

# GEMEINDE KRÜN

## BEBAUUNGSPLAN B-044 „OBERE KROTTENKOPFSTRASSE SÜD“

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Krün, den 30.09.2024

**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. Vorbemerkung

Der Gemeinderat Krün hat am 17.10.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Obere Krottenkopfstraße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gefasst. Der Entwurf dieser Satzung mit Begründung und Umweltbericht wurde in der Zeit vom 04.03.2024 bis 05.04.2024 öffentlich ausgelegt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von 26.02.204 bis 05.04.2024 beteiligt.

In der Sitzung vom 30.04.24 hat der Gemeinderat beschlossen, die 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Obere Krottenkopfstraße" als Bebauungsplan B-044 "Obere Krottenkopfstraße Süd" weiterzuführen. Das o.a. durchgeführte Beteiligungsverfahren wurde als frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB anerkannt.

Der Bebauungsplan B-044 "Obere Krottenkopfstraße Süd" ist mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 17.09.2024 am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten. Gem. § 10a Abs. 1 Satz 1 BauGB wird dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan

### a. Vorbemerkung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans B-044 „Obere Krottenkopfstraße Süd“ wurde gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung zu den Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt und die Ergebnisse der Umweltprüfung im Umweltbericht vom September 2024 beschrieben und bewertet. Die maßgeblichen Umweltbelange wurden im Bebauungsplan „B-044 Obere Krottenkopfstraße Süd“ im Wesentlichen wie folgt berücksichtigt.

### b. Grundwasser / Schichtwasser / Niederschlagswasserbeseitigung

Das Grundwasser ist nicht hoch anstehend, allerdings ist nicht auszuschließen, dass es über einer wasserstauenden Schicht zu Schichtwasseranstau kommen kann. In den Hinweisen ist dargelegt, dass bei anstehendem Grundwasser oder Schichtwasser die Keller wasserdicht ausgeführt werden müssen. Auf rechtliche Vorgaben für eine evtl. Bauwasserhaltung oder im Fall eines relevanten Anstaus von Grundwasser wird hingewiesen.

In den Kiesschichten oberhalb und unterhalb der wasserstauenden Schicht ist eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Dementsprechend sind in den Hinweisen Angaben zur Versickerung mit Vorrang der Muldenversickerung enthalten. Zur Verbesserung der Versickerung ist festgesetzt, dass Beläge wasser- und luftdurchlässig auszuführen sind.

Um Schäden durch Überflutungen bei Starkregenereignissen zu vermeiden, wird in den Hinweisen eine Sockelhöhe für die Gebäude von mind. 25cm über Fahrbahn/ Geländeanschluss sowie Schutzmaßnahmen an Kellerfenstern und -Eingangstüren empfohlen.

### c. Grünordnerische Festsetzungen, Artenschutz

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind Baumpflanzungen aus heimischen Laubbaumarten oder Obstbäumen festgesetzt.

Am künftigen Ortsrand sind private Grünflächen festgesetzt, auf denen eine lockere Eingrünung mit Bäumen und frei wachsenden Sträuchern entwickelt werden muss. Für flach geneigte Dächer ist ein Mindestanteil an extensiver Dachbegrünung festgesetzt.

Mehrere Hinweise dienen dem Schutz von Tierarten: Zäune sind sockellos und mit Bodenfreiheit auszuführen, Tierfallen an den Gebäuden zu vermeiden, und bei größeren Glasflächen sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu ergreifen.

#### **d. Gesetzlicher Biotopschutz/ Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Planung betrifft ein artenreiches Grünland, das unter den gesetzlichen Biotopschutz fällt. Dementsprechend muss ein 1:1-Ausgleich für den Verlust dieser Wiese nachgewiesen werden.

Der Ausgleich erfolgt extern einerseits im FFH-Gebiet ‚Mittenwalder Buckelwiesen‘ durch Wiederherstellung eines artenreichen, mageren Grünlandes durch Rücknahme von Wald. Die restliche Fläche wird im Bereich des Ökokontos der Gemeinde Krün nahe der Kapelle Maria Rast nachgewiesen, wo Buckelwiesen wieder hergestellt wurden.

