



GEMEINDE GRAINAU

BEBAUUNGSPLAN Nr. 30 „ZUGSPITZSTRASSE - BAYERN RESORT“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den

Geändert:

Endfertigung:

14.10.2024

10.03.2025

10.03.2025

Städtebaulicher Teil

**HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung**

An der Leithe 7

86956 Schongau

Tel.: 08861/933700

mail: info@architekturhoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

**U-Plan
Büro für Umweltberatung &
angewandte Landschaftsplanung GbR**

Mooseurach 16

82549 Königsdorf

Tel. 08179 / 925540

mail@buero-u-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass	4
2 Verfahren.....	5
3 Angaben zum Baugebiet	5
3.1 Lage und Topographie.....	5
3.2 Größe und Abgrenzung	6
3.3 Vorhandene Nutzungen & Eigentumsrechtliche Situation	6
4 Erschließung.....	6
5 Übergeordnete Planungen.....	7
5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)	7
5.2 Regionalplan.....	9
5.3 Flächennutzungsplan.....	11
5.4 Integriertes Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)	11
5.5 Denkmalschutz	12
5.6 Vorbelastungen, Altlasten.....	13
5.7 Wasserwirtschaftliche Belange	14
5.7.1 Vorläufig gesicherte oder festgesetzte Überschwemmungs- gebiete.....	14
5.7.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	14
5.7.4 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen ...	14
5.7.5 Grundwasser.....	14
5.7.6 Niederschlagswasser	15
5.7.7 Wasserversorgung	15
5.7.8 Abwasserentsorgung	15
5.8 Biotope und Schutzgebiete	15
5.9 Immissionsschutz	16
5.10 Umweltbericht	17
6 Städtebauliches Ziel	18
6.1 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans.....	18
6.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung	18
6.2.3 Bauweise	19
6.2.4 Baugrenzen & Baulinien.....	20
6.2.5 Bauliche Gestaltung	21
6.2.6 Verkehrsflächen	21
6.2.7 Bepflanzungen, Bepflanzungsbindungen.....	21

6.2.8 Stellplätze	21
7 Auswirkungen der Aufstellung	22
8 Entschädigungsansprüche	22
9 Finanzielle Auswirkungen	22
10 Abschließendes	22
11 Anlagen	22
Abbildungsverzeichnis	23
Abkürzungsverzeichnis	23

1 Planungsanlass

Bereits in mehreren Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses sowie bei einer Ortsbesichtigung beschäftigten sich die Mitglieder mit einem geplanten Neubauvorhaben des bestehenden Hotelbetriebs „Bayern Resort“. Seitens des Vorhabenträgers ist angedacht, die bestehenden Betriebsgebäude teilweise zu sanieren, teilweise neuzubauen und zu erweitern. Der bestehende Baukörper soll erhalten und umfangreich saniert sowie modernisiert werden. Der Zufahrts- und Böschungsbereich soll gesichert und neu angelegt / erweitert werden. Im westlichen Bereich soll zuerst der Neubau eines Frühstücksraums mit zusätzlichen in das Gebäude integrierten Stellplätzen realisiert werden. Perspektivisch soll ebenfalls der nördliche Hotelbereich modernisiert und saniert werden, als auch der südliche Bestandsbau erweitert werden. Die aktuelle Bettenzahl soll bestehen bleiben. Im nördlichen Grundstücksbereich sollen Räumlichkeiten und Gebäude für zusätzliche Gästeangebote entstehen.

Seitens der Mitglieder erhielt das geplante Vorhaben in den Sitzungen großen Zuspruch. Da sich das geplante Vorhaben allerdings nicht hinsichtlich Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (vgl. § 34 Abs. 1 BauGB) und teilweise im Außenbereich liegt, beschloss der Gemeinderat am 20.03.2024 für die Grundstücke Fl.Nr. 1129/4 und Fl.Nr. 397 (Teilfläche) Gemarkung Grainau die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Zudem wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

