



GEMEINDE GRAINAU

13. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Schongau, den
geändert
Endfertigung

14.10.2024

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: mail@buero-u-plan.

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass	3
2 Angaben zum Baugebiet	3
2.1 Größe und Abgrenzung	3
2.2 Vorhandene Nutzungen.....	4
3 Übergeordnete Planungen/ Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
3. 1 Landesentwicklungsprogramm	4
3.2 Regionalplan.....	6
3.3 Flächennutzungsplan.....	8
3.4 Integriertes Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)	9
3.5 Denkmalschutz	9
3.6 Vorbelastungen des Plangebietes, Altlasten	10
3.7 Wasserwirtschaftliche Belange.....	10
3.7.1 Hochwasserschutz	10
3.7.2 Niederschlagswasserbeseitigung.....	10
3.8 Biotope und Schutzgebiete.....	10
3.10 Immissionsschutz	11
3.11 Verkehrliche Anbindung	11
4 Ziele und wesentliche Auswirkungen der Planung	11
4.1 Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	11
4.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung	12
5 Umweltbericht.....	12
Abbildungsverzeichnis	17
Abkürzungsverzeichnis.....	17

1 Planungsanlass

In ihrer Sitzung vom 20.03.2024 beschlossen die Mitglieder des Gemeinderates der Gemeinde Grainau die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Zugspitzstraße – Bayern Resort“. Das Baugebiet wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Der Umgriff des Bebauungsplanes wurde auf die Grundstücke Fl.Nrn. 1129/4 und Fl.Nr. 397 (Teilfläche) der Gemarkung Grainau beschränkt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Grainau, dass der bestehende Hotelbetrieb perspektivisch im Rahmen eines Entwicklungsplans / Masterplans die Möglichkeit erhalten soll, den aktuellen Betrieb verträglich auszuweiten und zu vergrößern und somit nachhaltig den Fortbestand zu sichern.

Die oben bezeichnete Fläche ist im Flächennutzungsplan teilweise als Dorfgebiet, Grünfläche und Fläche für Wald ausgewiesen. Damit lässt der aktuelle Flächennutzungsplan das geplante Sondergebiet mit Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb (SO) nicht zu. Der Gemeinderat der Gemeinde Grainau beschloss daher – zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan – am 20.03.2024, den Flächennutzungsplan für das vorgenannte Grundstück zu ändern.

2 Angaben zum Baugebiet

2.1 Größe und Abgrenzung

Das Gebiet 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.

Das Änderungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1129/4 der Gemarkung Grainau. Die Größe des Änderungsgebietes umfasst ca. 0,8 ha.



Abbildung 1: Digitales Orthofoto, unmaßstäblich mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (rot)

2.2 Vorhandene Nutzungen

Das vorhandene Gelände wird zurzeit als Hotelbetrieb im Rahmen eines im bestehenden Flächennutzungsplan festgesetzten Dorfgebiets genutzt.

3 Übergeordnete Planungen/ Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (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 Flächennutzungsplanänderung trägt mithin den Zielen und Grundsätzen des LEP Rechnung.

3.2 Regionalplan

Die Regionalpläne werden aus dem LEP und dem Bayerisches Landesplanungsgesetz 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

-  Tourismusgebiete (vgl. LEP, Anlagen)
-  Tegernsee, Schliersee und Umgebung
 -  Tölzer Land (mit Kochel- und Walchensee)
 -  Werdenfeller Land / Zugspitzregion
 -  Pfaffenwinkel
 -  Fünfseen-Gebiet
 -  Alpenvorland um Wolfratshausen und Holzkirchen
-  Grenze der Region

Maßstab 1 : 500 000



Kartengrundlage:
Geobasisdaten des Landesamts für Vermessung und Geoinformation
<http://www.geodaten.bayern.de>
Nutzungsrisubris 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.

