

TEIL B: BEGRÜNDUNG

GEMEINDE KRÜN

SATZUNG

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

S-010 „AM BARMSEE“

Krün, den 13.02.2023
geändert am 24.02.2026
Satzungsbeschluss am 09.06.2026

Die Satzung besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1.500, Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text, Verfahrensvermerken

Teil B - Begründung
Anlage - Anwendung der Eingriffsregelung

Begründung

zur

**Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
S-010 „Am Barmsee“**

der Gemeinde Krün

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. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung



Luftbild o.M. mit dem Bereich der Satzung

Südwestlich des Hauptortes Krün befindet sich nördlich der Bundesstraße B2 und südlich des Barmsees der Ortsteil Barmsee. An dessen südöstlichen Ortsrand sollen die zwischen bestehender Wohnbebauung und Bundesstraße B2 liegenden Grundstücke in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

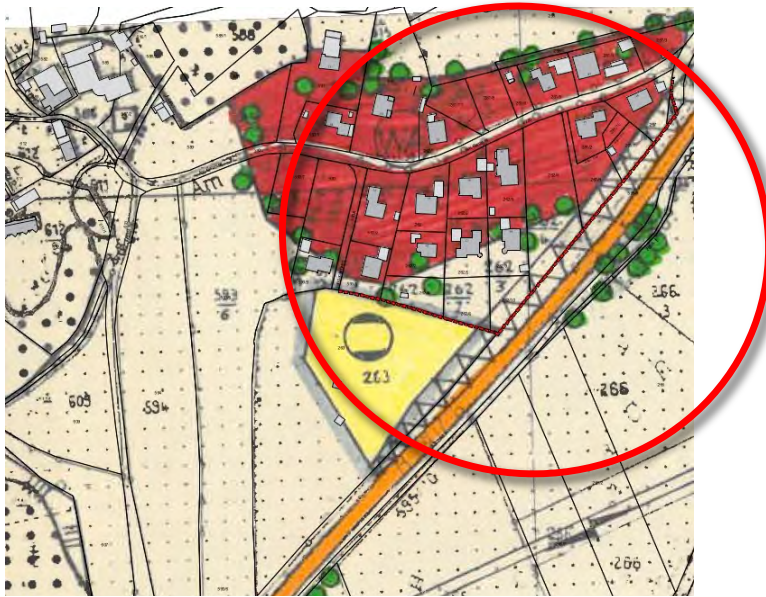
Daher hat der Gemeinderat beschlossen, für den unten dargestellten Bereich eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB S-010 „Am Barmsee“ aufzustellen.



Luftbild o.M. mit dem Geltungsbereich der Satzung

2. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krün ist der Ortsteil Barmsee als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Grundstücke, die nun in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sollen, liegen teils im Außenbereich. Dargestellt ist die Bundesstraße B2 mit anbaufreier Zone. Südlich auf der Flurnummer 263 befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit einem Erdgastank zur Versorgung des Campingplatzes Tennsee.



Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans o.M.

3. Vorgenommene Abgrenzung



Lageplan mit Abgrenzung der Satzung, o.M.

Einbezogen werden sollen die unbebauten Grundstücke 261/6, 261/7, 262/4, 262/6, 262/8, 262/10 nordwestlich der Bundesstraße B2 und nördlich der Fl.Nr. 263 (Erdgastank). Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind im o.a. Lageplan dargestellt.

Innerhalb dieser Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Es ist festgesetzt, dass auf den einbezogenen Flächen nur Wohngebäude zulässig sind.

Das Grundstück der Bundesstraße B2 bildet bereits heute eine deutliche Zäsur, bis zu der nun der im Zusammenhang bebaute Ortsteil klar abgegrenzt wird. Vom Fahrbahnrand der Bundesstraße ist üblicherweise eine anbaufreie Zone von 20 m einzuhalten. Diese kann im vorliegenden Fall in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt im Bereich der Satzung auf 15 m reduziert werden, da bei einem möglichen Ausbau der Bundesstraße eine Verschiebung auf die südöstliche Seite denkbar ist. Bereits heute befindet sich in dieser 15 m breiten anbaufreien Zone teilweise ein bepflanzter Wall.

Die Lage der Bundesstraße und die anbaufreie Zone wurden hinweislich in der Planzeichnung dargestellt.

Die südliche Zäsur für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil bildet das Grundstück mit der Fl.Nr. 263. Dort befindet sich ein Erdgastank sowie dessen erforderliche Schutzzone mit einem Sicherheitsradius von 30 m.

Auf die Einbeziehung des Grundstücks mit der Fl.Nr. 257/2 wurde verzichtet, da diese Fläche im Einmündungsbereich als Sichtfeld von Bebauung frei zu halten ist.

In Bezug auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird auf die beigefügte Anlage der Landschaftsarchitekten Vogl & Kloyer, Weilheim, verwiesen.

