

TEIL C: BEGRÜNDUNG

GEMEINDE KRÜN

B-033 BEBAUUNGSPLAN „AM MÜHLANGER“

Entwurf

Krün, den 06.12.2022
geändert am 06.10.2023

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1.000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken
- Teil B - Textlichen Festsetzungen
- Teil C - Begründung**
Anlage 1 – Geotechnische Untersuchungen, Blasy + Mader GmbH, 21.08.23
Anlage 2 – Hydrogeologisches Gutachten, Dr. Blasy - Dr. Overland
Ingenieure GmbH, 01.09.2023
- Teil D - Umweltbericht

Begründung
zum B-033 Bebauungsplan „Am Mühlanger“
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

vogl kloyer
landschafts
architekten

sportplatzweg 2
82362 weilheim obb
fon 0881 - 90 100 74
fax 0881 - 90 100 76
www.vogl-kloyer.de

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Luftbild mit dem Bereich des Bebauungsplanes (@ Bayernatlas.de)

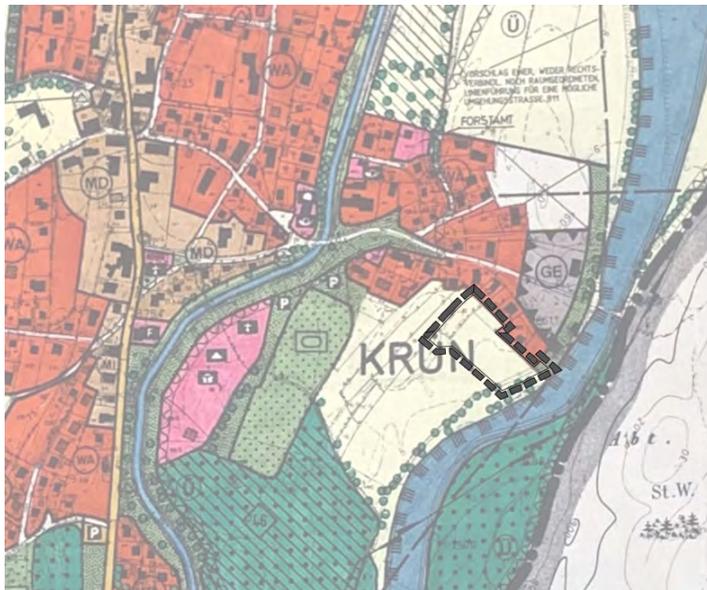
Der Geltungsbereich des B-033 Bebauungsplans „Am Mühlanger“ befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Krün am Ende der Soiernstraße an der Isar. Das Plangebiet umfasst die Fl.Nrn. 81 (Teilfläche), 85/11, 85/10, 85/12, 85 (Teilfläche), 100/10 (Teilfläche, 84 (Teilfläche), hat eine Größe von 0,745 ha und liegt auf ca. 860 m ü.NN. Derzeit werden die Flächen als Grünland genutzt. Im Norden schließt bestehende Wohnbebauung an, im Osten befindet sich die Isar und im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

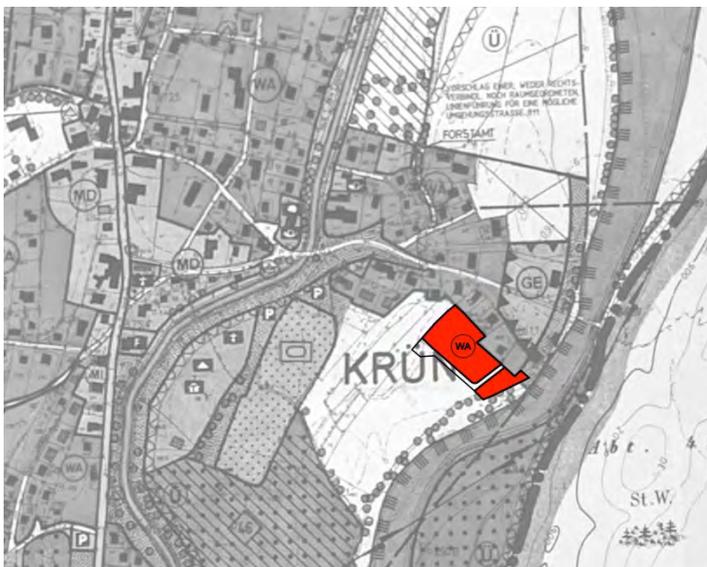
1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krün befindet sich der Bereich des Bebauungsplanes im Außenbereich und ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden schließen Wohnbauflächen an.



Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans o.M.

In der parallel laufenden 17. Flächennutzungsplanänderung ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.