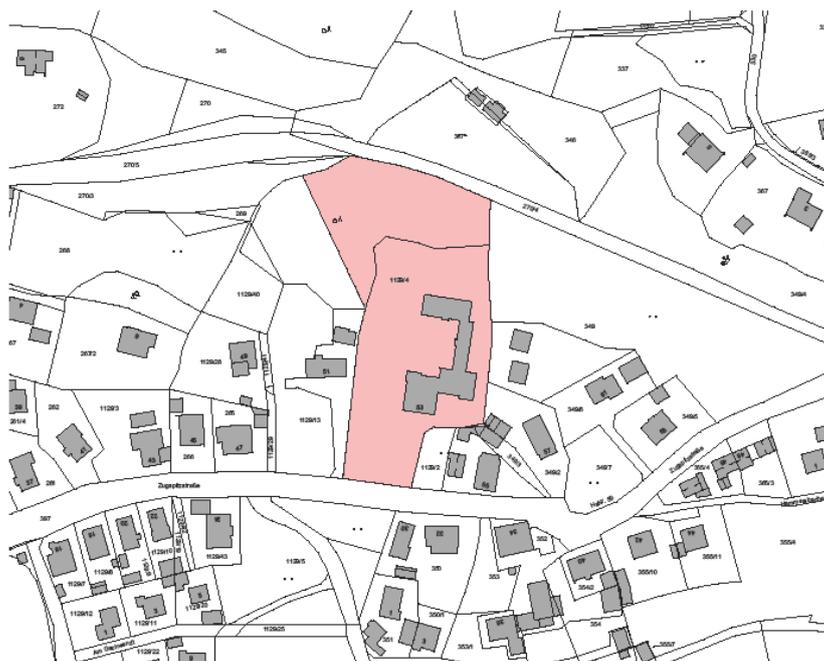


Abbildung 1: Katastrerauszug mit Geltungsbereich (rot)

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 erfolgt im regulären Verfahren nach dem BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

3 Angaben zum Baugebiet

3.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Obergrainau. Im Südosten sowie im Südwesten wird das Gebiet durch Wohnbebauung begrenzt, im Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Nordwesten durch Waldflächen und im Süden durch die Zugspitzstraße. Im Norden schließt das Gebiet mit der Strecke der Bayerischen Zugspitzbahn ab.

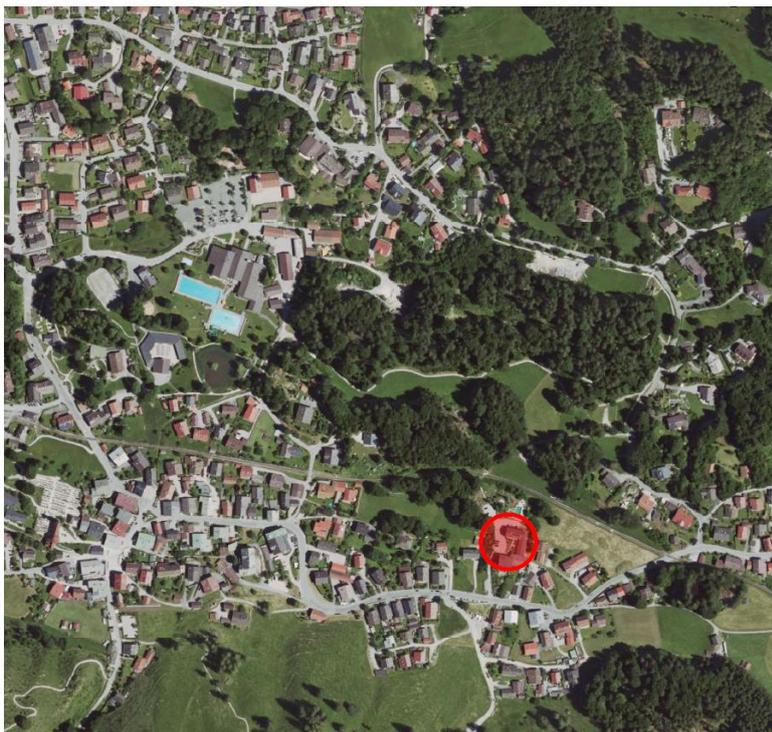


Abbildung 2: Digitales Orthofoto, unmaßstäblich mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (rot)

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer umlaufend steigenden Geländeerhebung, die bei einer Höhe von ungefähr 748,00 – 750,00 ü.NN. beginnt und mittig am bestehenden Gebäude einen Höhepunkt bei ca. 756,00 – 757,00 ü.NN. bildet. Zum östlichen Nachbargrundstück und der südlich gelegenen Zugspitzstraße fällt das Gelände eher flacher ab. Wohingegen sich das Gefälle in Richtung der angrenzenden nördlich gelegenen Zugspitzbahn und der westlichen Bebauung stärker ausprägt und stark geböscht ist.

3.2 Größe und Abgrenzung

Der Bebauungsplan bezieht sich auf die Grundstücke Fl.Nr. 1129/4 und Fl.Nr. 397 (Teilfläche) der Gemarkung Grainau. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha und ist bereits teilweise bebaut.



Abbildung 3: Digitales Orthofoto, unmaßstäblich mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (rot)

3.3 Vorhandene Nutzungen & Eigentumsrechtliche Situation

Das vorhandene Gelände wird zurzeit als Hotelbetrieb genutzt.
Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im Privatbesitz.

4 Erschließung

Das Plangebiet wird von der Zugspitzstraße erschlossen. Die Zugspitzstraße wurde zu einer öffentlichen Straße i. S. d. BayStrWG gewidmet und befinden sich im Eigentum der Gemeinde Grainau. Das Grundstück im Plangebiet liegt in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (vgl. Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Das bestehende Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser und der Grundschutz mit Löschwasser sind gesichert.

Im Plangebiet wurden die geplanten privaten Erschließungsflächen eingetragen.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das LEP ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen.

Die Gemeinde Grainau befindet sich im Süden Oberbayerns im Landkreis Garmisch-Partenkirchen. Gemäß der Strukturkarte (LEP Anhang 2) ist die Gemeinde Grainau als Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ festgelegt.

Die Kreisregion Garmisch-Partenkirchen und somit auch die Gemeinde Grainau ist zudem laut den aktuell gültigen Festsetzungen als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen.

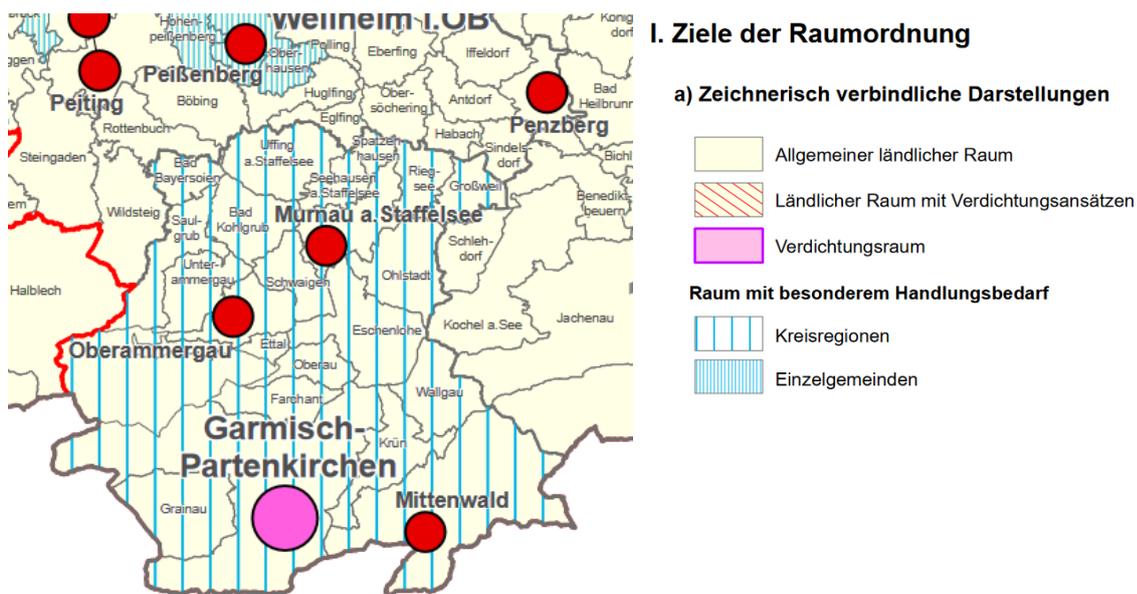


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, unmaßstäblich

Nach LEP 2.2.4 Z sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. Darüber hinaus soll nach LEP 2.2.5 G die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums gestärkt werden (insbesondere sollen regionaltypisch ausgeprägte Formen von Tourismus gestärkt und ausgebaut werden).

Da die künftige Aufstellung des Bebauungsplanes Erweiterungsflächen im Zuge des Sondergebiets mit Zweckbestimmung Beherrbergungsbetrieb ausweist ist von größeren Möglichkeiten der Nachverdichtung auszugehen. Dies trägt grundsätzlich

dem Vorrang der Innenentwicklung und des Flächensparens (vgl. LEP 3.2 Z, 3.1.1 G) Rechnung.

Nach LEP 5.1 G sollen zudem die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden. Der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft haben bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln. Die Tourismusbranche als wichtiger Wirtschaftsfaktor und Impulsgeber in allen Teilen Bayerns setzt mit dem Leitbild „Tourismus in Bayern – im Einklang mit Mensch und Natur“ gezielt auf nachhaltigen, d.h. insbesondere wirtschaftlichen, naturverträglichen und barrierefreien Qualitätstourismus in Bayern.

5.2 Regionalplan

Die Regionalpläne werden aus dem LEP und dem BayLplG entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich. Sie werden vom Regionalen Planungsverband erstellt und bei Bedarf fortgeschrieben.

Grainau befindet sich nach der Begründungskarte zu B IV 3 Tourismus im Tourismusgebiet „Werdenfelser Land / Zugspitzregion“.

