

„SONDERGEBIET HOTEL HIRTH“

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Datum: 27.05.2022



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	4
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	9

Anlagen

Karte 1: Bestand und Bewertung, M 1 : 1.000

Karte 2: Planung und Beeinträchtigungen, M 1 : 1.000

1. Einleitung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll im Bereich der bereits bebauten Flurstücke 737, 737/9, 737/10, Gemarkung Grainau die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer 4 Sterne Hotels mit Tiefgarage 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. 0,78 ha.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Ausweisung des Sondergebietes soll auf dem Gelände des ehemaligen Hotels Hirth die Ansiedlung eines modernen Hotelbaus mit Tiefgarage ermöglicht werden. Das Baugebiet wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ein Beherbergungsbetrieb und ein dazugehöriger Gaststättenbetrieb. Ebenfalls zulässig sind Personalwohnungen, die einem im Geltungsbereich errichteten Betrieb zugeordnet sind. 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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich bereits derzeit als Sondergebiet für den Fremdenverkehr da. Insofern wird der hier vorliegende Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grainau entwickelt.

Unmittelbar nördlich des hier vorliegenden Bebauungsplanes schließt in Form eines bewaldeten Hanges das Landschaftsschutzgebiet „Loisachtal zwischen Schmölz und Griesen (LSG-00281.04) an.

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.

Tiere, Pflanzen und Lebensräume: Auf der Basis eines Luftbildes, einer Bodenreferenzkartierung gemäß BayKompV, durchgeführt im April 2022, ist der Bestand, der im Plan Nr. 1 „Bestand und Bewertung“ dargestellt ist, wie folgt anzusprechen: Auf den genannten Grundstücken befindet sich das ehemalige Hotel Hirth (X 4) mit Nebengebäuden und Zufahrten (V 32). Südlich wird die Anlage durch die Loisachstraße (V 11) begrenzt. Die im Umfeld des bestehenden Hotels liegenden Grün- und Gartenflächen sind zusammengefasst als strukturreicher Garten (P 22) anzusprechen, da sie neben einzelnen Obstbäumen und Gehölzen nach außen auch Heckenabpflanzungen aufweisen. Als Ruderalfläche (P 431) wird die an das westlich gelegene Nebengebäude anschließende Fläche, die ein verfülltes ehemaliges Schwimmbad darstellt, welches aktuell noch als Perdeauslauf dient, kartiert. Im Westen und im Norden wird der Planbereich durch junge bis mittelalte Mischwälder begrenzt, die alle in den Hangberei-

chen, die im Norden und im Westen an den Planbereich angrenzen, stocken. Im Plan 1 „Bestand und Bewertung“ sind die einzelnen Biotop- und Nutzungstypen sowie ihre Bewertungen nach Bayerischer Kompensationsverordnung wiedergeben.

Fotonachweise:



Foto oben linke Seite: Das an das Nebengebäude angrenzende ehemalige Schwimmbecken wurde verfüllt und dient heute als Pferdeauslauf; im Hintergrund linke Seite am Hang der Mischwald mittleren Alters. Foto oben rechte Seite: Haupthaus Hotel Hirth mit geschnittener Buchenhecke entlang der Straße. Foto Mitte linke Seite: Unmittelbar nördlich grenzt der steile Hangbereich, an das bestehende Gebäude, das hier in den Hang gebaut wurde, an. Dort wächst als Sukzession ein junger Mischwald auf. Foto Mitte rechte Seite: Die innerhalb der Rasenfläche eingestreuten Einzelelemente (Obstbäume, Hecken, Ziersträucher) wurde gesamthaft als Nutzungstyp: strukturreicher Garten gefasst und bewertet. Foto unten linke Seite: Haupthaus mit Terrasse und Garteneinfassung aus geschnittenen Hecken. Foto unten rechte Seite: In dem bestehenden Haupthaus ist der Dachstuhl ausgebaut und wurde als Unterkunft genutzt. Der Blick nach Süden über die Straße in die Bergwelt der Alpen ist die Grundlage für die Entscheidung, anstelle des bestehenden Hotel eine moderne Hotelanlage zu errichten.

Boden und Geologie:

Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern im Maßstab 1:25.000 liegt der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsaufstellung im Bereich der Bodeneinheit 68 „Bodenkomplex: Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore; im Untergrund überwiegend carbonathaltig“. Im Umfeld des bestehenden Hotel Hirth wurden die natürlichen Böden durch die frühere Bautätigkeit deutlich verändert. Es ist davon auszugehen, dass nur noch in den benachbarten Hangbereichen naturnahe Bodenausprägungen vorliegen.

