

„BEBAUUNGSPLAN NR. 30 „ZUGSPITZSTRASSE - BAYERN RESORT“

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Datum: 21.10.2024
Geändert am: 10.03.2025



Erstellt im Auftrag der Gemeinde Grainau durch



Inhalt

1.	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung	1
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	1
2.1	Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt	1
2.2	Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs	3
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität	4
3.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	6
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	6
5.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten	8
6.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	8
7.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse	8
7.1	Verfahren und Methodik	8
7.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken	8
8.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	8
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts	8

Anlagen

Karte 1: Bestand und Bewertung, M 1 : 1.000

Karte 2: Planung und Eingriffsbewertung, M 1 : 1.000

Karte 3: Planung und Eingriffsbewertung, M 1 : 1.500

1. Einleitung

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll in der Zugspitzstraße auf dem Grundstück 1129/4, Gemarkung Grainau die planerische Grundlage für eine Erweiterung des dort gelegenen Hotels „Bayern Resort“ geschaffen werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,8 ha.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Ausweisung des Sondergebietes soll dem vor Ort befindlichen Hotelbetrieb die Möglichkeit zur Erweiterung und zur Ausrichtung auf eine starke Nachfrage nach Wellnessangeboten (Sauna, Massage) gegeben werden. Auf die Beschreibung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele in der Begründung zum Bebauungsplan wird hier verwiesen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung

Die vorliegende Planung dient dem Erhalt und der Sicherung eines bestehenden Betriebes der Tourismusbranche. Sie trägt somit grundsätzlich dazu bei, den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Wirtschaftsstruktur Rechnung zu tragen. Der Planbereich liegt nördlich der Zugspitzstraße und ist westlich und östlich von Bebauung eingerahmt. Im Norden verläuft die Zugspitzbahn.



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (vgl. Ausschnitt linke Seite) stellt den Planbereich teilweise als Baufläche mit Grünfläche und im Umfeld als Fläche für Wald dar. Zudem ist nördlich anschließend die Trasse der Zugspitzbahn dargestellt. Der Planbereich und dessen Umfeld sind nicht Teil eines nach Naturschutzrecht geschützten Gebietes. Im Planbereich gibt es keine gesetzlich geschützten Biotope (vgl. dazu Bestandsplan mit Darstellung der Kartierergebnisse).

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt (vgl. Karte 1)

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen. Die Erfassung der Vegetations- und Nutzungseinheiten gemäß BayKompV wurde im Juni 2024 durch Frau Dipl. Biol. Viola Fohlmeister durchgeführt. Dabei wurde sowohl der Planbereich als auch die Fläche, die als Ausgleichsflächen vorgesehen sind, in ihrem aktuellen Bestand erfasst. Das Ergebnis der Kartierung ist in Karte 1 „Bestand und Bewertung“ und nachfolgende in der Zusammenfassung dargestellt.

Tiere, Pflanzen und Lebensräume: Auf der Basis eines Luftbildes und der im Juni 2024 durchgeführten Bodenreferenzkartierung ist der Bestand, wie folgt, anzusprechen: Der größte Teil des Planbereiches wurde im Umfeld des Hauptgebäudes als Erholungsanlage mit geringem Versiegelungsgrad (P 32, vgl. Foto oben linke Seite) eingestuft. Konkret handelt es sich kurzrasige und artenarme, oft sehr grasreiche Grünflächen (z. B. die Liegewiese im Umfeld des Pools). Dazu kommen jüngere Gehölze (v. a. Ziergehölze, junge Laubbäume sowie kleine Fichtengruppen). Außerdem finden sich im Umfeld des Hauptgebäudes Schotter- und Pflasterwege, gepflasterte Terrassenbereiche (mit offenen Fugen) sowie die wasserdurchlässige Außenterrasse des Saunabereichs (offene Holzkonstruktion). Bei den sonstigen, vegetationsbestandenen Flächen handelt es sich um verschiedene, gehölzgeprägte Flächen (Feldgehölze (B 2xx), Gebüsch und Hecken (B 1xx) unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Artenzusammensetzung), die insbesondere im Westen und im Norden bereits derzeit eine wirksame Eingrünung zur Nachbarschaft bilden. Das untere Foto auf der linken Seite zeigt ein junges Feldgehölz (B 211), welches auf der abschüssigen Böschung im Westen an die asphaltierten Parkplätze angrenzt. Auf die Darstellung aller Vegetations- und Nutzungseinheiten und ihrer Bewertung in der Karte 1 und die Beschreibung im Anhang 1 wird hier verwiesen.