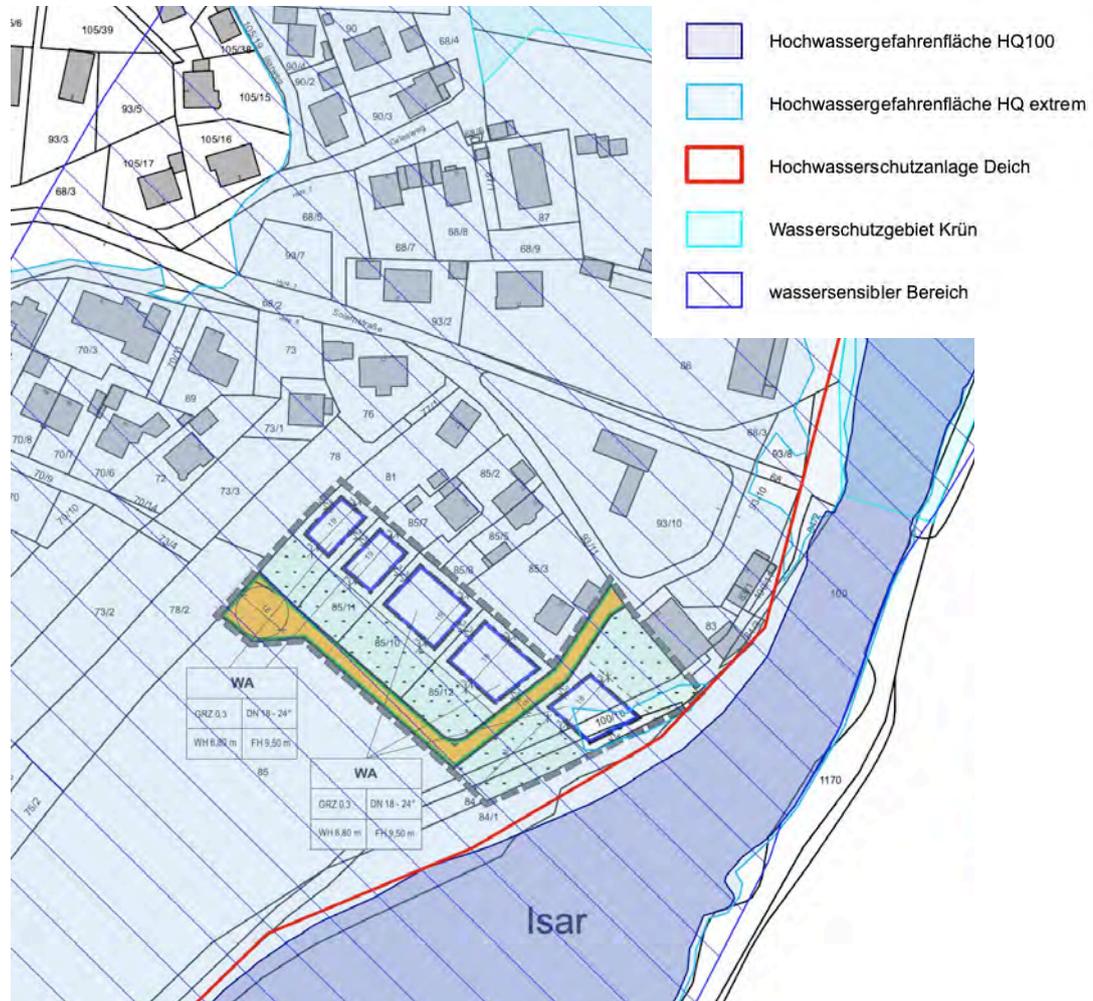
Ausschnitt der 17. Änderung des Flächennutzungsplans o.M.

1.3 Verkehrsanbindung

Innerörtlich erfolgt die Erschließung des Planungsgebietes über die Soiernstraße von Westen. Von dort zweigt zukünftig die neue Erschließungsstraße für das Wohngebiet ab.

1.4 Isar

Das Plangebiet befindet sich in der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem der Isar sowie im wassersensiblen Bereich.