Regionalplan Oberland

Begründung

Karte zu B IV 3
Tourismus

- Tourismusebiete (vgl. LEP, Anlagen)

- 6 Tegernsee, Schliersee und Umgebung
- 7 Tölzer Land (mit Kochel- und Walchensee)
- 8 Werdenfelser Land / Zugspitzregion
- 9 Pfaffenwinkel
- 15 Fünfseen-Gebiet
- 32 Alpenvorland um Wolfratshausen und Holzkirchen

- Grenze der Region

Maßstab 1 : 500 000



Kartengrundlage:
Großmaßstäben des Landesamts für Vermessung und Geoinformation
<http://www.gdi.bayern.de>
Nutzungserlaubnis vom 6.12.2000, AZ.: VM 3860 B - 4562

Bearbeiter: Die Regionsbeauftragte für die Region Oberland
Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sg 24.1 - 18.02.2009
Herausgeber: Planungsverband Region Oberland

Nachdruck und Vervielfältigung nur mit Genehmigung
des Herausgebers.

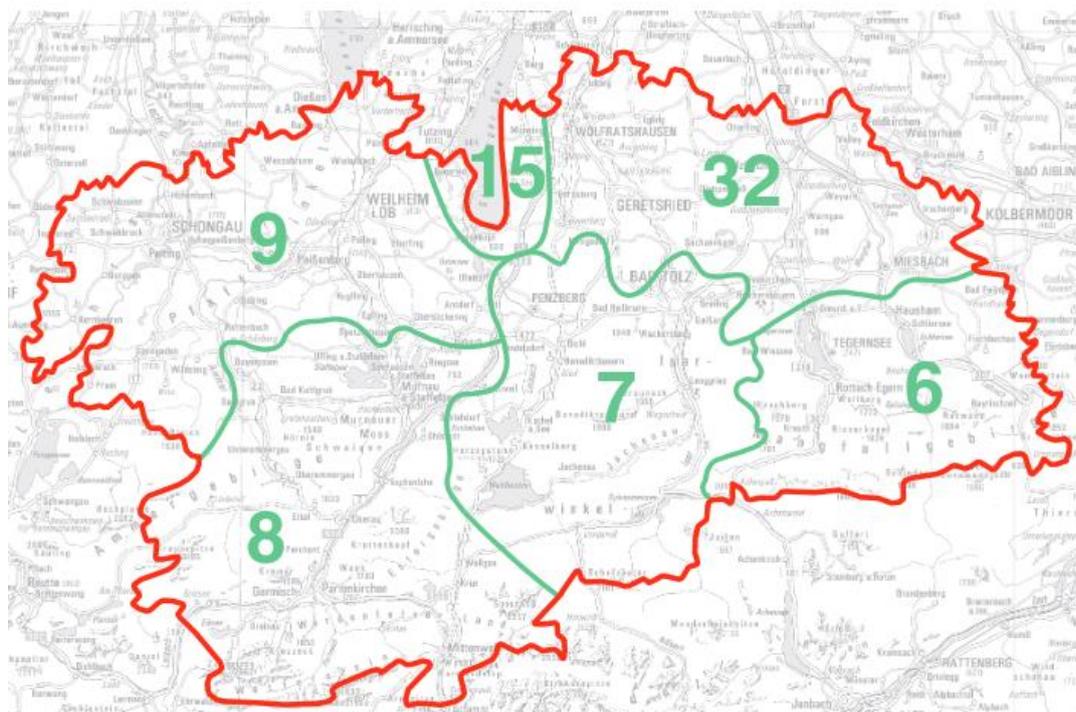


Abbildung 5: Karte zu B IV des Regionalplans Oberland, unmaßstäblich

Nach Teil B IV 3.3 Z soll zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region das Angebot entwickelt und qualitativ weiter verbessert werden.

Insbesondere im Werdenfelser Land / Zugspitzregion soll der Tourismus nach Teil B IV 3.5 Z vor allem durch eine nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt werden, da es sich hierbei um ein Gebiet mit erheblichem Urlaubstourismus, sowohl im Bereich des Übernachtungs- als auch des Tagestourismus handelt.

Die Gemeinde Grainau zählt dabei mit jeweils über 600.000 Gästeübernachtungen in den Jahren 2022 und 2023 zu einer der beliebtesten Urlaubsdestinationen in der Region.

Die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Grainau.

5.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Grainau besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, welcher durch Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 07.03.1979, Az. 422-601-GAP-8-1, genehmigt wurde.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise Dorfgebietsflächen, Grünflächen und Flächen für Wald aus.



Abbildung 6: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

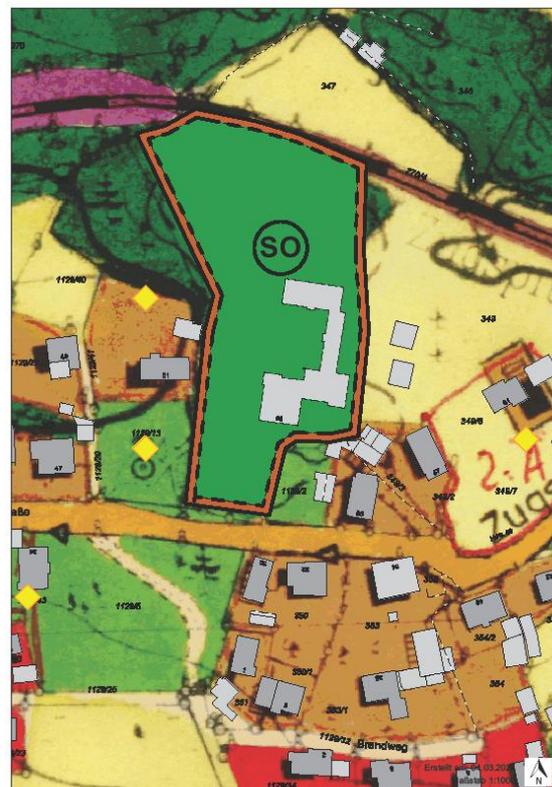


Abbildung 7: Auszug aus dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans, unmaßstäblich

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Geltungsbereich wird zukünftig als Sondergebietsfläche für den Fremdenverkehr ausgewiesen.

5.4 Integriertes Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)

Aufgrund des Strukturwandels in der Wirtschaft, der demographischen Entwicklung, den klimatischen Einwirkungen sowie den gesellschaftlichen Veränderungen im Familien- und Berufsleben erarbeitete die Gemeinde Grainau in den Jahren 2022

und 2023 ein ISEK mit Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahre 2005 unter Beteiligung der Öffentlichkeit und Betroffenen. Das ISEK dient den Verantwortungsträgern der Gemeinde Grainau als Planungs- und Entscheidungsgrundlage für eine nachhaltige und zukunftsgerechte Lenkung und Gestaltung zur Stärkung der Funktionen der Dorfkerne zu deren langfristiger Sicherung. Es soll als zukünftige Leitlinie der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Grainau und als Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln dienen.

Für die weitere Entwicklung wurden im Rahmen des ISEK's unter anderem folgende Ziele und Handlungsfelder erarbeitet:

- Tourismus als Haupterwerbszweig und Attraktivitätsfaktor zukunftsfähig gestalten
- Standortsicherung und Erweiterungsmöglichkeiten für qualitätstouristische Angebote
- Bindung gewerblicher Betriebe an den Ort, Unterstützung von Existenzgründern
- Tourismusbetriebe / Hotellerie als Vorreiterbranche seitens der Gemeinde für alternative Energien & nachhaltiges Bauen motivieren

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren trägt mithin den Zielen und Handlungsfeldern des ISEK's Rechnung.

5.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler sowie keine Sichtbeziehungen zu historischen Bauten oder Ensembles.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.



Abbildung 8: Digitales Orthofoto, unmaßstäblich

5.6 Vorbelastungen, Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

5.7 Wasserwirtschaftliche Belange

5.7.1 Vorläufig gesicherte oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb vorläufig gesicherter oder festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

5.7.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.

5.7.4 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Da sich das Plangebiet jedoch auf einem Hochpunkt innerhalb des Siedlungsgebietes befindet, ist nur mit geringen Abflussmengen bei Starkregenereignissen zu rechnen.

5.7.5 Grundwasser

Im Auftrag der Gemeinde Grainau wurde durch die fm geotechnik ein ingenieurgeologisches Gutachten, Projekt Nr. A2408021, mit Datum vom 25.09.2024, erstellt und ist als Anlage zum Bebauungsplan zu beachten.

Während den Geländearbeiten am 10.09.2024 wurde bis zu einer Endtiefe von 7,00 m weder Schicht- noch Grundwasser angetroffen.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

5.7.6 Niederschlagswasser

Auf Grund der vorliegenden Ergebnisse kann das anfallende Niederschlagswasser gemäß des ingenieurgeologischen Gutachtens, Projekt Nr. A2408021, mit Datum vom 25.09.2024, über Rigolen auf dem Grundstück versickert werden.

5.7.7 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen.

5.7.8 Abwasserentsorgung

Bei hohen Grundwasserständen ist besonderes Augenmerk auf die Dichtheit der Kanalisation insbesondere der Hausanschlussleitungen (inkl. der Schächte) zu legen. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Garmisch Partenkirchen zu beantragen.

5.8 Biotope und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete sowie Biotope nach dem Bundesnaturschutzgesetz sowie keine Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz. Demnach ist durch die Planung

nicht von negativen Auswirkungen auf eines der genannten Schutzgebiete auszugehen.

