

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



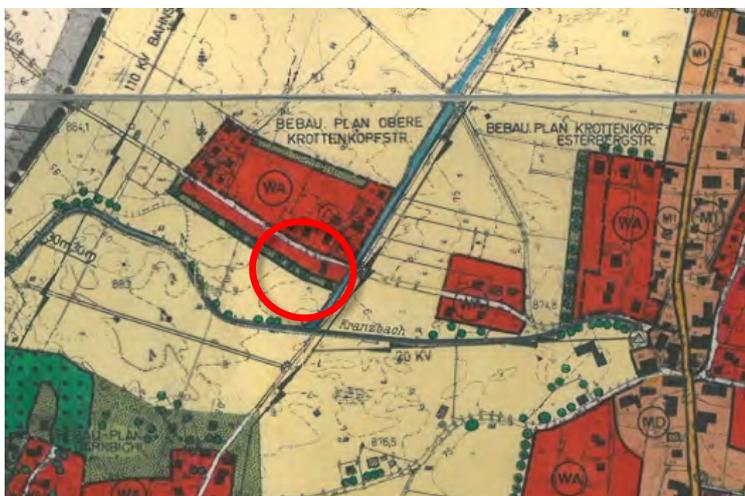
Luftbild o.M. mit dem Bereich der Satzung (schwarz) sowie des Bebauungsplans (rot)

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 Firsthöhe 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

PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
FÜR DAS BAUWESEN
DIPL.-ING.(FH) ANTON SCHÖNACH

Angerstraße 10
82438 Eschenlohe
Tel. 08824/9290285
Fax 08824/9290286

Dipl.-Ing.(FH) Anton Schönach • Angerstraße 10 • 82438 Eschenlohe

Gemeinde Krün
Rathausplatz 1
82494 Krün

Eschenlohe, 29.08.2024

Projekt: **Gemeinde Krün - Krottenkopfstraße Fl.-Nr. 178/8**

Betr.: **Baggerschurf / Sickertest**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend erhalten sie die Unterlagen zum heute durchgeführten Sickertest mit überschlägiger Bodenansprache.

Beim Sickertest (siehe Anlage) wurde festgestellt, dass die Sickerfähigkeit im versickerungsrelevanten Bereich liegt (kf-Wert $1,25 \times 10^{-4}$ m/s)

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Dipl.-Ing.(FH) Anton Schönach

Anlagen:

- Protokoll Sickertest
- Lageplan
- überschlägige Bodenansprache / Bodenprofil
- Fotos

Musterformblatt für die Durchführung eines Sickertests bei oberflächiger Versickerung

 Antragsteller: Gemeinde Krän

 Fl.Nr.: 178/8 Gemarkung: Krän

 Lage der Schürfgrube (ggf. Handskizze): siehe beil. Lageplan

 Abmessungen der Schürfgrube (Tiefe, Sohlfläche): Tiefe ca. 2,9m / Sohle 1-2 m²

 wurde Grundwasser erschlossen: nein, ja, Tiefe bei _____ m unter GOK

Kurze Beschreibung des Bodens:

 Kies, _____ (grobkörnig, feinkörnig, sandig, tonig)

 Sand, _____ (grobkörnig, feinkörnig, tonig)

 Ton, _____ (ggf. sandig)

 eigene Beschreibung siehe beil. Bodenprofil

 Wasserstand in der Grube zu Beginn der Messung: 0,90 m

Ablesung nach				Absenkung nach			
15 min	<u>15</u> cm	<u>15</u>	15 min	<u>15</u>	cm		
30 min	<u>27</u> cm	<u>12</u>	30 min	<u>12</u>	cm		
45 min	<u>37</u> cm	<u>10</u>	45 min	<u>10</u>	cm		
60 min	<u>45</u> cm	<u>8</u>	60 min	<u>8</u>	cm		
Durchschnittliche Absenkung				<u>11,25</u>	cm / 15 min		
kf-Wert							<u>1,25 × 10⁻⁴</u>

 Schlussfolgerung: versickerungsrelevanter Bereich ($1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s)

 ja nein

PLANUNGS- U. INGENIEURBÜRO SCHÖNACH

 Dipl.- Ing.(FH) Anton Schönach
 Angersstraße 10 · 82438 Eschenlohe
 Tel. 08824-94030 · Fax 929293

