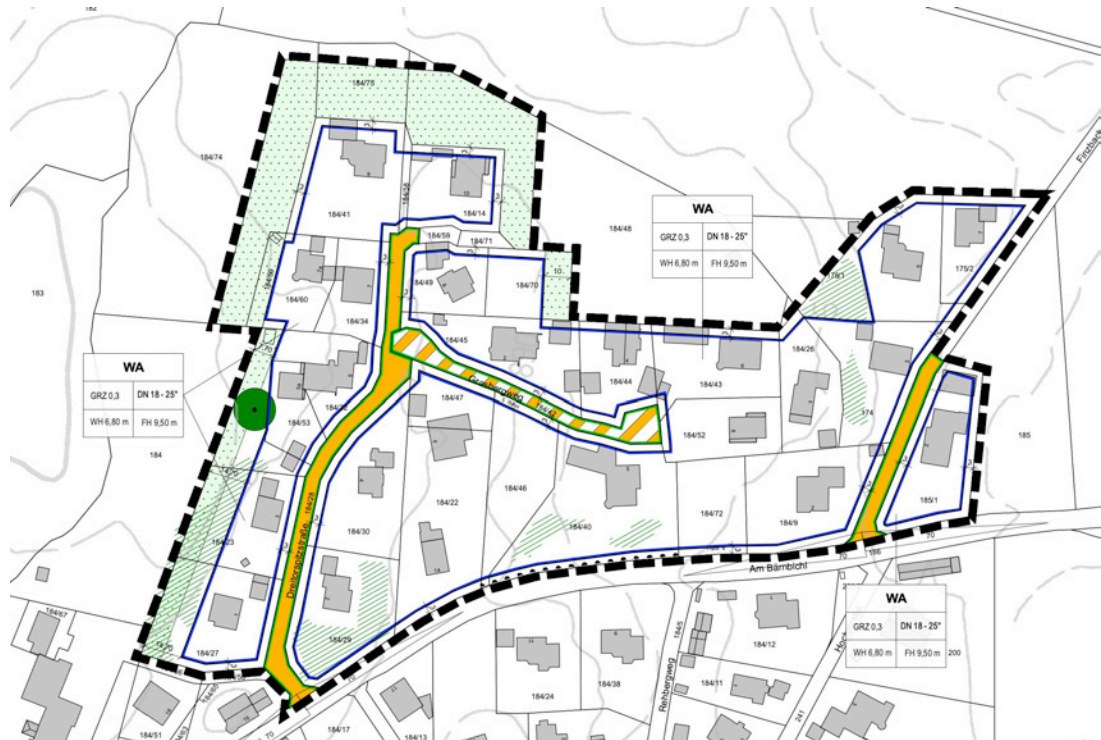
Bestehende Grundflächenzahlen der Hauptgebäude im Geltungsbereich, o-M-

Die bestehenden Grundflächenzahlen (GRZ) der Hauptgebäude wurden wie oben dargestellt ermittelt. Hellviolette dargestellt sind die drei unbebauten Grundstücke. Die Grundstücke sind locker bebaut, die GRZ liegt zwischen 0,08 und 0,19.

#### 4. Inhalt der Änderung

##### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bärnbichl-Nord“ umfasst die Grundstücke innerhalb der bestehenden Satzungen und nördlich der Straße „Am Bärnbichl“. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 184/70 wurde ganz statt bisher zur Hälfte einbezogen. Damit nur auf dem bereits heute befestigten Bereich eine Bebauung möglich ist, wurde der östliche Grundstücksteil als private Grünfläche festgesetzt.



Planzeichnung, o.M.

##### Art und Maß der Nutzung

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wurde der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Da derzeit keine konkreten Bauanträge vorliegen und für einen größtmöglichen Planungsspielraum wurden zusammenhängende Baugrenzen mit einem Abstand von 3 m zu Straßen bzw. Grundstücksgrenzen festgesetzt. Im Hinblick auf die beabsichtigte Möglichkeit zur Nachverdichtung wurde die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO in der Fassung von 01.02.2021 angeordnet.

Bezugnehmend auf die bestehenden Bebauungspläne im Gemeindegebiet wurde eine maximal zulässige Grundflächenzahl im Geltungsbereich von 0,30 festgesetzt. Diese darf für Flächen von Balkonen und Terrassen bis zu einer GRZ von 0,40 überschritten werden. Zzgl. der Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,50 zulässig. Zur Vermeidung übergroßer Baukörper wurde die maximal zulässige Grundfläche je Baukörper auf 200 qm begrenzt.

##### Wandhöhen und Dachneigungen

Vergleichbar zu den aktuellen Bebauungsplänen im Gemeindegebiet wurden die zulässigen Wandhöhen auf 6,80 m und die Firsthöhen auf 9,50 m je an der tiefsten Stelle begrenzt. Die zulässige Dachneigung wurde zwischen 18 – 25° festgesetzt.

Möglich sind symmetrische Satteldächer mit mittigem First in Gebäudelängsrichtung.