Boden und Geologie:

Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern im Maßstab 1:25.000 liegt der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes im Süden und der Mitte in der Bodeneinheit 9i: „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton (Schwemmfächersediment)“ und im Norden im Übergangsbereich zu der Einheit 56c: „Bodenkomplex: Vorherrschend O/C-Böden, (Locker-)Syrosem und (Para-)Rendzina, gering verbreitet Braunerde aus Berg- und Felssturzmassen mit weitem Bodenartenspektrum“. Bei den vielfältigen Geländeanpassungen auf dem Grundstück ist davon auszugehen, dass die genannten Bodentypen nur in geringem Flächenanteil in ihrer natürlichen Ausprägung vorhanden sind. Entsprechend sind die natürlichen Bodenfunktionen nach BBodSchG stark verändert.

Wasser:

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Es kann davon ausgegangen werden, dass in dem Gelände das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht und somit nicht in den Oberboden reicht.

Klima und Luft:

Den gehölzbestandenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches kommt eine allgemeine Bedeutung für die Frischluftproduktion zu. Eine besondere Bedeutung für den Luftaustausch kommt dem Gebiet nicht zu.

Landschaftsbild/Erholungseignung:

Der Planbereich ist durch das Hotelgebäude und die umliegenden Neben- und Erholungsflächen geprägt. Im Westen und im Norden, zum Teil auch im Osten ist das Grundstück mit Gehölzen zu den Nachbargrundstücken und zur Zugspitzbahn eingegrünt. Darüber hinaus sind strukturierende Elemente wie Einzelgehölze und gärtnerisch gestaltete Fläche über das Grundstück verteilt. Der Hotelkomplex liegt auf einem verebneten Hügel mit flachen bis steilen



Hängen: insbesondere im Norden, im Osten und im Westen begrenzen steilere gehölzbestandene Böschungen den Geltungsbereich.

Eine Einsehbarkeit des höhergelegenen Geländes für Dritte besteht insbesondere von der Zugspitzstraße (vgl. Foto linke Seite). Der nördliche Teil des Grundstücks ist aufgrund der Eingrünung nach allen Seiten und aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Zugspitzbahn nicht bzw. kaum einsehbar.

In der Gesamtbetrachtung kommt dem bereits überwiegend genutzten und veränderten Planbereich eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit (vgl. dazu Bewertungen im Plan Nr. 1) zu. Naturschutzfachlich geschützte Bereiche bzw. Biotopflächen sind nicht vorhanden.

Nachfolgend werden die Weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

Kultur- und Sachgüter:

Im Plangebiet sind keine Boden- und Baudenkmäler bekannt. Die nächstgelegenen Baudenkmäler liegen in ca. 350m Entfernung im Ortskern von Obergrainau. Sie sind nicht durch die Planung betroffen.

Mensch:



Die nördliche Grenze des Flurstückes 1129/4, Gemarkung Grainau bildet die Grenze zum Grundstück der Zugspitzbahn (vgl. Foto linke Seite), die zu dem Planbereich in Troglage verläuft. Von der Bahnstrecke gehen Schallemissionen aus. Zur Gewährleistung der Sicherheit der Zugspitzbahn sind Nachbarn verpflichtet, die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff BGB) zu gewährleisten, indem erkennbare Mängel an vorhandenen Pflanzen (Bäumen, Hecken, Sträuchern) auf eigene Kosten abzustellen sind. Die Erschließung des Grundstückes

erfolgt über eine private Zufahrt direkt von der Zugspitzstraße.

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

In der Karte Nr. 1 „Bestand“ ist der im Jahr 1982 per Baugenehmigung (Bauplan Nr. 223/82 genehmigt am 02.10.1982 durch das LRA Garmisch-Partenkirchen) genehmigte Bereich gekennzeichnet. Es handelt sich um das Hauptgebäude mit umliegenden Fahr- und Parkplatzebenen sowie um die Zufahrt von der Zugspitzstraße. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird dieser bereits genehmigte und bebaute Bereich in Karte Nr. 2 „Planung und Eingriffsbewertung“ eingriffsneutral gewertet, da kein Ausgleich erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Über den bereits 1982 zur Bebauung genehmigten Bereich hinaus, sind die Flächen als eingriffsneutral (vgl. Karte 2) zu werten, die eine naturnahe Vegetation tragen und erhalten werden bzw. als solche zu entwickeln sind und damit keinem Eingriff in Natur und Landschaft unterliegen. Hierbei handelt es sich um die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche „Randeingrünung“, die mit gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen zu gestalten ist. Die Fläche ist größtenteils bereits derzeit mit heimischen Gehölzen bestanden bzw. ist als vollständig mit heimischen Gehölzen zu bepflanzende Fläche festgesetzt, so dass sie die

Funktion einer naturnahen Ortsrandeingrünung im Norden zur Zugspitzbahn sowie im Westen und Osten zu den Nachbargrundstücken übernimmt.