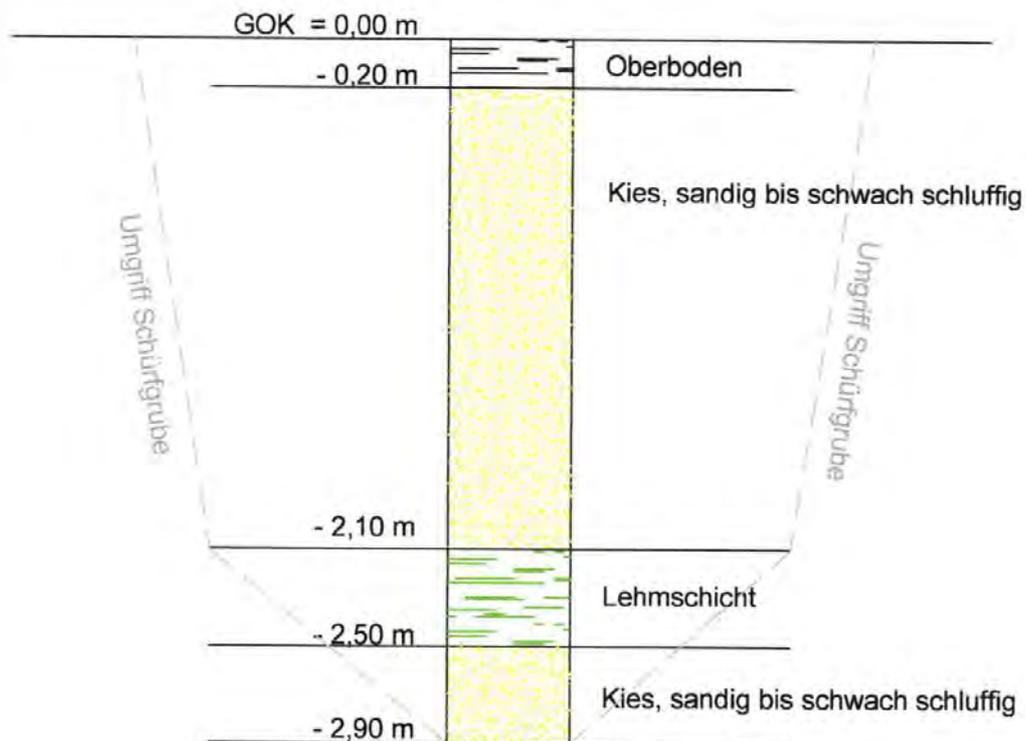
Sickertest veranlasst, überwacht und durchgeführt: _____

Krän
29.08.2024
 Ort, Datum

 Unterschrift 

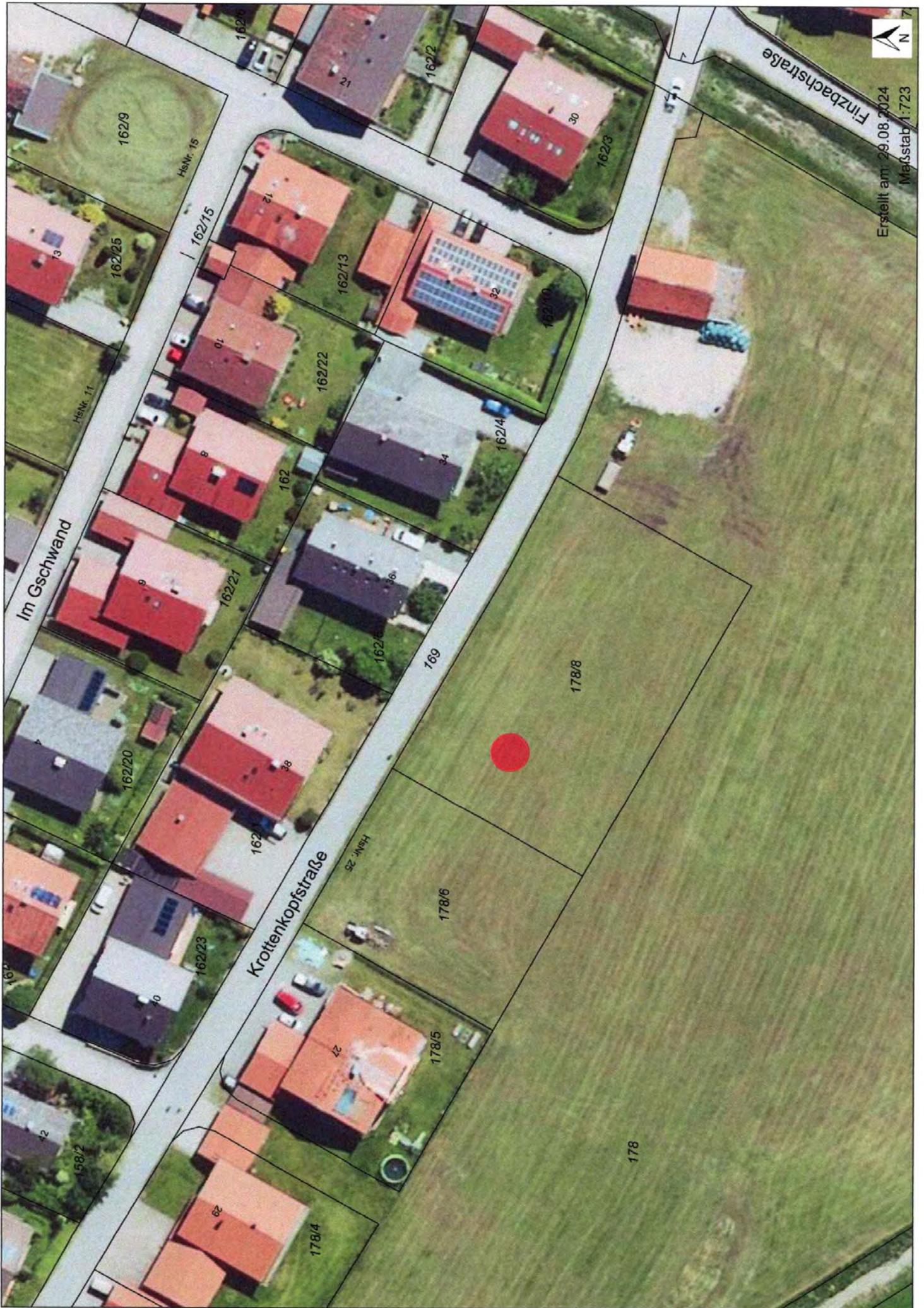
Gemeinde Krün "Krottenkopfstraße" Fl.-Nr. 178/8

Baggerschurf und Sickerversuch am 29.08.2024



Grundwassertiefe nicht bekannt !

Projekt / Bauvorhaben: Gemeinde Krün, Krottenkopfstraße Sickerversuch			
Planinhalt: Bodenprofil			
Maßstab	Bearb.	schö	Datum 29.08.2024
	gez.		Blatt
Ingenieurbüro Dipl.-Ing.(FH) Anton Schönach Angerstraße 10 - 82438 Eschenlohe - Tel. 08824-9290285 - Fax: 08824-9290286			



Erstellt am: 29.08.2024
Maßstab: 1:723

Im Gschwand

Krottenkopfstraße

Finzbachstraße

162/9

162/25

HsNr. 11

HsNr. 15

162/15

162/21

162/20

162/23

162/22

162/21

162/20

162/19

162/13

162/10

162/12

162/11

162/13

162/14

162/15

162/16

162/17

162/18

162/19

162/20

162/21

162/22

162/23

162/24

162/25

162/26

162/27

162/28

162/29

162/30

162/31

162/32

162/33

162/34

162/35

162/36

162/37

162/38

162/39

162/40

162/41

162/42

162/43

162/44

162/45

162/46

162/47

162/48

162/49

162/50

162/51

162/52

162/53

162/54

162/55

162/56

162/57

162/58

162/59

162/60

162/61

162/62

162/63

162/64

162/65

162/66

162/67

162/68

162/69

162/70

162/71

162/72

162/73

162/74

162/75

162/76

162/77

162/78

162/79

162/80

162/81

162/82

162/83

162/84

162/85

162/86

162/87

162/88

162/89

162/90

162/91

162/92

162/93

162/94

162/95

162/96

162/97

162/98

162/99

162/100

162/101

162/102

162/103

162/104

162/105

162/106

162/107

162/108

162/109

162/110

162/111

162/112

162/113

162/114

162/115

162/116

162/117

162/118

162/119

162/120

162/121

162/122

162/123

162/124

162/125

162/126

162/127

162/128

162/129

162/130

162/131

162/132

162/133

162/134

162/135

162/136

162/137

162/138

162/139

162/140

162/141

162/142

162/143

162/144

162/145

162/146

162/147

162/148

162/149

162/150

162/151

162/152

162/153

162/154

162/155

162/156

162/157

162/158

162/159

162/160

162/161

162/162

162/163

162/164

162/165

162/166

162/167

162/168

162/169

162/170

162/171

162/172

162/173

162/174

162/175

162/176

162/177

162/178

162/179

162/180

162/181

162/182

162/183

162/184

162/185

162/186

162/187

162/188

162/189

162/190

162/191

162/192

162/193

162/194

162/195

162/196

162/197

162/198

162/199

162/200

162/201

162/202

162/203

162/204

162/205

162/206

162/207

162/208

162/209

162/210

162/211

162/212

162/213

162/214

162/215

162/216

162/217

162/218

162/219

162/220

162/221

162/222

162/223

162/224

162/225

162/226

162/227

162/228

162/229

162/230

162/231

162/232

162/233

162/234

162/235

162/236

162/237

162/238

162/239

162/240

162/241

162/242

162/243

162/244

162/245

162/246

162/247

162/248

162/249

162/250

162/251

162/252

162/253

162/254

162/255

162/256

162/257

162/258

162/259

162/260

162/261

162/262

162/263

162/264

162/265

162/266

162/267

162/268

162/269

162/270

162/271

162/272

162/273

162/274

162/275

162/276

162/277

162/278

162/279

162/280

162/281

162/282

162/283

162/284

162/285

162/286

162/287

162/288

162/289

162/290



Gemeinde Krün

Rathausplatz 1
82494 Krün

16.09.2024/kö

Ing.-geol. Stellungnahme AZ 240942-1

Bebauungsplan B 044 „Obere Krottenkopfstraße Süd“, Flur-Nr. 178, 178/6 und 178/8 Gmkg. Krün