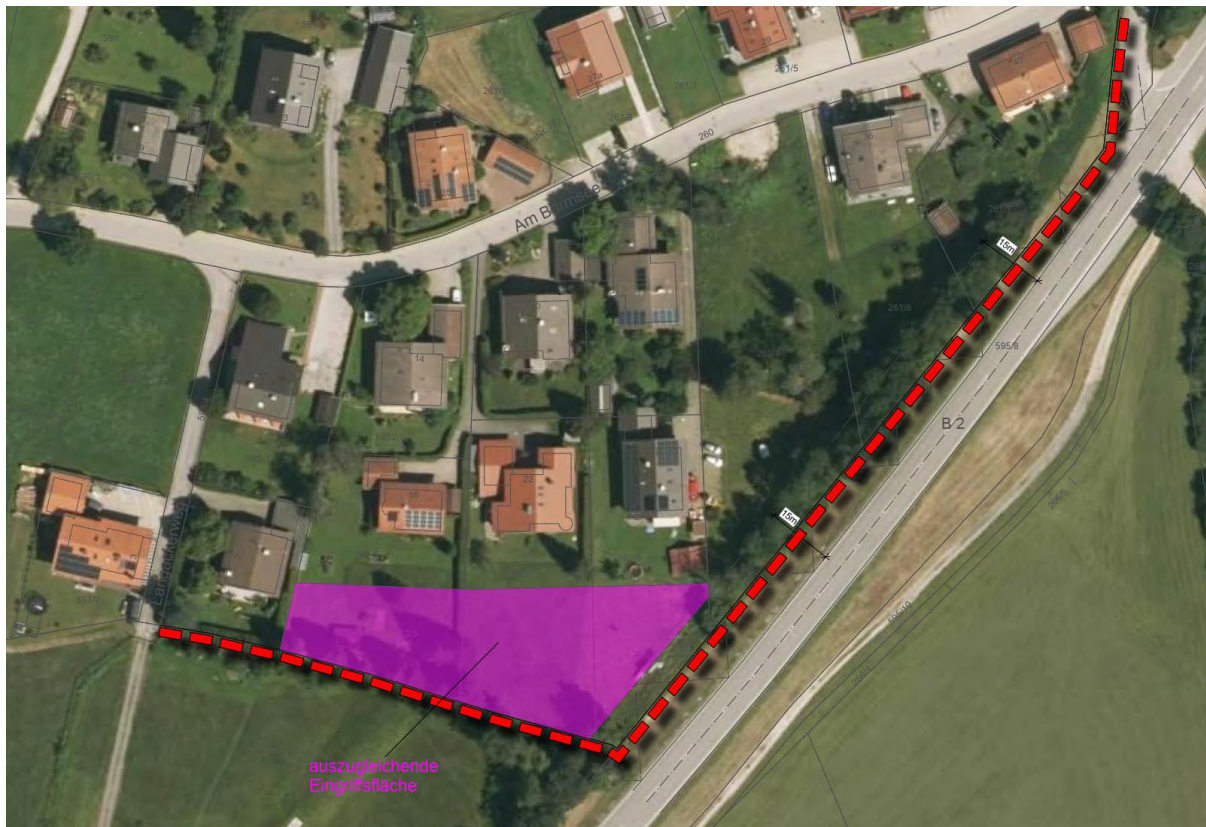
Krün, den 13.02.2023
geändert am 24.02.2026
Satzungsbeschluss am 09.06.2026

Thomas Albrecht
Erster Bürgermeister

**Gemeinde Krün,
Einbezugssatzung S-010 „Am Barmsee“**

Anwendung der Eingriffsregelung

Durch die Satzung „Am Barmsee“ wird für bisherige Flächen des Außenbereichs eine Nutzung für Wohnbebauung ermöglicht. Folgende pink gekennzeichnete Flächenanteile sind als bisheriger Außenbereich zu bewerten:



Es handelt sich hierbei um eher extensiv genutzte Gartenanteile, teilweise mit Baumbestand, sowie eine brachgefallene magere Wiese.

Die anderen bisherigen Freiflächen werden seitens des Landratsamtes bereits als bebaubare Flächen gem. § 34 BauGB bewertet.

Für den bisherigen Außenbereich mit einer Fläche von 2.150 qm ist die Eingriffsregelung anzuwenden.

Ausgangszustand:

Aufgrund des Gehölzbewuchses und der extensiven Nutzung wird für die Gärten der Ausgangszustand P22 (Privatgärten strukturreich) gewählt. In der Wertigkeit entspricht das dem brachgefallenen mäßig extensiv bis extensiv genutzten Grünland G215.

Wertigkeit: 7 Wertpunkte/ qm

Geologisch handelt es sich im betreffenden Gebiet um holozäne Flußablagerungen, über denen sich überwiegend (Para-) Rendzina gebildet hat.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Über die Grundwasserstände gibt es keine amtlichen Erkenntnisse, es dürfte nicht hoch anstehen, könnte aber in die Kellerzonen künftiger Bebauung reichen.

Klimatisch hat das Gebiet keine besondere Funktion.

Der Erweiterungsbereich der Satzung ist aufgrund von Bewuchs und einem Lärmschutzwall gegenüber der B2 kaum von außen einsehbar. Die Straße stellt für das Landschaftsbild und das Schutzgut Mensch eine Vorbelastung dar.

Planung:

Für das Gebiet der Satzung ist die Erweiterung von Wohnbebauung zulässig. Die Dichte orientiert sich am Bestand. Als Eingriffsschwere wird eine GRZ von 0,2 zugrundegelegt.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

$2.150 \text{ qm (Eingriffsfläche)} \times 7 \text{ WP/ qm (Wertigkeit)} \times 0,2 \text{ (Eingriffsschwere)} = 3.010$
Wertpunkte.

Ausgleich:

Er wird nachgewiesen auf Flurnummer 277/1, Gemarkung Krün, die im Ökokonto der Gemeinde enthalten ist. Dort wurden Buckelwiesen (Basiphytische Trocken-/ Halbtrockenrasen G312) aus Brachestadien bzw. im südlichen Bereich aus strukturreichem Nadelwald, mittlere Ausprägung (N722) wiederhergestellt.

Es wird hier eine Aufwertung um 6 WP/ qm zugrundegelegt. Der notwendige Flächenanteil umfasst damit 502 qm und ist in nachfolgender Abbildung dargestellt:



Lageplan anteilige Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 277/1, Gemarkung Krün

Weilheim, den 05.05.2026

Johanna Vogl, Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten