



# **GEMEINDE GRAINAU**

## **1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 31**

### **„KREUZECKWEG - HAUS HAMMERSBACH“**

# **BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Schongau, den**  
geändert  
geändert  
geändert  
Endfertigung

**29.06.2022**  
23.11.2022  
04.07.2023  
27.06.2024

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.	Allgemeines	3
1.1	Lage des Baugebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung	3
2.	Angaben zum Baugebiet	4
2.1	Abgrenzung und Größe	4
2.2	Eigentumsrechtliche Situation	5
2.3	Vorhandene Nutzungen	5
2.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	5
2.5	Verkehrliche Anbindung	5
2.6	Denkmalschutz	6
2.7	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	7
3.	Planungsrechtliche Gegebenheiten	7
3.1	Flächennutzungsplan	7
4.	Verfahren	8
5.	Planinhalt	8
5.1	Allgemein	8
5.2	Art der baulichen Nutzung	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	9
5.5	Verkehrsflächen	10
5.6	Grünordnung und Artenschutz	10
5.7	Bauliche Gestaltung	10
6.	Baugrundgutachten	11
7.	Niederschlagswasser und Fließweganalyse	11
8.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser- Beseitigung	11
8.1.	Grundwasser	11
8.2.	Altlastenverdachtsflächen	11
8.3.	Wasserversorgung	12
8.4.	Abwasserentsorgung	12
9.	<b>Immissionen</b>	<b>13</b>
10.	Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde	13
	Anlagen	
	Niederschlagswasserbeseitigungskonzept und Fließweganalyse mit Baugrundgutachten	
	<b>Schalltechnisches Gutachten und Projektnotiz</b>	

## 1. ALLGEMEINES

---

### 1.1 Lage des Baugebietes



Digitales Orthophoto, Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet liegt in südlicher Randlage des Ortsteiles Hammersbach.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

~~Die Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 507, Gemarkung Grainau, hat bei der Gemeinde einen Antrag auf Abriss der bestehenden Garagenzeile, Personalwohnheim mit Nebengebäude und die Errichtung von zwei Appartementshäusern, einem Personalwohnheim sowie einer Tiefgarage beantragt.~~

Mit Schreiben vom 28.10.2019 (ergänzt durch Schreiben vom 06.02.2024) stellten der Hoteldirektor des Berghotel Hammersbach sowie der beauftragte Architekt Antrag auf zweckgebundene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Kreuzeckweg – Haus Hammersbach“.

Um die Hotelanlage weiterhin wirtschaftlich betreiben zu können, wird seitens der Antragsteller beabsichtigt, ein weiteres Gebäude zu errichten, welches ca. 40 Gäste-Appartements sowie ca. 20 Personalwohnungen beinhalten soll.

Zudem ist vorgesehen, die alten Garagenanlagen auf dem Grundstück Flurnummer 507 sowie das bestehende Anwesen Kreuzeckweg 6 rückzubauen und die Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage zu situieren.

Da das geplante Vorhaben über den aktuellen Bebauungsplan nicht abgebildet werden kann, bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

In den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich der Tourismus im Zugspitzdorf Grainau zu einer Haupterwerbsquelle.

Mit jeweils über 600.000 Gästeübernachtungen in den Jahren 2022 und 2023 stellt die Gemeinde Grainau eines der beliebtesten Urlaubsziele in Bayern dar.

Das Berghotel Hammersbach zählt dabei zu einem der vier Vier-Sterne Hotels im Gemeindegebiet und trägt mit seinen 127 Gästebetten wesentlich zu den hohen Übernachtungszahlen bei.

Darüber hinaus beschäftigt das Berghotel Hammersbach ca. 70 Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen.

Die Änderung des Bebauungsplanes trägt mithin den Belangen der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB) sowie dem Belang der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB) Rechnung.

~~Die Grundstücke liegen am südlichen Ende des Kreuzwegs, im Bereich des rechts-wirksamen Bebauungsplanes Nr 31 „Kreuzweg Haus Hammersbach“~~

Aus städtebaulicher Sicht können die beantragten Bauvorhaben dem Innenbereich sinnvoll hinzugefügt werden.

Die Erfordernisse des Flächensparens und der Innenentwicklung nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern werden erfüllt.

~~Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 507 Teilbereich, 509, 507/4 und 508/1 Teilbereich, Gemarkung Grainau.~~

## **2. ANGABEN ZUM BAUGEBIET**

---

### **2.1 Abgrenzung und Größe**

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Hammerbach der Gemeinde Grainau.

Die Grundstücke sind bebaut und werden im östlichen Teil für Stellplätze und Garagen genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10.500 m<sup>2</sup>.



Digitales Orthophoto, Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten durch bestehende Bebauung, im Süden durch Baumbestand und das Landschaftsschutzgebiet „Wettersteingebiet einschließlich Latschengürtel bei Mittenwald“ (LSG-00281.01) begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 507 Teilbereich, 509, 507/4 und 508/1 Teilbereich, Gemarkung Grainau.

## 2.2 Eigentumsrechtliche Situation

Die ~~vorgenannten~~ Flurnummern 507 und 509 befinden sich im Privatbesitz. Die Flurnummern 507/4 und 508/1 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Grainau.

## 2.3 Vorhandene Nutzungen

Das vorhandene Gelände wird zurzeit als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb genutzt.

## 2.4 Vorbelastungen des Plangebietes, Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## 2.5 Verkehrliche Anbindung

Das Gebiet ist über den Kreuzeckweg erschlossen.

## 2.6 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich folgende Einzeldenkmäler:

D-11-80-118-18 - Kapelle, sog. Marienkapelle, kleiner neubarocker Saalbau mit Schweifgiebel und Dachreiter

D-1-8532-0055 - Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Marienkapelle

Im Plangebiet befindet sich ein Teil des folgenden Bodendenkmals:

D-1-8532 - 0053 Burgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit („Hammersbacher Burg“).



Digitales Orthophoto, Bayernatlas

Das genannte Bodendenkmal ist von den geplanten Bauvorhaben nicht betroffen.

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

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 2.7 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet das Landschaftsschutzgebiet „Wettersteingebiet einschließlich Latschengürtel bei Mittenwald“ (LSG-00281.01)



Auszug aus LSG VO Karte

## 3. Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Grainau besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 07.03.1979, Aktenzeichen 422-601-GAP-8-1.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist **seit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt durch Bescheid des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen vom 05.04.2000 (Az.: 31.610/12)**, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr aus. Demzufolge entspricht die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes den Zielen der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grainau.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

## 4. VERFAHREN

---

~~Das Bauleitplanverfahren wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.~~

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Die Vorschrift hat zum Ziel, die vorhandenen Potentiale durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung besser auszuschöpfen, um die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern.

Das Verfahren ist zulässig gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Alt. 2 Nr. 1 BauGB, da im Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Ausschlussgründe für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Sätze 5 und 6 BauGB liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Dies bedeutet, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB – welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind – sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ebenso wenig ist ein „Monitoring“ nach § 4c BauGB notwendig.

## 5. PLANINHALT

---

### 5.1 Allgemein

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr 31 „Kreuzweg Haus Hammersbach“ schafft die Gemeinde Grainau dringend benötigte Erweiterungsflächen für den bestehenden Hotelbetrieb

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

#### ~~5.2.1 Art der baulichen Nutzung~~

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich durch die Art der geplanten Nutzung (~~Gäste-Appartements und Personalwohnungen~~), als auch durch die bereits bestehende Nutzung.

~~Zulässig sind Beherbergungsbetriebe mit dazugehörigen Gaststättenbetrieben sowie Personalwohnungen.~~

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die festgelegte~~n~~ höchst zulässige~~n~~ Grundfläche~~n~~, die Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch die Festsetzung ~~von der~~ maximalen Wandhöhe~~n~~.



### 5.3.1 Grundfläche und Geschossfläche

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.

Das Maß des geplanten Gebäudekörpers ist wesentlich geringer als das des benachbarten Haupthauses (Kreuzeckweg 4) und orientiert sich an der westlich gelegenen Bebauung (Kreuzeckweg 1 und Höllentalstr. 2).

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

### 5.3.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit drei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Kniestockregelung wird im Textteil nicht verankert, da sich die Gebäudemasse mit der Grundfläche in Verbindung mit den zulässigen Vollgeschossen und der Wandhöhe bestimmt.

### 5.3.3 Gebäudehöhe

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitigen Gebäudehöhen mit einer Wandhöhe von max. 10,25 m festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der bestehenden umgebenden Bebauung.

Die Wandhöhe wird ab der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses gemessen. Diese ist im Planteil durch eine absolute Höhe ü.NN je Grundstück festgelegt.

## 5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

### 5.4.1 Bauweise

Für das Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt. Abweichend von den Festsetzungen der offenen Bauweise, dürfen im Bereich des südlichen SO auch Gebäude mit einer Länge bis ~~52,0~~ 53,0 m errichtet werden.

Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig, da andere Gebäudetypen wie Doppel- oder Reihenhäuser an dieser Stelle ortsuntypisch sind und das gewachsene Ensemble stören würden.

### 5.4.2 Baugrenzen

Im Plangebiet werden enge Baugrenzen festgesetzt, um den Charakter der umliegenden bzw. bestehenden Bebauung zu wahren.

Die notwendige Tiefgarage und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind innerhalb ~~und außerhalb~~ der Baugrenzen zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt ist außerhalb der Baugrenze zulässig.

Es wird festgelegt, dass die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Grainau - Abstandsflächensatzung - ~~vom 28.01.2021~~ in der **jeweils gültigen Fassung** einzuhalten ist.

Damit wird sichergestellt, dass die Bebauungen trotz der großzügigen Baugrenzen die entsprechenden Abstände einhalten und somit der umgebenden Bebauung angepasst sind.

## 5.5 Verkehrsflächen

Im Plangebiet wurden die bestehenden Erschließungsstraßen eingetragen.

## 5.6 Grünordnung und Artenschutz

Die Festsetzungen zur Grünordnung verfolgen das städtebauliche Ziel, einen Rahmen für eine qualitätsvolle Durchgrünung des Plangebietes zu setzen, wobei die konkrete Überplanung und Ausgestaltung der Grünflächen dem zum Bauantrag vorzulegenden Freiflächengestaltungsplanes obliegt. Entsprechend sind für die nicht befestigten Grundstückflächen quantitative Pflanzgebote festgesetzt, die eine Durchgrünung des Planbereiches sicherstellen, ohne genaue Ortsvorgaben zu machen. Aus diesem Grund wurde auch festgesetzt, dass die als „zu pflanzen“ festgesetzten Bäume von dem im Plan dargestellten Standort geringfügig abweichen können. Damit Grünflächen auch bepflanzt werden, wurden Stein- und Schottergärten ausgeschlossen.

Im Süden grenzt ein bewaldeter Hang an den Planbereich und das Hotel Hammersbach an, der zum Landschaftsschutzgebiet „Wettersteingebiet einschließlich Latschengürtel bei Mittenwald“ (LSG-00281.01) gehört. Um das Hotel vor möglicherweise umstürzenden Bäumen zu schützen, wird **festgesetzt hingewiesen**, dass im Nahbereich zum Wald eine Ausbildung der Dachstühle auf den Lastfall „Baumwurf“ auszurichten ist.

Das überplante Gebiet ist bereits derzeit bebaut und intensiv genutzt. 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 Bedeutung als faunistische Lebensräume aufweisen. Insofern löst die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aus, wenn die notwendige Fällung von Gehölzen im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgt.

## 5.7 Bauliche Gestaltung

Da die gestalterischen Festsetzungen im Plangebiet durch die Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen für den innerörtlichen Bereich in der Gemeinde Grainau (Ortsgestaltungssatzung), die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, geregelt sind, wurde auf eine weitergehende Festsetzung hierzu verzichtet.

**Entsprechende Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung wurden entsprechend definiert.**

## 6. Baugrundgutachten

Durch die Gemeinde Grainau wurde ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben.

Das Ingenieurgeologische Gutachten der Geo Hydro Bau Consult vom 30.12.2021 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist zu beachten.

## 7. Niederschlagswasser und Fliesweganalyse

Durch das Ingenieurbüro Kokai wurden ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept und eine Fliesweganalyse (Erläuterungsbericht vom 15.05.2024) erarbeitet. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist zu beachten.

Auf Grund der vorliegenden Ergebnisse kann das anfallende Niederschlagswasser ~~ist~~ über Rigolen auf dem Grundstück versickert werden.

Zur Ableitung von wild abfließendem Hangwasser ist entlang der südlichen Grenze eine Leitmulde mit 30 cm Tiefe zu erstellen. Diese wurde in den Text und Planteil übernommen.

## 8. Wasserwirtschaftliche Belange

### 8.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

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.

### 8.2 Altlastenverdachtsflächen

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.

### **8.3 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.

### **8.4. Abwasserentsorgung**

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

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.

## **9. Immissionsgutachten**

Durch das Akustikbüro Schwarzenberger und Burkhart wurde ein Schalltechnisches Gutachten, mit Datum 17.03.2023, erstellt. Dieses ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt als Anlage bei. Eine ergänzende Stellungnahme (Projektnotiz vom 24.05.2024 ))) Hotel\_6753\_1P) aufgrund der angepassten Gebäudesituation ist ebenfalls Bestandteil.

Es kam zusammenfassend zu dem Ergebnis:

Unter Zugrundelegung der in diesem Gutachten angegebenen Maßnahmen ist aufgrund der Ergebnisse festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte und die zulässigen Spitzenpegel tags und nachts an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

## **10. Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde**

Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde durch Erschließungskosten entstehen nicht, da sämtliche anfallenden Kosten, wie Planungskosten, Fachgutachten, Ingenieurplanungen etc. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abgerechnet werden.

Grainau,

Stephan Märkl  
1. Bürgermeister