hier: Auswirkungen der Versickerung auf die Grundwassersituation

1 Vorgang

Wir wurden über Herrn Kriner gebeten, die Auswirkungen der Oberflächenwasser-Versickerung auf das Baugrundstück des Bebauungsplans B 044 „Obere Krottenkopfstraße Süd“ zu beurteilen. Wir greifen hierfür auf den Sickertest vom 29.08.2024 durch das Planungs- und Ingenieurbüro für das Bauwesen Dipl.-Ing (FH) Anton Schönach, sowie auf unser Gutachten „Erneuerung von zwei Brücken über die Flutmulde des Kranzbachs an der Finzbachstraße in 82494 Krün“ AZ 131048 vom 27.12.2013 zurück.

2 Geologische/Hydrogeologische Situation

Der durchgeführte Sickertest ergab folgendes Bodenprofil vor Ort: Unter einem 20 cm starken Oberboden wurden bis 2,1 m unter GOK gut durchlässige Kiese angetroffen. Zwischen 2,1 m und 2,5 m wurde eine wasserstauende Lehmschicht aufgeschlossen. Anschließend wurden bis zur Endtiefe von 2,9 m wieder gut durchlässige Kiese durchteuft. Der durchgeführte Sickertest ergab einen k_f -Wert von $1,25 \times 10^{-4}$ m/s. Die Geländeoberkante des Baugrundstücks liegt relativ eben auf ca. 879 m NHN.

In unserem Baugrundgutachten für die ca. 250 m nordöstlich gelegene Brücke über die Flutmulde des Kranzbachs wurden 2 Bohrungen und 2 Rammsondierungen durchgeführt. In diesem Bereich wurden in den obersten 1,3 m Oberboden, Feinsand und Auffüllungen erbohrt. Darunter zeigte sich bis zu einer Tiefe von 4,6 bzw. 5,0 m ein sandiger Schluff mit Schichtwasser bei

873,3 m NHN und 871,7 m NHN. Trotz des Auftretens von Schichtwasser handelt es sich hierbei um eine wasserstauende Schicht. Darunter wurden gut durchlässige Kiese bis zur Endtiefe von 8,9 bzw. 8,0 aufgeschlossen. Die Geländeoberkante liegt ca. 4 m tiefer als das Projektgebiet auf ca. 875 m NHN.

Die Entwässerungsrichtung des Niederschlagswassers im Gebiet des Bebauungsplanes kann nicht eindeutig festgelegt werden. Wahrscheinlich ist eine Entwässerung in Richtung Süd-Ost zum Kranzbach hin. Dies ist aber durch genauere Untersuchungen zu verifizieren.

3 Auswirkung von Niederschlagswasser-Versickerungen

Grundwasser im eigentlichen Sinne spielt im Gebiet des Bebauungsplanes „Obere Krottenkopfstraße Süd“ keine Rolle, es wird erst in Tiefen > 20 m erwartet. Sehr wohl kann es aber zu Schichtwasserandrang kommen. Auf der, im Zuge des Sicker-tests durchteuften Lehmschicht in 2,1 m Tiefe kann sich Sickerwasser aus den gut durchlässigen Kiesen aufstauen. Ob sich diese Lehmschicht aber flächig im Projektgebiet fortsetzt, ist derzeit nicht klar.

Darüber hinaus ist abzuklären, wie der tiefere geologische Untergrund aufgebaut ist. Sollte sich die, ca. 250 m nordöstlich erbohrte Schluffschicht bis zum Projektgebiet fortsetzen, könnte es hier ebenfalls zu Schichtwasserandrang kommen.

Eine Beeinflussung der Schichtwasserverteilung durch die Bebauung des Projektgebietes, mit anschließender konzentrierter Versickerung von Niederschlagswasser kann nicht ausgeschlossen werden. Wir empfehlen ein ingenieurgeologisches Baugrundgutachten erstellen zu lassen, in welchem über tiefere Bohrungen und ausgebaute Pegel die konkreten Verhältnisse vor Ort abgebildet werden können. Gerne erstellen wir ihnen hierzu ein Angebot.

Wir hoffen Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben und stehen bei Rückfragen gern zur Verfügung.

Starnberg, den 16.09.2024

Mit freundlichen Grüßen



N. Kampik, Dipl.-Geol. BDG

GHB Consult GmbH