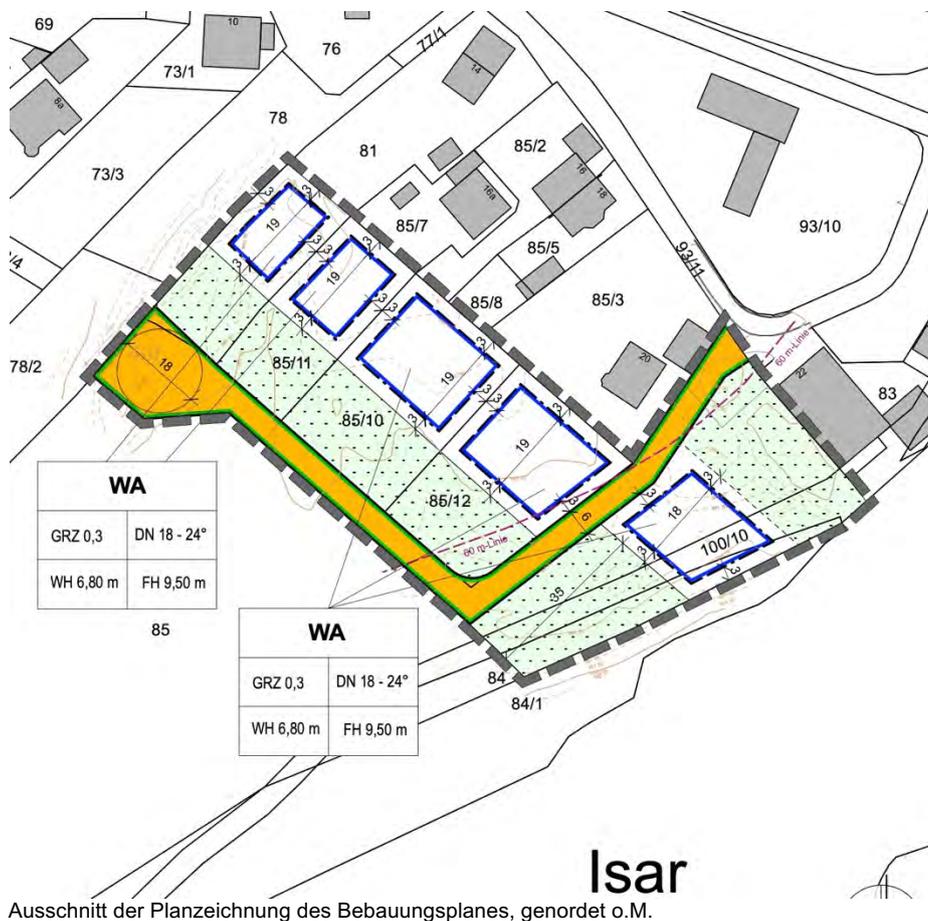
Lageplan, o.M. mit HQ100, HQ extrem, wassersensiblen Bereich, Deich

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Grundstücke im Plangebiet sind parzelliert und befinden sich in Privateigentum. Für die unbebauten Grundstücke bestehen konkrete Bauabsichten. Die Grundstücke sind ausreichend groß, um mit mehreren Gebäuden bebaut zu werden. Mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll zunächst ermöglicht werden, dass kurz- bzw. mittelfristig nur im nördlichen Teil des Plangebietes angrenzend an die bestehende Bebauung eine Bebauung zulässig ist. In diesem Zuge soll die bereits jetzt als Garten genutzte Fläche südwestlich der Hs.Nr. 22 als Grünfläche festgesetzt werden.

Um die baurechtliche Grundlage hierfür zu schaffen, hat der Gemeinderat Krün beschlossen, den B-033 Bebauungsplan „Am Mühlanger“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

3. Planinhalt



3.1 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Zukünftig zweigt zwischen den Fl.Nrn. 84 und 85/3 eine neue 6 m breite Erschließungsstraße von der Soiernstraße ab, führt entlang der Südwestgrenze der Baugrundstücke nach Norden und endet dort mit einer Wendemöglichkeit mit einem Radius von 18 m. Langfristig ist damit die Möglichkeit gegeben, eine Verbindung nach Westen zur Isarauenstraße zu schaffen.

In der neuen Straße werden auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Soiernstraße und die neue Erschließungsstraße.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind mit angemessenen Planungsspielraum getroffen, so dass sie für verschiedene Grundstücksgrößen geeignet, der Örtlichkeit angemessen sind und eine größtmögliche Flexibilität ermöglichen.

Nur für den nördlichen Grundstücksteil wurden Baugrenzen festgesetzt und damit eine Bebauung ermöglicht, der südliche Grundstücksteil wurde als Grünfläche festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung an die bestehende anschließt und sich zum Ortsrand hin unbebaute Gartenflächen befinden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt. Für Terrassen und Balkone darf diese bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden. Zuzüglich der Grundflächen für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. Zur Vermeidung zu großer Baukörper wird deren Grundfläche auf maximal 200 qm begrenzt.

Entsprechend der umgebenden Bebauung wurden maximal zulässige Wand- und Firsthöhen von 6,80 m und 9,50 m sowie symmetrische Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung zwischen 18° und 24° festgesetzt.

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Darüber hinaus gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Krün in der jeweils gültigen Fassung.

Diese Festsetzungen entsprechen denjenigen der neuern Satzungen und Bebauungsplänen wie „Tiefkarstraße“ oder „Alpsitzstraße“, die sich an der ortstypischen Bebauung orientieren und vergleichbares Baurecht für die Bevölkerung schaffen.

