



Gemeinde Krün

Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungplan "Energiezentrale Hotel Kranzbach"

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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Krün diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung als

Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Abgrenzung des Geltungsbereichs in der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 definiert.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. Geltungsbereich

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung

2. Art der baulichen Nutzung

2.1. Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet "Energiezentrale Hotel Kranzbach" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Errichtung einer Anlage zur Wärmegewinnt (Blockheizwerk, Hack-schnitzelheizwerk, Gasheizwerk, Pumpwerk, Trafo, Notstromaggregat, Kühlergeräte) mit den zugehörigen Technik- und Lagerräumen sowie den Bewegungsflächen für die Anlieferung zur Versorgung der Hotelanlagen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. **Überbaubare Grundfläche (GR): 1000m²**
Die zulässige Grundfläche darf durch Zufahrten und Bewegungsflächen um bis zu 610m² überschritten werden. Weitere Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

3.2. Sitzierung der Anlagen im Gelände / Höhe baulicher Anlagen:

3.2.1 Die Oberkante des Erdgeschosrohfußbodens ist auf eine Höhe von 997,30m NHN zu situieren. Von dieser festgesetzten Gelände Höhe darf maximal 0,40m nach oben oder unten abgewichen werden.
3.2.2 Das maximal zulässige Höhenmaß der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Maximalhöhe des nach der Überdeckung des Gebäudes fertig hergestellten Geländes in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Die Oberkante des Geländes bzw. des Gründachs im Baufenster darf die Höhe von 1002,75m NHN nicht überschreiten.

3.2.3 Im Baufeld ist die Errichtung von maximal fünf Schornsteine mit einem jeweiligen maximalen Durchmesser von bis zu 1,50m bis zu einer Höhe von max. 1.015m NHN (= höchster Punkt des Schornsteins) zulässig.

4. Baugrenzen, Bemaßung

4.1. Baugrenze

4.2. Maße, Angabe in Meter

5. Gestaltung, Abgrabungen und Aufschüttungen

5.1. Dachgestaltung:

5.1.1 Das Gebäude ist mit einem Flachdach oder flach geneigtes Zeltdach mit einer Neigung von max. 5% auszubilden.

5. Gestaltung, Abgrabungen und Aufschüttungen

5.2. Fassadengestaltung

5.2.1 Die talseitig freistehenden Fassaden sind aus gestocktem Sichtbeton, heller Putzfassade oder mit einer Verschalung aus Holz oder Metall zu gestalten.

5.3. Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern

5.3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zur Einbindung des Gebäudes in das anstehende Gelände zulässig.
5.3.2 Abgrabungen dürfen die Gelände Höhe von 996,50m NHN nicht unterschreiten. Die Errichtung von tiefer gelegenen Untergeschossen, Fundamenten oder Leitungsgräben ist durch diese Festsetzung nicht betroffen.

5.3.3 Aufschüttungen sind nur bis zur festgesetzten maximal zulässigen Höhe des hergestellten Geländes gemäß Ziffer 3.2 zulässig. Nach Fertigstellung des Baukörpers ist die Baugrube nordwest- und südwestseitig vollständig aufzufüllen und der Oberboden so anzudecken, dass das Gebäude vollständig überdeckt wird und zwischen Straße und Gebäude eine landschaftsgerechte gestaltete Böschung entsteht.

5.3.4 Entlang der Baugrenzen im Südwesten und Nordosten ist die Errichtung von **Stützmauern** mit einer Höhe von maximal 4,00m zulässig, um ausreichende Bewegungsfächer vor der Südosteite des Gebäudes zu generieren. Die Oberkante der Stützmauern darf dabei die Oberfläche des anstehenden bzw. herzustellenden Geländes nicht überschreiten; die Höhe der Stützmauer hat den Gelände Verlauf zu folgen und ist entsprechend nach Südwesten und Nordosten hin abfallend zu errichten. Auf der landschaftsgewandten Seite sind die Stützmauern vollständig in das Gelände zu integrieren bzw. durch die genannten Auffüllungen einzubinden (vgl. Schnittzeichnung in den Hinweisen). Auf der freilegenden Seite der Stützmauer ist diese aus gestocktem Sichtbeton oder Naturstein auszuführen (als Verblendung oder als Baumaterial).

Entlang der Südgrenze des Baufensters ist parallel zum Bachufer eine **frei stehende Mauer** mit einer maximalen Höhe von 1,00m, gemessen ab der Oberkante des nördlich angrenzenden Zufahrtsbereichs bis zur OK Mauer, zulässig, die im weiteren Verlauf nach Südwesten in die Stützmauer übergeht. Im Übergangsbereich ist die Höhe der Mauer-oberkante dem ansteigenden Gelände Verlauf so anzupassen, dass diese die Oberkante des Geländes nicht überschreitet. Die Gestaltung ist analog zu den übrigen Mauern zu wählen.

6. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- 6.1. Private Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie

7. Grünordnung / Maßnahmen und Flächen für die Versickerung

7.1. **Private Grünfläche:** Die Fläche ist nach der Bauphase als Böschung zu modellieren und mit einer artenreichen Wiesenblumenmischung mäßig feuchter Standorte anzusäen. Zu verwenden ist ausschließlich autochthones Saatgut. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zusammen mit den angrenzenden Gründach im Baufeld extensiv zu bewirtschaften. Es gelten die Festsetzungen zur Pflege gemäß Ziffer 7.2

7.2. **Dachbegrünung:** Sämtliche Dachflächen mit einer mindestens 0,30m dicken Oberbodenschicht zu überdecken und mit einer artenreichen Wiesenblumenmischung mäßig feuchter Standorte zu begrünen. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zusammen mit den angrenzenden Böschungen im Norden extensiv zu bewirtschaften. Dazu zählt der Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel sowie eine maximal zweimalige Mahd nach dem 15.07. eines jeden Jahres. Falls erforderlich, sind während der Entwicklungszeit der Fläche von ca. 3 bis 5 Jahren zur Aushägerung bzw. zum Verdrängen nicht gewünschter Fehlkräuter ggf. zusätzliche Schröffschnitte zulässig.

7.3. Bei Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Für die Bewegungsflächen und Zufahrtbereiche vor der Heizzentrale ist eine Asphaltierung zulässig.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.1. Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung:

Der Ausgleich wird über ein privates Ökokonto bereitgestellt. Die Flächenzuordnung erfolgt vor Satzungsbeschluss

8.2. Maßnahmen zum Artenschutz

8.2.1 **Bauzeitenregelung:** Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Nacht und der Dämmerung (1 Stunde vor Sonnenaufgang bzw. -untergang) vorzusehen.

8.2.2 **Leuchtkörper:** dürfen nach oben kein Licht abstrahlen, um Irritationen für Zugvögel zu vermeiden. Zudem ist Streulicht in die benachbarten Flächen zu vermeiden. 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.

8.2.3 **Schäfte und alle Vertiefungen:** mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fällen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls diese nicht vermeidbar sind, sind Aufstiegshilfen anzubringen.

8.2.4 **Kollisionsrisiken:** Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist auf großflächige Verglasungen, Glaselemente oder Fensterbänder möglichst zu verzichten. Sollten großflächige Glasflächen aufgrund der Nutzung unvermeidbar sein, ist entsprechend dem Vermeidungsgebot dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Dazu 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. 17 verwiesen.

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. Flurgrenzen und Nummer gemäß der digitalen amtlichen Flurkarte, Stand 2024

2. Bestehendes Gebäude

3. Geplantes Gebäude bzw. Anlagenteil (unverbindliche Lage und Dimensionierung)

4. Höhenkote gemäß Neuvermessung des Grundstücks sowie der Gelände Höhen; Quelle: EFP PLANUNGS GMBH, 2024

5. Auszug aus der Amtlichen Biotopkartierung, Stand 1999

6. Verlauf des Kranzbachs und des Kreidenbachs

7. Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.): Diese sind vorzusehen. Diese sind unterirdisch zu verlegen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden. Die Versorger sind vorab zu informieren. Die jeweiligen Schutzzonenbereiche sowie die darin enthaltenden Vorschriften für Abgrabungen, Bepflanzungen etc. sind dabei abzufragen und entsprechen zu berücksichtigen.

8. **Baugrunduntersuchung / Grundwasser:** Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasser verhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwassersenkungen 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.

9. **Alllasten:** Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische 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).

10. **Bodenschutz I:** Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial 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 Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KWhG in Verbindung mit Art. 1 und 2 BayAbG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Baudeutsch bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materialien Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg.

11. **Bodenschutz II:** Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6-8 BayBodSchV zu verwerten.

12. **Niederschlagswasserbeseitigung I:** 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, Zäune 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 zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

13. **Niederschlagswasserbeseitigung II:** Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbewertungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierfür kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Be Nutzung im Sinne der NWFWelV (Niederschlagswasserfreiteilungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

14. **Wassererosionen:** Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet mit einer Erosionsgefährdung durch Wasser. Die wird dringend empfohlen, die Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne) zu prüfen. Öffnungen an den Gebäuden über das Gelände (Kellerfenster, Türen, Bäume und Entlüftungen, Mauerdrückleitungen etc.) sollten so dicht gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.

15. **Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).** Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind unzulässig.

16. **Baumfalzzone:** Innerhalb des Waldes sowie einer dem Wald vorgelagerten Zone bis zu ca. 35m besteht eine Gefährdung durch umstürzende Bäume durch Sturm, Schneebrech oder ähnliches. Für Gebäude mit Räumen zum dauerhaften Aufenthalt ist der Dachstuhl mit den entsprechenden Lastansätzen auszulegen. Zudem ist im Wege der regelmäßigen, fachgerechten Durchforstung die Gefährdung im Waldbestand soweit möglich zu minimieren.

17. **ArtenSchutz:** Schutz vor Vogelschlag: Die Planung von Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind mit der Unteren Naturschutzbehörde Garmisch-Partenkirchen vorab abzustimmen.

18. **Maßgenauigkeit:** Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte gezeichnet. Keine Gewähr für Maßgenauigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

C VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Energiezentrale Hotel Kranzbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet war die Planeinsicht im Rathaus in Krün zu den allgemein üblichen Öffnungszeiten einsehbar. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom festgestellt.

Gemeinde Krün, den
Bürgermeister Thomas Schwarzenberger

7. Ausgefertigt