Entsprechend verbleibt als Eingriffsfläche in Karte Nr. 2 rot gekennzeichnete Bereich, der mit dem vorliegenden Bebauungsplan einer neuen Bebauung (Erweiterung) zugeführt wird. Unter Zugrundelegung aller veränderten Flächen (Flächen innerhalb der Baugrenzen, Pool, Wege und sonstige Nebenflächen) in diesem Bereich ergibt sich hier eine GRZ von 0,45 und mit Nebenanlagen von 0,675¹. In der Zusammenschau mit dem Bestand ergeben sich für die Eingriffsfläche die in Karte 2 dargestellten Ausgleichserfordernisse.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind. Im Anschluss an die Tabelle werden die Bewertungen verbal erläutert. Die jeweilige "Nr." in der Tabelle verweist auf die entsprechende Textstelle.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			Baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere / Pflanzen Lebensräume	2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	○	●	○
Boden	2.3.2	Verlust von Boden durch Überbauung	○	●●	○
Wasser	2.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	○	●	○
Klima/Luft	2.3.4	Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion	○	○	○
Landschaftsbild/ Erholung	2.3.5	Errichtung von Gebäuden .- Veränderung des Landschaftsbildes	○	●	○
Kultur- und Sachgüter	2.3.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	-	-	-
Mensch	2.3.7	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)	●	○	○
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	2.3.8	keine Wechselwirkungen bis auf die Erhöhung der Unfallgefahr durch Verkehrsmehrung (vgl. bei Schutzgut Mensch)	-	-	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = Starke Auswirkungen
- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen

¹ Unter Annahme einer 50% Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)

Neben baulichen Änderung in dem bereits im Jahr 1982 genehmigten Bereich ist im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung mit der Überbauung bzw. Veränderung von ca. 2.300 m² Fläche zu rechnen. Hier sind Erweiterungen des Hauptgebäudes sowie die Gestaltung eines Wellnessbereiches mit Sauna und Nebenflächen geplant. 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 (vgl. Auflistung in der Karte 2). Hochwertige bzw. als Biotop geschützte Vegetationseinheiten sind im Planbereich nicht vorhanden. Es ist (vgl. Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30.10.2024) darauf hinzuweisen, dass auch im beplanten Bereich bereits in den letzten Jahren Wald gerodet wurde.

Unter Berücksichtigung, dass die Planung eine gehölzbestandene Ortsrandeingrünung vorsieht, sind die durch die Planung ausgelösten Vegetationsverluste insgesamt als geringe bis mittlere Beeinträchtigung zu werten.

2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Mit der Überbauung geht ein Verlust an versickerungsaktivem Boden einher. Während mit der Überbauung durch Hauptgebäude ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) einhergeht, erfolgt in Bereichen, welche z. B. als wasserdurchlässige Wege oder Stellplätze umgenutzt werden, eine Minderung der Funktionsausprägung. Anzumerken ist, dass die Böden im Umfeld der bestehenden Bebauung bereits durch die frühere gestaltende Tätigkeit in ihrem Profilaufbau verändert sind.

2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)

Mit der ermöglichten Bodenversiegelung und der Umnutzung der landwirtschaftlichen Böden gehen ein erhöhter Abfluss des Regenwassers und eine Verminderung der Grundwasserneubildung einher. Diese Auswirkungen werden gemindert, indem versickerungsfähige Stellplätze vorgesehen werden.

2.3.4 Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion (anlagebedingt)

Mit dem Verlust von bislang vegetationsbestandener Fläche geht deren Bedeutung für das lokale Klima verloren. Gehölze, die zur Frischluftproduktion beitragen sind, sind nur in geringem Umfang betroffen. Dagegen wird durch die Pflanzung von Gehölzen ein Beitrag zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation geleistet. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das lokale Klima unerheblich.

2.3.5 Errichtung von Gebäuden – Veränderung des Landschaftsbildes (anlagebedingt)

Die vorgesehene Bebauung findet insbesondere im nördlichen Bereich des Grundstückes statt. Dort grenzt die Zugspitzbahn sowie Nachbarflächen ohne Bebauung an das Baugrundstück an. Zudem ist dort eine umlaufende Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölze vorgesehen. Insgesamt ergeben sich durch bei Realisierung der Planung nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

2.3.6 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Es sind daher keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.3.7 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)

Mit der Erweiterung der Bebauung werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Zudem sind betriebsbedingte Schallemissionen durch die zu erwartende Verkehrsmehrung zu erwarten, die jedoch im Vergleich zur aktuellen Situation nicht erheblich sind. In Bezug zur Lage an der Zugspitzbahn, die hier in Troglage verläuft, ergeben sich gegenüber der aktuellen Situation der Schallemissionen keine erheblichen Änderungen.