5.9 Immissionsschutz

Innerhalb des 15m-Schutzstreifens gemäß Planzeichnung dürfen keine schutzbedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen, Räume für langfristigen Aufenthalt) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 eingerichtet werden. Daher ist es notwendig, sicherzustellen, dass diese Nutzungen außerhalb des festgesetzten Schutzstreifens angeordnet werden.

Auf die weiteren textlichen Festsetzungen im Textteil unter §8 Immissionsrechtliche Festsetzungen wird verwiesen.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.

Im Bl.1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, vorhandene schutzbedürftige Nutzungen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart der betreffenden schutzbedürftigen Nutzung verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Zugspitzstraße – Bayernresort“ setzt ein Sondergebiet fest. In der umliegenden Nachbarschaft befindet sich bestehende Wohnbebauung. Für die Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen aus dem Vorhaben für das bestehende Hotelareal (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Projekt-Nr. 3057-2025 SU V01, Februar 2025) durchgeführt. Da im Zuge der Sicherung der Böschung im westlichen Bereich des Grundstücks die Pkw Stellplätze weiter nach Westen verschoben werden sollen, beschränkte sich die schalltechnische Untersuchung auf den Parkplatzverkehr.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass tagsüber die Immissionsbelastung außerhalb des Einwirkungsbereichs nach Abschnitt 2.2 der TA Lärm liegt und vernachlässigbar ist. Nachts wird der Immissionsrichtwert um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Da keine weiteren schalltechnisch relevanten Betriebe oder Nutzungen einwirken, wird auch in der Gesamtbelastung der Immissionsrichtwert eingehalten. Aufgrund der vorhandenen Abstandsverhältnisse sowie der Gebietseinstufung ist beim Schließen der Heckklappe auf den Stellplätzen

7 bis 16 ausschließlich im Nachtzeitraum mit Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm zu rechnen.

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und zur Vorsorge gegen solche Einwirkungen wurden Hinweise mit Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 30 „Zugspitzstraße – Bayern Resort“ aufgenommen. Unter dieser Voraussetzung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

5.10 Umweltbericht

Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung verfolgt die Gemeinde Grainau das Ziel, für einen ortsansässigen Tourismusbetrieb eine wirtschaftlich notwendige Erweiterung planerisch vorzubereiten. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Umweltprüfung in der Zusammenfassung wiedergegeben. Auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbericht, erstellt durch das Planungsbüro U-Plan wird verwiesen.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mit der Ausweisung des Baugebietes verbundene Flächenverbrauch zu werten. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um gestaltete, größtenteils bereits derzeit veränderte Flächen, die sich als Rasenflächen oder gärtnerisch gestaltete Flächen, z. T. auch mit Gehölzen darstellen. Insgesamt sind ausschließlich Vegetationseinheiten mit geringer bis mittlerer Bedeutung von der Baumaßnahme betroffen. Hochwertige bzw. als Biotop geschützte Vegetationseinheiten sind im Planbereich nicht vorhanden.

Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die hier in einer Eingrünung nach Westen, Norden und Osten bestehen (vgl. grünordnerische Festsetzungen) verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung des Bestandes sowie des Versiegelungs- und Nutzungsgrades wurde ein Ausgleichsbedarf von 4.809 Wertpunkten ermittelt.

Die Umsetzung des Ausgleichserfordernisses erfolgt auf einer nahegelegenen, bislang als Grünland genutzten Fläche (Fl.Nr. 378/2, Gemarkung Grainau) durch Extensivierung der Nutzung und Entwicklung von artenreicheren Grünlandbeständen im Flächenumfang von 1.065 m².

Der vom Planungsbüro U-Plan ausgearbeitete Umweltbericht vom 10.03.2025 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt als Anlage bei.

6 Städtebauliches Ziel

6.1 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Ziel der städtebaulichen Konzeption ist im Rahmen einer Nachverdichtung, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau, die Erweiterung sowie Sanierung eines Hotelbetriebs zu schaffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können der Tourismus als Haupterwerbszweig und Attraktivitätsfaktor zukunftsfähig gestaltet werden, Erweiterungsmöglichkeiten für qualitätstouristische Angebote geschaffen werden und der bestehende gewerbliche Betrieb an den Ort gebunden werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Zugspitzstraße – Bayern Resort“ schafft die Gemeinde Grainau die Möglichkeit zur Sanierung und Erweiterung eines modernen zeitgemäßen Hotelbetriebs.

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Da der bereits bestehende Hotelbetrieb erhalten und weiterentwickelt werden soll, ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erforderlich.

Zulässig sind Hotelbetriebe, untergeordnete Gaststättenbetriebe sowie Betriebsleiterwohnungen. Dies ergibt sich aus der bestehenden sowie geplanten Nutzung. Die Ermöglichung eines untergeordneten Gaststättenbetriebes soll den Attraktivitätsstandort zukunftsfähig gestalten und Möglichkeiten für qualitätstouristische Angebote erweitern.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximal traufseitigen Wandhöhe bestimmt.

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen der Nachverdichtung eine adäquate Grundstücksausnutzung gewährleistet.

6.2.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend.

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine adäquate Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Zudem sind zusätzlich zur festgesetzten Grundfläche der Hauptbaukörper weitere maximale Grundflächen für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, sowie überbaubarer Grundflächen für Balkone und Terrassen geregelt.

Durch das vorgesehene Nutzungskonzept werden KFZ-Stellplätze, Nebengebäude und Zuwegungen erforderlich, die die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächen durch Nebenanlagen von 60 % übersteigen, jedoch innerhalb der in der BauNVO genannten Obergrenze der GRZ einschließlich Nebenanlagen von 0,72 liegt. Aus diesem Grund wurde festgelegt dass die festgesetzte GRZ von 0,45 um 60 % überschritten werden darf.

Mit dem Ziel, die dargelegte Nutzung in dem beschriebenen Maß zu ermöglichen, wird der festgesetzte Umfang der Nebenanlagen, der insbesondere durch die Terrassen- / Gästennutzung und Nutzung des Naturpools bedingt ist, für vertretbar erachtet. Zudem werden Garagen in das Gebäude integriert und die oberirdischen Stellplätze wasserdurchlässig ausgebildet.

6.2.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Vollgeschosse nach der BayBO in der jeweils geltenden Fassung.

6.2.2.3 Wandhöhe und Höhenbezugspunkt

Die Wandhöhe in den Nutzungsschablonen 1, 2.1 und 2.2 wird gemessen von der gemäß Planzeichnung als maximal festgesetzten Oberkante Fertigfußboden (eingetragener Höhenbezugspunkt) des Bezugsgeschosses bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut.

In den Nutzungsschablonen 3 und 4 wird die Wandhöhe gemessen von der mittleren Geländehöhe an der Eingangsfassade bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Die maximale Oberkante des fertigen Fußbodens in den Nutzungsschablonen 3 und 4 darf maximal 30cm über der talseitigen mittleren bestehenden Geländehöhe an der Nordfassade liegen.

6.2.3 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise regelt die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen.

Da eine geschlossene Bauweise im umliegenden Bereich untypisch ist, wird in den Nutzungsschablonen 1, 2.1 und 2.2 die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4

Satz 1 BauNVO festgesetzt. In den Nutzungsschablonen 3 und 4 wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die seitlichen Grenzabstände ergeben sich, mit Ausnahme der süd-östlichen Grundstücksgrenze in Nutzungsschablone 2.1 und 2.2, aus der BayBO in der jeweils geltenden Fassung.

Im Geltungsbereich sind gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig, da andere Gebäudetypen für die geplante Nutzung nicht in Frage kommen.

6.2.4 Baugrenzen & Baulinien

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche regelt, wo auf dem Grundstück bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Im Plangebiet werden enge Baugrenzen festgesetzt. Bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (mit Ausnahme der festgelegten speziellen Standorte) dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten, um den Charakter der umliegenden bzw. bestehenden Bebauung zu wahren. Zudem sollen die engen Baugrenzen sicherstellen, dass der Versiegelungsgrad im Baugebiet auf ein verträgliches Maß beschränkt wird.

Durch die Festsetzung einer Baulinie (vgl. § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) im südöstlichen Geltungsbereich sind keine städtebaulichen oder nachbarlichen Benachteiligungen des im Bebauungsplan Nr. 44-1 „Vordere Bräuwies“ der Gemeinde Grainau enthaltenen Baugrundstücks Flurnummer 1129/2 zu erwarten, da diese Flurnummer im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44-1 als private Grünfläche festgesetzt ist.

Die Notwendigkeit der Festsetzung einer Baulinie in diesem Teilbereich basiert auf dem schmalen südlichen Grundstückszuschnitt, der notwendigen Zufahrtsbreite zum Grundstück, als auch der erforderlichen Erweiterung des Beherbergungsbetriebs. Um das Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich verträglich zu regeln, wird der südliche Gebäudeteil der Tiefgarage so festgesetzt, dass dieser nicht als Vollgeschoss ausgeführt werden darf.

Es wird festgelegt, dass die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Grainau - Abstandsflächensatzung - vom 28.01.2021 einzuhalten ist mit Ausnahme der durch Baulinien festgesetzten Gebäudeteile.

Damit wird sichergestellt, dass die Bebauungen ergänzend zu den engen Baugrenzen die entsprechenden Abstände einhalten und somit der umgebenden Bebauung angepasst sind.

6.2.5 Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen im Plangebiet sind durch die Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen für den innerörtlichen Bereich in der Gemeinde Grainau (Ortsgestaltungssatzung 2) und die Festsetzungen in § 6 des Textteils geregelt.

Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung 2 werden im Textteil unter 6.2 erläutert. Diese sind in Folge des Betriebskonzepts und der gewünschten baulichen Gestalt des Hotelbetriebs notwendig und verträglich.

6.2.6 Verkehrsflächen

Da die Verkehrsflächen im Plangebiet keine Verbindungsfunktion aufweisen, sondern ausschließlich der Erschließung des Beherbergungsbetriebes dienen, wird eine private Erschließungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgelegt.

6.2.7 Bepflanzungen, Bepflanzungsbindungen

Die Festsetzungen zur Bepflanzung verfolgen das städtebauliche Ziel, einen Rahmen für eine qualitätsvolle Durchgrünung des Plangebietes zu setzen. Dabei kommt den als Randeingrünung festgesetzten privaten Grünflächen, die vollständig mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen sind, eine herausgehobene Bedeutung zu, da sie den Planbereich landschaftsgerecht in die Umgebung einbinden.

Im Weiteren sind für die sonstigen innenliegenden Flächen quantitative Pflanzgebote vorgesehen, ohne dass der konkrete Standort einzelner Gehölze hier bereits festgelegt ist. Insofern obliegt die genaue Ausgestaltung der Grünflächen dem zum Bauantrag vorzulegenden Freiflächengestaltungsplanes. Um in den landschaftlich attraktiven Raum auch Gebäude naturnah zu gestalten, wurde festgesetzt, dass Flachdächer zu begrünen sind. Stein- und Schottergärten ohne Bewuchs wurden ebenso ausgeschlossen wie die Verwendung fremdländischer Arten wie Thujen.

6.2.8 Stellplätze

Die bestehenden und bereits bauaufsichtlich genehmigten Stellplätze wurden im Planteil übernommen. Die Stellplätze sind offenporig anzulegen, d. h. nur mit einem Material mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Dies soll dem Erhalt der natürlichen Wasserbilanz Rechnung tragen.

Die restlichen notwendigen Stellplätze sind unterirdisch oder in die Hauptgebäude integriert nachzuweisen.

7 Auswirkungen der Aufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Zugspitzstraße - Bayernresort“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes geschaffen. Die vorliegende Planung bildet den Ist-Zustand und auch die langfristig gewünschte betriebliche Weiterentwicklung des bestehenden Hotelbetriebs im Geltungsbereich ab. Daher werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Zugspitzstraße - Bayernresort“ weitreichende Festsetzungen getroffen um den Gebietscharakter zu ändern.

8 Entschädigungsansprüche

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Zugspitzstraße - Bayernresort“ begründet keine Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 44 BauGB. Eine Wertminderung der Grundstücke im Plangebiet ist nicht erkennbar. Auf die „Siebenjahresfrist“ nach § 42 Abs. 2 und 3 BauGB wird hingewiesen.

9 Finanzielle Auswirkungen

Der Gemeinde Grainau entstehen durch die Fassung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Zugspitzstraße - Bayern Resort“ keine Folgekosten. Die Übernahme der Planungskosten ist durch städtebaulichen Vertrag geregelt.

10 Abschließendes

Durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren werden einerseits Erweiterungsmöglichkeiten eines bestehenden Hotelbetriebes geschaffen, andererseits unter Berücksichtigung der Innenentwicklung und des Flächensparens Möglichkeiten einer Nachverdichtung geschaffen. Dies trägt unter anderem den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), den Belangen der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB), der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB) und den Ergebnissen eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) Rechnung.

11 Anlagen

- Ingenieurgeologisches Gutachten
- Umweltbericht
- Schalltechnische Untersuchung

Grainau, den

Stephan Märkl
Erster Bürgermeister

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich (rot)	4
Abbildung 2: Digitales Orthofoto, unmaßstäblich mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (rot)	5
Abbildung 3: Digitales Orthofoto, unmaßstäblich mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (rot)	6
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, unmaßstäblich	7
Abbildung 5: Karte zu B IV des Regionalplans Oberland, unmaßstäblich	9
Abbildung 6: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich.....	11
Abbildung 7: Auszug aus dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans, unmaßstäblich	11
Abbildung 8: Digitales Orthofoto, unmaßstäblich	13

Abkürzungsverzeichnis

Abs.....	Absatz
Art.....	Artikel
AVBWasserV	Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser
Az.....	Aktenzeichen
BauNVO.....	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Bodenschutzgesetz
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayStrWG.....	Bayerisches Straßen- und Wegegesetz
Buchst.....	Buchstabe
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.....	das heißt
Fl.Nr.....	Flurnummer
G Grundsatz	
gem.....	gemäß
ha	hektar
ü.NN.....	über normal Null
vgl.	vergleiche
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
Z Ziel	
z.B.....	zum Beispiel