Der gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelte Ausgleichsbedarf kann im Rahmen dieses Biotopausgleichs abgedeckt werden.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen in der Flächennutzungsplanänderung und im Bebauungsplan**

#### **a. Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Als frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB hat der Gemeinderat Krün in seiner Sitzung 30.04.24 das durchgeführte Teilnahmeverfahren der 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Obere Krottenkopfstraße" anerkannt. Der Entwurf dieser Satzung mit Begründung und Umweltbericht wurde in der Zeit vom 04.03.2024 bis 05.04.2024 öffentlich ausgelegt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von 26.02.204 bis 05.04.2024 beteiligt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

Aufgrund der Stellungnahme des **Wasserwirtschaftsamt Weilheim** (Schreiben vom 22.03.2024) wurden Hinweise zu Starkregenereignisse und Festsetzungen und Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung mit aufgenommen und für das weitere Verfahren ein Sickertest veranlasst.

Auf Anregung des **Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen**, (Schreiben vom 15.04.2024) wurde die Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf eine Grundflächenzahl von 0,5 reduziert und „Dachüberstände“ bei der GRZ-Ermittlung nicht angerechnet.

Darüber hinaus gab die Behörde den Hinweis, dass sich eine Einbeziehungssatzung nur ein einen Innenbereich anschließen könne und die Empfehlung, die Einbeziehungssatzung auch angesichts der Festsetzungsdichte als Bebauungsplan auszufertigen. Der Empfehlung wurde gefolgt.

Auch aus der **Öffentlichkeit** ging eine Stellungnahme mit Einwänden ein, dass die Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung nicht gegeben wären. Auf den o.a. Verfahrenswechsel wird verwiesen.

Im Übrigen wird auf den beglaubigten Auszug der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Krün verwiesen.

**b. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans B-044 „Obere Krottenkopfstraße Süd“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 30.04.2024 lag gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2024 bis einschließlich 07.06.2024 öffentlich aus. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belang wurde in der Zeit vom 03.05.2024 bis einschließlich 07.06.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Wesentlichen wie folgt berücksichtigt:

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB** (Schreiben vom 03.06.2024) gab den Hinweis, das der landwirtschaftliche Betrieb auf der Fl.Nr. 188 durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden dürfe und eine Erweiterung der Viehhaltung möglich sein müsse. Gem. Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i.Obb, Hrn. Mangstl, Email vom 13.06.24 u.a., ist eine Verdoppelung des Tierbestands ohne Einschränkungen möglich, auch wird durch die neue Planung kein höherer Schutzanspruch ausgelöst, als ohnehin schon bestehend. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Das **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen**, (Schreiben vom 03.05.2024), SG Bau-recht, stimmte der Planung zu. Auf Anregung wurde die Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen und Balkone auf 120 qm begrenzt.

Das SG Naturschutz wies darauf hin, dass die zu bebauende Fläche die Kriterien des gesetzlichen Biotopschutzes nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG erfüllt, für eine Bebauung in jedem Fall eine Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG erforderlich sei, die von der Gemeinde bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden müsse. Die erheblichen Beeinträchtigungen seien auszugleichen. Die geplante Ausgleichsmaßnahme sei aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll, allerdings wäre sie aufgrund der abweichenden Einschätzung des Ausgangszustands der überplanten Fläche nach der Biotopwertliste nicht ausreichend.

Der Ausgleich für die Beeinträchtigung wird von der Gemeinde im Ausgleichskonzept berücksichtigt. Die geplante Ausgleichsmaßnahme wurde in Absprache mit der UNB erweitert, der Umweltbericht entsprechend ergänzt.

Die nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG erforderliche Ausnahme wurde von der Gemeinde bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt.