2.3.8 Wechselwirkungen

Es sind keine weiteren erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Gleichfalls kann davon ausgegangen werden, dass von der Planung keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten betroffen sind, da die beanspruchten Flächen keine hohe Bedeutung als faunistische Lebensräume aufweisen. Nur wenige, innerhalb der erholungsgenutzten Grünflächen gelegenen Gehölze sind durch die Planung betroffen. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst, wenn Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode entfernt werden.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Plangebiet sind Maßnahmen festgesetzt, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind. In nachstehender Tabelle sind die für den Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zusammengestellt.

Maßnahmen, die der **Vermeidung** von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

- Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes (Ortsrandeingrünung im Norden, Westen und Osten),
- Nutzung von Bereichen mit ausschließlich geringer bis maximal mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Schutzgut Boden und Wasser

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze,
- vgl. Maßnahmen zur Eingrünung.

Schutzgut Klima / Luft

- vgl. Maßnahmen zu Eingrünung.

Schutzgut Landschaftsbild

- Die Bebauung erfolgt in bereits stark veränderten Bereichen. Es gibt keine Spazier- und Wanderwege (keine Nutzung durch Dritte/Erholungssuchende).

Grünordnerische Maßnahmen

- Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur

und Landschaft gering zu halten, berücksichtigt. Insbesondere wird geltend gemacht, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung im Norden, Westen und Osten festgesetzt sind.

Trotz der oben angeführten Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß Naturschutzrecht auszugleichen sind. Gemäß dem Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021)“ ergibt sich aus der Eingriffsfläche (vgl. Karte Nr. 2) eine naturschutzrechtliche Ausgleichsforderung von 4.809 Wertpunkten.

Der Abschlag von 5 % von dem zunächst ermittelten Ausgleichumfang ergibt sich aus den oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung. Dabei sind insbesondere die naturnahe Gestaltung der Ortsrandeingrünung im Norden, Westen und Osten im Umfang von ca. 1.467 m² zu berücksichtigen.

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme



Im Planbereich stehen keine weiteren Flächen zur Aufwertung zur Verfügung. Aus diesem Grund wird der verbleibende naturschutzrechtliche Ausgleich im Umfang von 4.809 Wertpunkten außerhalb des Planbereiches auf einer Teilfläche des Flurstückes 378/2; Gemarkung Grainau nachgewiesen. Bei der Fläche handelt es sich um eine als Grünland genutzte Fläche, an welche im Osten ein höhergelegenes Feldgehölz, dem Krautsäume vorgelagert sind, angrenzt (vgl. Foto linke Seite).

Insgesamt werden 1.065 m² Fläche, die sich aus 258 m² mäßig artenreicher Feucht- und Nasswiese (G 221, 9 WP) sowie 807 m² intensiv genutztem Grünland (G 11, 3 WP) naturschutzfachlich entwickelt. Die bereits vorhandene Feucht- und Nasswiese G 221 soll zu der Einheit G 222 „Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen“ entwickelt werden. Das intensiv genutzte Grünland G 11 soll mindestens zur Einheit G 212 „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ entwickelt werden.

Die durchzuführenden Maßnahmen zur Extensivierung sind

- Extensivierung der Grünlandnutzung (Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,
- Reduzierung der Mahdhäufigkeit:

Für G 221: 1- bis 2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes

Für G 11: Aushagerung in den ersten 5 Jahren durch 3-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes. Nach der Aushagerung eine Artanreicherung durchzuführen. Dafür sind 3-5 Streifen in Ost-West-Richtung zu fräsen und anschließend mit frischem, samenhaltigen Mähgut geeigneter Spenderflächen anzusäen. Die Spenderfläche ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Danach Umstellung auf 2-schürige Mahd. Frühester Schnittzeitpunkt ist jeweils der 15. Juni. Je nach Entwicklung der Fläche kann die Naturschutzbehörde den Schnittzeitpunkt auch nach hinten verlegen.

Die Flächensicherung erfolgt durch Eintragung einer Dienstbarkeit. Nach dem Satzungsbeschluss erfolgt die Meldung an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt.

5. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines Planungsprozesses, in welchem alternative Möglichkeiten nicht möglich sind.

6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet in seinem aktuellen Zustand erhalten bleiben (vgl. Bestandsbeschreibung).

7. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

7.1 Verfahren und Methodik

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der fortgeschriebenen Fassung vom Dezember 2021 (BayStMLU 2021) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2006) Anwendung.

7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die vorhandenen Kenntnisse reichen für die im Rahmen der Umweltprüfung zu vollziehenden Beurteilungen aus.

8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich. Prognoseunsicherheiten bestehen nicht.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Mit der vorliegenden Bebauungsaufstellung 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.

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.