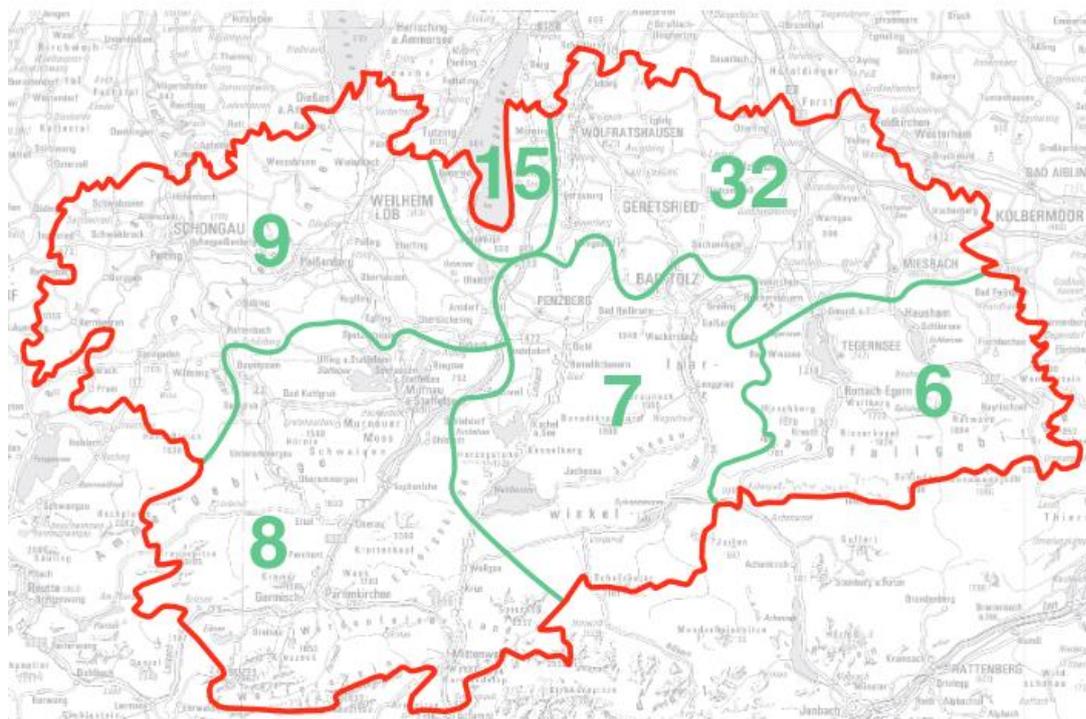


Abbildung 3: Karte zu B IV des Regionalplans Oberland, unmaßstäblich

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 Werdenfeller 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 Gemeinde Grainau beabsichtigt mit der Flächennutzungsplanänderung, Erweiterungsflächen für den ortsansässigen Beherbergungsbetrieb zu schaffen. Die Ziele des Regionalplans werden mithin beachtet.

3.3 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Dorfgebiet, Grünfläche und Fläche für Wald dar. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren im Zuge der Grünordnung und des Umweltberichts festgelegt.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit der geplanten Nutzung übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan geändert.

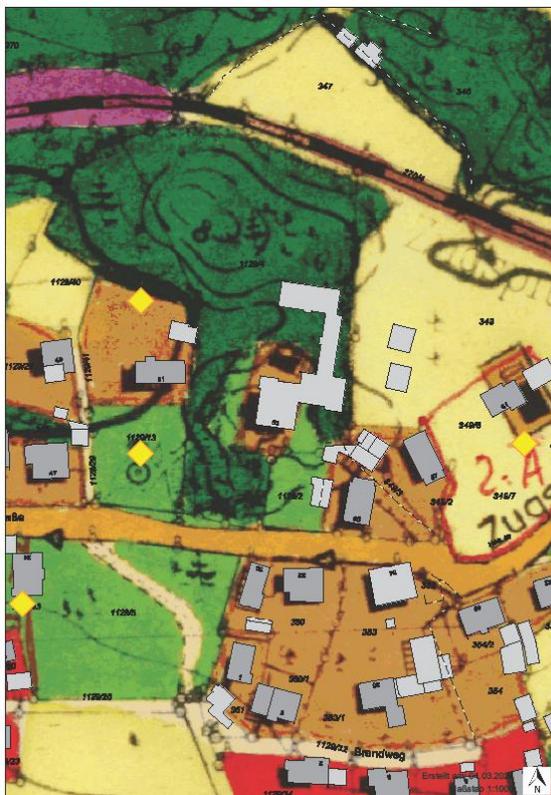


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grainau, unmaßstäblich

3.4 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.