Aufgrund der topographisch bewegten Lage wurden Abgrabungen oder Aufschüttungen zur Einbindung der Gebäude zugelassen, aber auf 70 cm begrenzt.

#### Grünordnung

Zum Ortsrand hin wurden wie in den bestehenden Satzungen private Grünflächen festgesetzt, die von jeglicher Bebauung oder Stellplätzen frei zu halten sind. Diese Ausweisung wurde entlang des westlichen Ortsrandes vervollständigt, zumal sich hier ökologisch wertvolle Buckelwiesenreste erhalten haben. Ein besonders prägender Einzelbaum wurde als zu erhalten festgesetzt. Bestehende Waldflächen innerhalb der Grünflächen sind zu erhalten und Magerrasen extensiv zu pflegen.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wurde festgesetzt, dass Zufahrten, Stellplätze, etc. mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen sind. Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu entwässern. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise zu Grünordnung, Wasserwirtschaft und Klimaschutz wurden mit aufgenommen.

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde zur Entlastung der Straße „Am Bärnbichl“ für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 184/46 und 184/40 eine Erschließung von Süden ausgeschlossen. Lediglich das Grundstück mit der Fl.Nr. 184/72 darf mangels Alternative direkt von Süden erschlossen werden.

#### Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Buckelwiesenreste, die unter den gesetzlichen Schutz von § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG fallen. Für Flächen am Ortsrand außerhalb von bebaubaren Bereichen werden Maßnahmen zu ihrem Erhalt festgesetzt.

Für potentiell überbaubare Teilflächen wird ein ökologischer Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches auf Flächen der Gemeinde festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden hinsichtlich ihrer Lage und Maßnahmen in den Festsetzungen definiert.

## **5. Auswirkung der Planung**

#### Baurecht

Der Bebauungsplan B-038 „Bärnbichl-Nord“ ermöglicht es, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,30 zu bauen und diese für Balkone und Terrassen bis zu einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,40 zu überschreiten.

Im Zusammenspiel mit der angeordneten Abstandsflächenregelung gem. BayBO in der Fassung vom 01.02.2021 besteht damit auch auf den bereits bebauten Grundstücken Nachverdichtungspotential.

Gleichzeitig tragen die Festsetzungen zu Wandhöhe, Dachneigung, Baukörpergrundform, etc. zu einer geordneten und ortstypischen baulichen Entwicklung bei.

#### Natur und Landschaft

Bis auf den zusätzlich hinzugekommenen östlichen Teil des Grundstücks 184/70, der überwiegend als private Grünfläche ausgewiesen ist und keine besonderen ökologischen Wertigkeiten aufweist, ist der gesamte Geltungsbereich bereits per Bebauungsplan oder Satzung als Innenbereich ausgewiesen und dementsprechend genutzt. Eine maßvolle Nachverdichtung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht, wobei einzelne Grundstücke bereits jetzt einen recht hohen Gesamtversiegelungsgrad aufweisen. Auch ohne den Bebauungsplan wäre eine Nachverdichtungstendenz zu erwarten, der Bebauungsplan entfaltet diesbezüglich Regelungswirkung.

In Teilbereichen haben sich Buckelwiesenreste innerhalb der Baugrundstücke erhalten. Hierzu wird im nachfolgenden Absatz näher eingegangen.

Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung sind darüber hinaus keine besonderen Betroffenheiten der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, sowie Landschaftsbild festzustellen.

Die Planung zieht gegenüber dem bestehenden Baurecht keine erheblichen Veränderungen nach sich.

#### Buckelwiesenreste

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Buckelwiesenreste, die unter den gesetzlichen Schutz von § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG fallen. Der Bestand wurde durch Frau Dipl. Biol. Gabriela Schneider kartiert (siehe Kartierbericht vom Oktober 2023 im Anhang der Begründung).

Luftbild mit kartierten Buckelwiesenresten (G. Schneider):



Die wertvollsten Teilflächen befinden sich am westlichen Rand des Geltungsbereiches (Fläche 3) und im Nordosten (Fläche 1). Nachdem es sich bereits um baurechtlichen Innenbereich handelt, wurde im B-Plan eine Optimierung dahingehend vorgenommen, als die am Ortsrand gelegenen Flächen 1 und 3 ganz oder weitgehend aus den bebaubaren Flächen ausgenommen werden. Für die restlichen Flächen (Flächen 2, 4, 5, 6), die innerhalb der bebaubaren Flächen liegen, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches auf Ökokontoflächen der Gemeinde vorgesehen. Der Verlust betrifft eine Gesamtfläche von 1.233 qm, der 1:1 durch Entwicklung eines gleichartigen Biotoptyps ausgeglichen wird. Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche von Flur-Nr. 277/1, Gemarkung Krün. Die Befreiung vom Biotopschutz wurde mit Bescheid des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen, Untere Naturschutzbehörde, mit Datum 28.02.2024 erteilt.

Krün, den 20.12.2022

geändert am 21.11.2023, 26.03.2024

Thomas Schwarzenberger, Erster Bürgermeister