Aus der **Öffentlichkeit** ging eine Stellungnahme ein, die Einwände aufgrund des Vorliegens einer Gefälligkeitsplanung und dem Widerspruch von „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ vorbrachte, denen jedoch nicht Rechnung getragen wurde.

Weiter Einwände betrafen die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Unbestimmtheit von Festsetzungen, worauf folgendes geändert wurde:

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude max. 4 Wohneinheiten zulässig.

Es wird je überbaubare Fläche eine max. zulässige überbaubare Grundfläche von 170 qm als Summenmaß gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Zusätzlich wird für Terrassen und Balkonen eine zusätzliche Grundfläche von 120 qm festgesetzt. Rechtsgrundlage dafür ist § 16 Abs. 5 BauNVO. Die insgesamt zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Ergänzt wurde in der Planzeichnung eine „vorgeschlagene Grundstücksgrenze“ zur Unterteilung der FINr. 178/8 in zwei Grundstücke.  
Es wurde gestrichen ~~der 1. Erweiterung~~ (redaktionelle Änderung eines Schreibfehlers).

Im Übrigen wird auf den beglaubigten Auszug der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Krün verwiesen.

### c. Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes B-044 "Obere Krottenkopfstraße Süd" mit Begründung in der Fassung vom 19.06.2024 und Umweltbericht wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.07.2024 bis 19.08.2024 öffentlich ausgelegt, die Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 18.07.2024 bis 19.08.2024 erneut beteiligt. Die Ergebnisse dieser Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen wie u.a. berücksichtigt:

Das **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen**, (Schreiben vom 18.07.2024), stimmte der Planung zu und regte folgende redaktionellen Änderungen an, die wie folgt übernommen wurden:

In den Festsetzungen: „Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze oder Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch in den festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.“

Im Umweltbericht wurde die Bewertung des Bestands angepasst ohne Auswirkungen auf den Ausgleich. Bei der Ausgleichsmaßnahme wurde der Erhalt der Altbäume ergänzt. In den Festsetzungen wurde der Rodungszeitraum für die Ausgleichsmaßnahme ergänzt.

Die Maßnahmen zum Artenschutz wurden in den Hinweisen aufgenommen. In Festsetzung 3.2 wurde zum Laubbaum das Wort „heimisch“ ergänzt.

Das **Wasserwirtschaftsamt Weilheim** (Schreiben vom 30.07.2024) hatte die Durchführung von Sickertests empfohlen, die am 29.08.2024 durchgeführt wurden. Der Bericht sowie die Auswirkungen der Versickerung auf das Grundwasser wurden daraufhin durch einen Hydrogeologen - die Fa. GHB Consult GmbH – mit Stellungnahme vom 16.09.2024 wie folgt beurteilt:

Grundwasser im eigentlichen Sinne spielt im Gebiet Planungsgebiet keine Rolle, es wird erst in Tiefen > 20 m erwartet. Der Sickertest hat ergeben, dass sickerfähiger Untergrund, unterhalb der 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.

Aus der **Öffentlichkeit** ging eine Stellungnahme ein, die aufgrund hoher Grundwasserstände und der Sickerfähigkeit des Bodens Bedenken vorbrachte. Auf die o.a. Ergebnisse des Sickertests und seine Beurteilung wird verwiesen. Darüber hinaus wurden Anregungen zur Grundstücksvergabe vorgebracht, die nicht Gegenstand des

vorliegenden Bebauungsplanverfahren sind. Ergänzend wurde auf Stellungnahmen vom 27.03.24 und 06.06.24 sowie auf deren Abwägung verwiesen.

Im Übrigen wird auf den beglaubigten Auszug der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Krün verwiesen.

**d. Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 17.09.2024 den Bebauungsplan B-044 "Obere Krottenkopfstraße Süd" mit Begründung in der Fassung vom 17.09.2024 und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Eigentümer im Planungsgebiet ist im vorliegenden Fall aktiv an die Gemeinde herangetreten mit dem Angebot, das Grundstück als Wohnbauflächen zu entwickeln. Grundsätzliche Planungsalternativen wurden daher nicht geprüft.