Umweltbericht

Karte 1: Bestand und Bewertung

1. Bestand

-  B112 Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken (WH00BK, WP: 10)
-  B12 Gebüsche / Hecken mit überwiegend gebietsfremden Arten (WP: 5)
-  B13 Stark verbuschte Grünlandbrachen und initiales Gebüschstadium (WP: 6)
-  B211 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung (WO00BK, WP: 6)
-  B212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (WO00BK, WP: 10)
-  G215 Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen (WP: 7)
-  K11 Artenarme Säume und Staudenfluren (WP: 4)
-  P21 Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm (WP: 5)
-  P32 Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad (WP: 2)
-  V31 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt (WP: 0)
-  V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt (WP: 1)
-  X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete (WP: 0)

2. Bewertung gemäß Leitfaden

-  Bewertung nach BayKompV, z. B. 7 Wertpunkte

3. Sonstige Planzeichen

-  Abgrenzung des Plangebietes
-  Flurkarte mit Angabe der Flurnummer z. B. 1129/4



Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 30 "Zugspitzstraße - Bayern Resort"

Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 21.10.2024

Auftraggeber:

Auftragnehmer:

Gemeinde Grainau

Planungsbüro U-Plan

Am Kurpark 1
82491 Grainau

Moosurach 16
82549 Königsdorf

Tel.: 08821/98180
E-Mail: gemeinde@grainau.de
Internet: www.grainau.de



Tel. 08179 / 925540
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
www.buero-u-plan.de



Umweltbericht

Karte 2: Planung und Eingriffsbewertung

1. Bewertung der Beeinträchtigungen

- B 112 (10 WP x Fläche 17 m² x GRZ 0,675)
- G 215 (7 WP x Fläche 46 m² x GRZ 0,675)
- B 211 (6 WP x Fläche 306 m² x GRZ 0,675)
- B 13 (6 WP x Fläche 19 m² x GRZ 0,675)
- B 12 (5 WP x Fläche 28 m² x GRZ 0,675)
- P 21 (5 WP x Fläche 287 m² x GRZ 0,675)
- K 11 (4 WP x Fläche 320 m² x GRZ 0,675)
- P 32 (2 WP x Fläche 920 m² x GRZ 0,675)
- V 32 (1 WP x Fläche 362 m² x GRZ 0,675)

Erforderlicher Ausgleichsbedarf ohne Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung in Wertpunkten: 5.062 WP

Anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen:

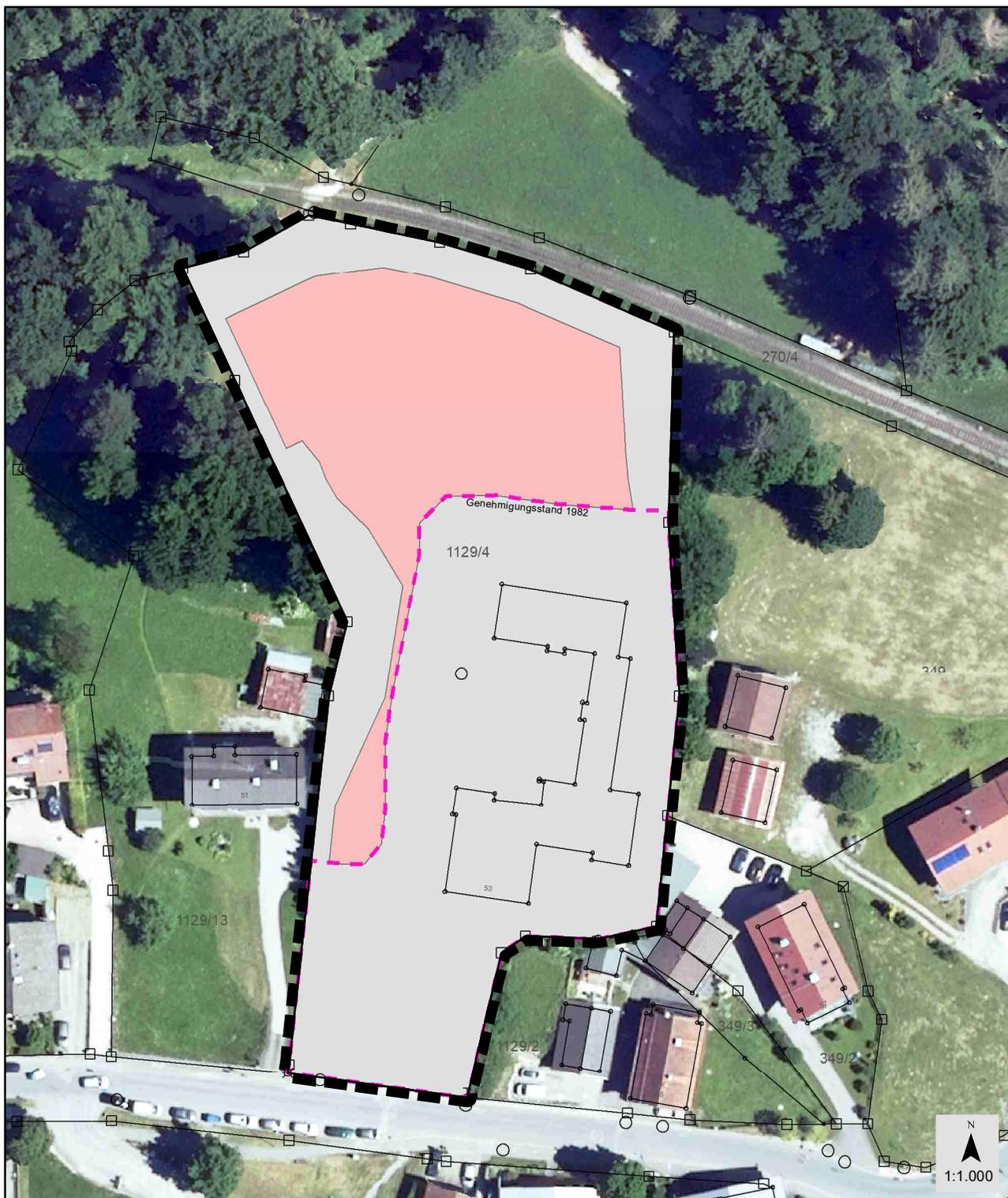
- Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes,
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze,