Die Wirtschaftsstruktur Grainaus ist derzeit stark dominiert durch den Tourismus- und Dienstleistungssektor. Für die weitere Entwicklung wurden im Rahmen des ISEK's unter anderem folgende Ziele und Handlungsfelder erarbeitet:

- Sicherung und Ausbau weiterer wirtschaftlicher Standbeine (neben dem Tourismus)
- Bindung gewerblicher Betriebe an den Ort, Unterstützung von Existenzgründern
- Gewerbegebiete sichern und ggf. entwickeln

Die Änderung des Flächennutzungsplanes trägt mithin den Zielen und Handlungsfeldern des ISEK's Rechnung.

3.5 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 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

3.6 Vorbelastungen des Plangebietes, Altlasten

Im Änderungsgebiet sind keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.

3.7 Wasserwirtschaftliche Belange

3.7.1 Hochwasserschutz

Das Änderungsgebiet befindet sich nicht innerhalb von vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie Risikogebieten im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes.

Weitere Belange des Hochwasserschutzes (z. B. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen, Grundwasser, vorsorgender Bodenschutz sowie Niederschlagswasser) werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) behandelt.

3.7.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP).

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

3.8 Biotope und Schutzgebiete

Innerhalb des Änderungsgebietes 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.

3.10 Immissionsschutz

Im Zuge der Planung ergeben sich mögliche immissionsschutzfachliche Konfliktpotentiale. Gesonderte Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die betroffenen Schutzgüter werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung untersucht und festgelegt.

3.11 Verkehrliche Anbindung

Das Änderungsgebiet ist über die von Westen nach Osten verlaufende Zugspitzstraße erschlossen. Eine verkehrliche Anbindung des Gebietes kann mithin sichergestellt werden.



Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Bayerischen Straßeninformationssystem (BAYSIS)

4 Ziele und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Grainau, Erweiterungsflächen für den Fremdenverkehr (insbesondere ortsansässige Beherbergungsbetriebe) zu schaffen, um somit dem Tourismus die Möglichkeit der Erweiterung und den zukunftsicheren Fortbestand zu gewährleisten.

4.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der an der Zugspitzstraße liegende Planbereich ist derzeit bereits überwiegend durch eine Mischnutzung von Beherbergungsbetrieben und Wohnnutzung geprägt. Der Geltungsbereich der Änderung wird derzeit als Beherbergungsbetrieb genutzt. Im Norden befinden sich im Anschluss die Gleisanlagen der bayerischen Zugspitzbahn. Die Flächennutzungsplanänderung bildet somit den Istzustand ab. Die Einbeziehung der als Fläche für Wald festgesetzten Fläche soll einer langfristigen Entwicklung des Gebietes dienen, um in den nächsten Jahren den bestehenden Beherbergungsbetrieb zu erweitern und einen zukunftssicheren Fortbestand zu sichern. Die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind daher als gering anzusehen.

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

5 Umweltbericht

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung	 <p>Aerial photograph showing the current land use in the area. The site is partially green and partially built up with buildings. The surrounding area includes a road and a railway line.</p>	 <p>Aerial photograph showing the planned area highlighted in green. The area is labeled 'SO' and is surrounded by buildings and greenery. The planned area is outlined in black.</p>
	Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan	13. FNP-Änderung mit und ohne Luftbild
Verbale Beschreibung	<p>Der Planbereich liegt nördlich der Zugspitzstraße und ist westlich und östlich von Bebauung eingerahmt. Im Norden verläuft die Zugspitzbahn. Der rechtswirksame <u>Flächennutzungsplan</u> (vgl. Ausschnitt oben) stellt den Planbereich teilweise als Baufläche mit Grünfläche und im Umfeld als</p>	<p>Die vorliegende Planung eines Sondergebietes „Beherbergungsbetrieb“ dient dem Erhalt und der Sicherung eines bestehenden Betriebes der Tourismusbranche. Sie trägt somit grundsätzlich dazu bei, den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Wirtschaftsstruktur Rechnung</p>

	Bestand	Planung
	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	zu tragen.
Zielsetzung der Plandarstellung	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 detailliertere Beschreibung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele in der Begründung zum Bebauungsplan (-> Parallelverfahren) wird hier verwiesen.	
Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grainau ist der Änderungsbereich größtenteils teilweise als Baufläche mit Grünfläche und im Umfeld als Fläche für Wald dargestellt. Zudem ist nördlich anschließend die Trasse der Zugspitzbahn dargestellt.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der vorhandene Vegetationsbestand ist auf Basis der zum Bebauungsplan durchgeführten Kartierung wie folgt zu charakterisieren: Der größte Teil des Planbereiches ist im Umfeld des Hauptgebäudes als Erholungsanlage mit geringem Versiegelungsgrad einzustufen. 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, Gebüsch und Hecken unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Artenzusammensetzung), die insbesondere im Westen und im Norden bereits derzeit eine wirksame Eingrünung zur Nachbarschaft bilden. Auf die Darstellung aller Vegetations- und Nutzungseinheiten und ihrer Bewertung im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird hier verwiesen.	Neben der 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 m ² Fläche zu rechnen. Hier sind Erweiterungen des Hauptgebäudes sowie die Gestaltung eines Wellnessbereiches mit Sauna und Nebenflächen geplant (vgl. dazu Bebauungsplan). 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. Unter Berücksichtigung, dass die Planung eine gehölzbestandene Ortsrandeingrünung vorsieht, sind die durch die Planung ausgelösten Vegetationsverluste insgesamt als geringe bis mittlere Beeinträchtigung zu werten.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	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	Mit der Überbauung geht ein Verlust an versickerungsaktivem Boden einher. Während mit der Überbauung durch Gebäude 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

	Bestand	Planung
	<p>Felssturzmassen mit weitem Bodenartenspektrum“. Bei den vielfältigen Geländeanspassungen 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>bereits durch die frühere gestaltende Tätigkeit in ihrem Profilaufbau verändert sind.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
<p>Schutzgut Landschaftsbild</p>	<p>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.</p>	<p>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 somit bei Realisierung der Planung nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild.</p>

	Bestand	Planung
	<p>Eine Einsehbarkeit des höhergelegenen Geländes für Dritte besteht insbesondere von der Zugspitzstraße (vgl. Foto unten). Der nördliche</p>  <p>Teil des Grundstücks ist aufgrund der Eingrünung nach allen Seiten und aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Zugspitzbahn nicht bzw. kaum einsehbar.</p>	
Schutzgut Kultur-/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.	Es sind daher keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.
Schutzgut Mensch	Die nördliche Grenze des Flurstückes 1129/4, Gemarkung Grainau bildet die Grenze zum Grundstück der Zugspitzbahn, 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.	Mit der Erweiterung der Bebauung werden <u>baubedingt</u> erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Zudem sind <u>betriebsbedingte</u> 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.
„Nullvariante“	Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der	aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“)
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall wird ein bereits bebautes Grundstück mit dem Ziel, für den Tourismusbetrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen überplant. Ein alternativer Standort kommt aufgrund der genannten Rahmenbedingungen nicht in Frage. Auf der Ebene der Bebauungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/Minderung in der Eingrünung des Planbereiches zu den Nachbarflächen.	
Planungsalternative	Ein alternativer Standort kommt aufgrund der genannten Rahmenbedingungen (-> Erweiterung eines bestehenden Betriebes) nicht in Frage.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren wurde eine naturschutzrechtliche Ausgleichsforderung von 4.809 Wertpunkten ermittelt, die auf nahegelegenen Grünlandflächen durch Extensivierung (-> Entwicklung von artenreichem Grünland) nachgewiesen werden kann.	

	Bestand	Planung
Empfehlung für die nachzuweisenden Ausgleichsmaßnahmen		
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Keine	
Schwerpunkte der Umweltauswirkungen	<p>Mit der vorliegenden 13. Flächennutzungsplanänderung 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.</p> <p>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.</p> <p>Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes sowie des Versiegelungs- und Nutzungsgrades wurde für den parallel aufgestellten Bebauungsplan ein Ausgleichsbedarf von 4.809 Wertpunkten ermittelt.</p> <p>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.</p>	

Grainau, den

Stephan Märkl
1. Bürgermeister

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Digitales Orthofoto, unmaßstäblich mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (rot)	4
Abbildung 2 Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP	5
Abbildung 3: Karte zu B IV des Regionalplans Oberland, unmaßstäblich	7
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grainau, unmaßstäblich.....	8
Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Bayerischen Straßeninformationssystem (BAYSIS)	11

Abkürzungsverzeichnis

Art.	Artikel
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
Fl.Nrn.	Flurnummern
G	Grundsatz
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
ha	Hektar
m ²	Quadratmeter
NWFreiV	Niederschlagswasserfreistellungsverordnung
vgl.	vergleiche
Z	Ziel