Die festgesetzten Grünflächen müssen von jeglicher Bebauung oder Stellplätzen frei gehalten werden. Lediglich eine Zufahrt je Grundstück wurde zugelassen. Darüber hinaus sind die Grundstücke mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, die privaten Grünflächen gärtnerisch zu gestalten, Oberflächenbefestigungen nur mit wasser-durchlässigen Belägen zulässig.

3.3 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Abstand von weniger **als 60 m zur Isar**. Die 60 m-Linie ist in der Planzeichnung dargestellt. Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Isar (einem Gewässer 1. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig.

Es wurde ein **hydrogeologisches Fachgutachten** erstellt, das die grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnisse des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchste gemessener Grundwasserstand) darlegt, die Beeinflussung durch die geplante Bebauung (Aufstau, Umleitung, Absenkung, etc.) ermittelt und geeignete Abhilfemaßnahmen aufzeigt. Das „Hydrogeologische Gutachten“ der Dr. Blasy-Dr. Overland Ingenieure GmbH, Eching am Ammersee, vom 01.09.2023, kommt zu folgendem Ergebnis:

„– *Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Risikobereichs HQextrem der Isar, jedoch außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwassergefahrenflächen HQ100 bzw. HQhäufig*

–Es besteht keine unmittelbare Anbindung des Isarwassers an das Grundwasser. Es kann jedoch im Falle von Hochwasserabflüssen der Isar ein Eindringen von Stauwasser in den Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der Ausführung von Kellerbauwerken wird daher ein Bemessungswasserstand auf Geländehöhe empfohlen. Während der Bauausführung ist zwar mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Bauwasserhaltung erforderlich, für den Hochwasserfall ist jedoch die Auftriebssicherheit zu gewährleisten. Weitere Angaben zur empfohlenen Bauausführung sind dem geotechnischen Bericht zu entnehmen.

– Mit den durchgeführten Geländeuntersuchungen wurde bis zu den Endteufen (3,6 m u. GOK) kein Grund- oder Schichtwasser sowie kein Grundwasserstauer angetroffen. Unter dezimeter-mächtigem Oberboden stehen gut wasserdurchlässige Quartärschotter an. Die Unterkante dieser Schotter liegt gemäß den vorliegenden Tiefbohrungen im Umfeld in Tiefenlagen von mehreren 10er Metern.

– Gemäß den Erkundungsergebnissen (Laborversuche und Sickerversuche in Baggerschürfen) werden die Anforderungen an Mindestmächtigkeit des Sickerbaus und eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken ist nach den vorliegenden Kenntnissen möglich.

– Auch unter Ansatz ungünstigster Randbedingungen (worst-case-Betrachtung) ist im Falle tieferreichender Unterkellerung kein schädlicher Grundwasseraufstau zu besorgen.“

Es wurde ein **Bodengutachten** mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit beauftragt. Der Nachweis der Sickerfähigkeit an mehreren repräsentativen Stellen im Plangebiet wurde mittels **Sickertests** geführt.

Die „Geotechnischen Untersuchung“, Gutachten Nr. 13387, der Balsy + Mader GmbH, Eching am Ammersee, vom 21.08.2023, kommt zu folgendem Ergebnis: „Mit den Untersuchungsergebnissen wurde somit eine gute Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Schotter ermittelt. Insgesamt ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in den anstehenden Kiesen gut möglich. Für die Vorbemessung von Versickerungsanlagen kann ein geschätzter, mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) mit $5 \cdot 10^{-4}$ m/s angenommen werden. Im Versickerungsbereich sollten verlehnte (bzw. feinkornreichere Schichten) sowie Böden mit Schadstoffverdacht entfernt und gegen gut durchlässige Kies-Sand-Materialien ersetzt werden, bis die versickerungsfähigen Kiese werden. Es ist ein Abstand von mind. 1 m zum Mittleren Höchstgrundwasserstand einzuhalten. Es ist davon auszugehen, dass die Einrichtungen bei Hochwassersituationen im Grundwasser liegen.“

4. Flächenbilanz

Bruttobauland	7.450 qm	100 %
öffentliche Verkehrsfläche	1.330 qm	18 %
Nettobauland	6.120 qm	82 %

Im Nettobauland zulässig:

max. zulässige Grundflächenzahl	0,3
zzgl. Terrassen, Balkone	0,4
zzgl. Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	0,5

5. Realisierung

Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke am Mühlanger befinden sich in Privateigentum. Für die Erschließungsstraße ist eine Flächenabtretung an die Gemeinde erforderlich. Weitere Boden ordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Bebauungsplanung nicht erforderlich.

Krün, den 06.12.2022
geändert am 06.10.2023

Thomas Schwarzenberger
Erster Bürgermeister