Erforderlicher Ausgleichsbedarf mit Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung in Wertpunkten:
5.062 WP - (5.062 WP x 0,05) = 4.809 WP

- Eingriffneutrale Fläche
- Genehmigungsbereich aus dem Jahr 1982
- Festgesetzte Grünflächen

2. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung des Plangebietes
- Flurkarte mit Angabe der Flurnummer z. B. 1129/4
- Genehmigungsstand gemäß Eingabeplan von 1982



Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 30 "Zugspitzstraße - Bayern Resort"

Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 21.10.2024

Auftraggeber:

Auftragnehmer:

Gemeinde Grainau

Planungsbüro U-Plan

Am Kurpark 1
82491 Grainau

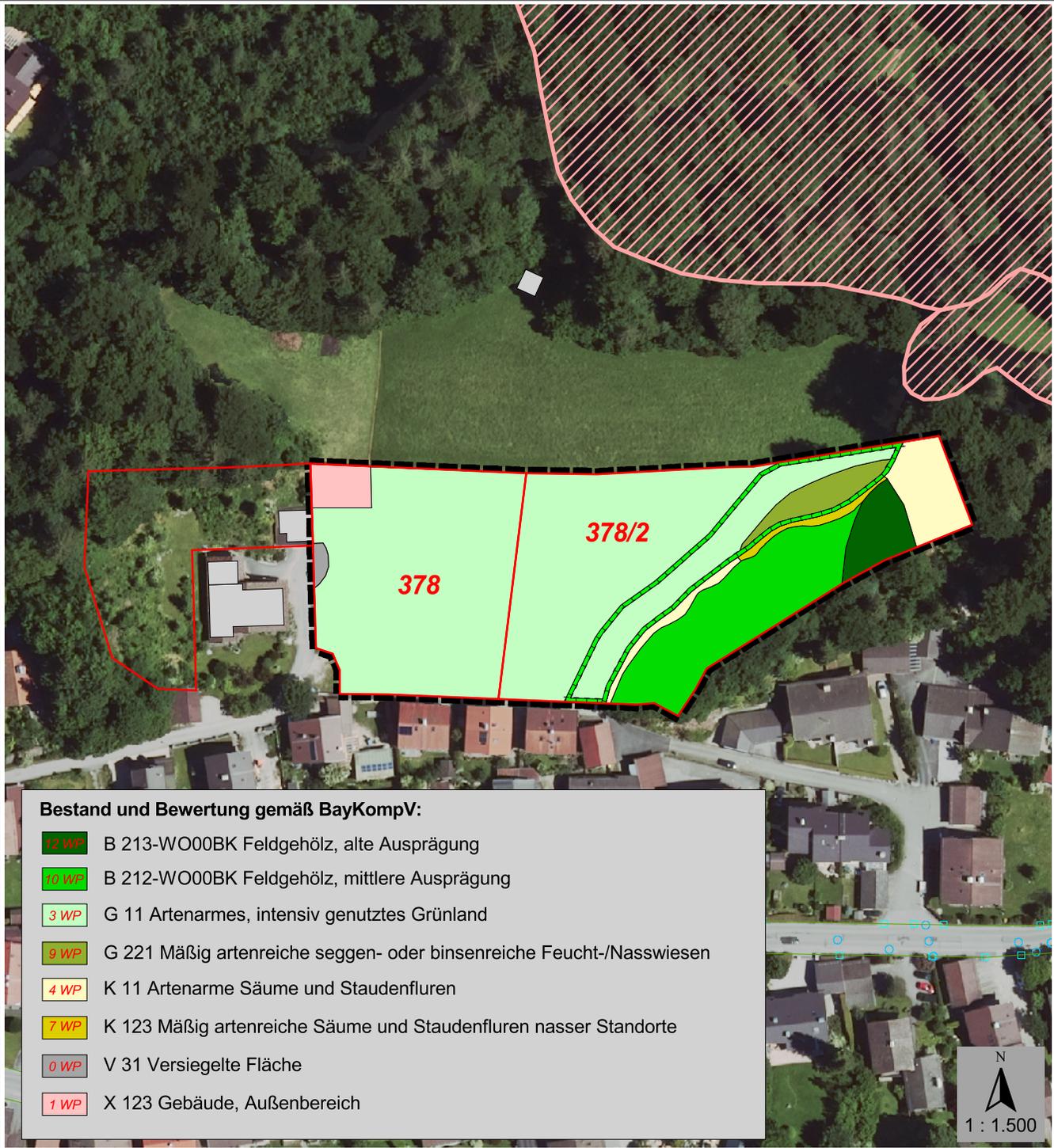
Moosurach 16
82549 Königsdorf

Tel.: 08821/98180
E-Mail: gemeinde@grainau.de
Internet: www.grainau.de



Tel. 08179 / 925540
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
www.buero-u-plan.de





Umweltbericht

Karte 3: Ausgleichsplan

 Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
FINr. 378/2, Gemarkung Grainau, Fläche 1.065 m².

Ausgangslage:
Bei der Fläche handelt es sich um Grünland unterschiedlicher Ausprägung:
G 221 im Umfang von 258 m²
G 11 im Umfang von 807 m²

Entwicklungsziele:
G 221 (9 WP, 258 m²) ---> G 222 (12 WP, 258 m², + 774 WP)
G 11 (3 WP, 807 m²) ---> mind. G 212 (8 WP, 807 m², + 4.035 WP)

Wertzuwachs unter Berücksichtigung der Entwicklungszeit: 4.809 WP

Durchzuführende Maßnahmen:

- Extensivierung der Grünlandnutzung (Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,
- Reduzierung der Mahdhäufigkeit:
Für G 221: 1- bis 2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes
Für G 11: Aushagerung in den ersten 5 Jahren durch 3-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes. Nach der Aushagerung eine Artenanreicherung durchzuführen. Dafür sind 3-5 Streifen in Ost-West-Richtung zu fräsen und anschließend mit frischem, samenhaltigen Mähgut geeigneter Spenderflächen anzusäen. Die Spenderfläche ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Danach Umstellung auf 2-schürige Mahd. Frühester Schnittzeitpunkt ist jeweils der 15. Juni. Je nach Entwicklung der Fläche kann die Naturschutzbehörde den Schnittzeitpunkt auch nach hinten verlegen.

Sonstige Planzeichen

-  Planbereich "Ausgleich"
-  Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer z. B. 378)
-  Biotope gemäß amtlicher Kartierung

Bestand und Bewertung gemäß BayKompV:

	B 213-WO00BK Feldgehölz, alte Ausprägung
	B 212-WO00BK Feldgehölz, mittlere Ausprägung
	G 11 Artenarmes, intensiv genutztes Grünland
	G 221 Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht-/Nasswiesen
	K 11 Artenarme Säume und Staudenfluren
	K 123 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte
	V 31 Versiegelte Fläche
	X 123 Gebäude, Außenbereich

Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 30 "Zugspitzstraße - Bayern Resort"

Maßstab: 1 : 1.500	Datum: 14.10.2024
Auftraggeber: Gemeinde Grainau Am Kurpark 1 82491 Grainau	Auftragnehmer: Planungsbüro U-Plan Mooseurach 16 82549 Königsdorf
Tel. 08821 / 98180 Internet: www.grainau.de	Tel. 08179 / 925541 www.buero-u-plan.de



Anlage 1 zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 30

"Zugspitzstraße - Bayern Resort"

Kartierung nach BayKompV

(14.06.2024)

Fläche 1:

Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	Wert: mittel	Schutz: -
---	--------------	-----------

Schmaler, brachgefallener oder sehr selten gemähter Wiesenstreifen an der Oberkante einer mäßig steilen bis steilen Böschung. Der mäßig artenreiche Bestand ist sehr heterogen mit einem Mosaik aus Ruderal- und Grünlandpflanzen sowie Hochstauden. Neben relativ artenarmen Bereichen aus Kriechendem Fingerkraut, Kriechendem Hahnenfuß oder Mittlerem Klee sind mäßig artenreiche Abschnitte aus z.B. Behaarter Segge, Wiesen-Klee, Großblütigem Wiesenlabkraut und Gewöhnlichem Hornklee vorhanden. Dazu kommen stellenweise Stickstoffzeiger wie Wiesen-Löwenzahn oder Brennessel.

Fläche 2

Artenarme Säume und Staudenfluren	Wert: gering	Schutz: -
-----------------------------------	--------------	-----------

Artenarme Säume an mäßig steilen bis steilen Böschungen.

Teilbereich a: Dichte Brennesselfluren mit etwas Brombeere und Baum-Jungwuchs.

Teilbereich b*: Dichte Giersch-Bestände, teils mit eingestreuter Brennessel und Wiesen-Löwenzahn.

Teilbereich c**: Kürzlich abgeholzte Bereiche (Schlagflur) mit einer lückigen, artenarmen Vegetation aus Giersch neben Brennessel, Stinkendem Storchschnabel und Gefleckter Taubnessel. Dazu kommen vereinzelt Bergahorn- und Buchen-Sämlinge oder Jungwuchs.

Der Untergrund ist teils aufgerissen und steinig. Außerdem finden sich einzelne kleinere Findlinge bzw. anstehender Fels.

Fläche 3

Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken	Wert: mittel	Schutz: BK
---------------------------------------	--------------	------------

Hecken an mäßig steilen bis steilen Böschungen.

Teilbereich a*: Dichte Haselhecke mit etwas Bergahorn-Jungwuchs.

Teilbereich b: Relativ junge und lückige, vermutlich kürzlich zurückgeschnittene Hecke aus Esche, Hasel und Holunder.

Fläche 4

Gebüsche / Hecken mit überwiegend gebietsfremden Arten	Wert: gering	Schutz: -
--	--------------	-----------

Dichte kleine Gebüschgruppe aus fremdländischen Nadelgehölzen und einer jungen Kastanie.

Fläche 5

Stark verbuschte Grünlandbrachen und initiales Gebüschstadium	Wert: mittel	Schutz: -
---	--------------	-----------

Kürzlich abgeholzter Bereich mit einem lockeren bis mäßig dichten, initialen Gehölz aus Buchen- und Bergahorn-Jungwuchs sowie junger Hasel. Teils wurden die Gehölze vermutlich gepflanzt, teils handelt es sich um Gehölzreste.

Fläche 6

Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	Wert: mittel	Schutz: BK
--	--------------	------------

Junge Feldgehölze an steilen Böschungen.

Teilbereich a: Dichtes, buchenreiches Feldgehölz mit etwas Hasel und Bergahorn-Jungwuchs. Vereinzelt von mittelhohem Bergahorn oder Bergulme überragt.

Teilbereich b: Dichtes, bergahornreiches Feldgehölz mit Sal-Weide, Buche und Holunder.

Teilbereich c: Gemischtes Gehölz aus Berg- und Spitzahorn, Buche und Esche mit Hasel, Liguster und Holunder.

Fläche 7

Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	Wert: mittel	Schutz: BK
---	--------------	------------

Mittelaltes Feldgehölz mit geschlossener Baumschicht aus Buche neben Esche und Berg-Ahorn. Im Unterwuchs wächst Baum-Jungwuchs und Hasel. Dazu kommt eine lockere bis mäßig dichte Krautschicht aus Efeu, Brennnessel, Busch-Windröschen u.a.

Fläche 8

Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad	Wert: gering	Schutz: -
---	--------------	-----------

Verschiedene, überwiegend der Erholungsnutzung vorbehaltene Grünflächen im Hotelumfeld.

Teilbereich a: Es überwiegen meist kurzrasige und artenarme, oft sehr grasreiche Grünflächen (z.B. die Liegewiese im Umfeld des Pools). Dazu kommen jüngere Gehölze (v.a. Ziergehölze, junge Laubbäume sowie kleine Fichtengruppen). Außerdem finden sich Schotter- und Pflasterwege, gepflasterte Terrassenbereiche (mit offenen Fugen) sowie die wasserdurchlässige Außenterrasse des Saunabereichs (offene Holzkonstruktion). Im Umfeld des Pools ist außerdem ein kleines Barhäuschen vorhanden.

Teilbereich b*: Grünflächen mit Sitzgelegenheiten und kleinen, meist jungen Gehölzgruppen.

Fläche 9

Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete	Wert: gering	Schutz: -
---	--------------	-----------

Hotelgebäude.

Fläche 10

Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	Wert: gering	Schutz: -
---	--------------	-----------

Als Parkplätze genutzte Schotterflächen sowie Schotterwege.

Fläche 11

Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt	Wert: gering	Schutz: -
--	--------------	-----------

Teerstraße sowie als Parkplätze genutzte Teerflächen.