Bewertung: Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021)“ kommt anthropogen, veränderten Böden eine geringe Bedeutung zu. Nur für Hangebereiche kann von einer naturnahen Ausprägung der Böden und ihrer Funktionen (mittlere Bedeutung) ausgegangen werden.

Wasser:

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer; südlich der Loisachstraße fließt der Krepbach. Der Planbereich liegt gemäß BayernAtlas außerhalb der Hochwasserflächen des Gewässers. Es wird davon ausgegangen, dass in dem weitgehend ebenen Gelände das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Vernässte Stellen sind im Planbereich nicht zu finden. Jedoch ist der Planbereich im BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für die Heimat als wassersensibler Bereich eingestuft: Entsprechend der Lage am Hangfuß ist bei Starkregenereignissen mit abfließendem Hangwasser zu rechnen.

Bewertung: Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu.

Klima und Luft:

Den Gartenflächen im Umfeld der vorhandenen Bebauung kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu. Im Gegensatz dazu besitzen die umliegenden Waldflächen eine lokalklimatische Funktion (Frischlufproduktion).

Bewertung: dem Planbereich kommt eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Lokalklima zu.

Landschaftsbild/Erholungseignung:

Der Planbereich ist durch menschliche Nutzung (Gebäude mit Gartenumfeld) geprägt. Die Loisachstraße stellt eine vielbefahrene Verbindungstraße sowie eine deutlich wahrnehmbare, linienförmige Schallquelle dar. Da das Gelände im Umfeld des Planbereiches nach Norden und Osten stark ansteigt, sind die vorhandenen Gebäude aus diesen Richtungen nur in geringem Maße sichtbar. Im Westen schließt die benachbarte Wohnbebauung an. Alleine aus Süden, von der Loisachstraße, ist die Anlage einsehbar.

Bewertung: Den durch die Planung beanspruchten Flächen kommt, da sie schon durch menschliche Tätigkeit deutlich verändert sind, eine geringe Bedeutung für das betrachtete Schutzgut Landschaftsbild zu.

In der Gesamtbetrachtung über alle Schutzgüter kommt dem nicht überbauten Geltungsbereich überwiegend eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft zu (vgl. dazu Bewertungen im Plan Nr. 1). Nachfolgend werden die Weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

Kultur- und Sachgüter:

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Deutlich höhergelegen als der Plan-

bereich schließen auf den Nachbargrundstücken im Osten 2 als Baudenkmäler erfasste Landhäuser aus den 1930er bis 1940er Jahren an.

Mensch:

Der Planbereich grenzt an die vielbefahrende Loisachstraße, die als linienförmige Schallquelle wirkt. Die Erschließung des gewerblich als Hotel genutzten Grundstückes erfolgt, wie bisher, direkt von der Loisachstraße.

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Bislang errechnet sich für den vorhandenen Gebäudebestand eine GRZ¹ von 0,22. Die vorliegende Planung sieht nun für das Sondergebiet die Festsetzung einer GRZ von 0,35 vor. Daraus ergibt sich eine Differenz von 0,13 die der beabsichtigten Nachverdichtung entspricht.

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 im Bereich der Ein- und Ausfahrt (vgl. bei Schutzgut Mensch)	○	○	○

¹ GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (= GRZ für Hauptanlagen ohne die Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO).

Bewertung der Umweltauswirkungen:

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

Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)

Gegenüber der vorhandenen Bebauung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,35 auf den Grundstücken eine Nachverdichtung ermöglicht. Zusätzlich erfolgt, da für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge eine Tiefgarage vorgesehen ist, eine Unterbauung der Grundstücke Unter Berücksichtigung aller Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen maximal 80 % der Grundstücke im Planbereich baulich genutzt werden, was einer Fläche von ca. 0,48 Hektar entspricht.

Bei betroffenen Flächen handelt es sich um die bereits derzeit überbaute Flächen (vgl. ein-griffsneutrale Flächen im Plan Nr. 2) und um Flächen im Umfeld des vorhandenen Gebäudebestandes, die größtenteils strukturreiche Gartenflächen mit Gehölzbestand kartiert sind. Im Weiteren sind vegetationsfreie geschotterte Weg- und Fahrflächen und in den Randbereichen auch junge Waldflächen von der geplanten Bebauung betroffen.

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 aller Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) einhergeht, erfolgt im Bereich, welche z. B. mit der Tiefgarage unterbaut sind, eine erhebliche Minderung der Funktionsausprägung, da die Böden für den Bau zunächst abgetragen und dann möglichst profilgerecht wiederaufgebracht werden. Zu berücksichtigen ist, dass es sich schon derzeit im Umfeld der bisherigen Bebauung größtenteils um stark veränderte Böden handelt. In diesem Zusammenhang ist drauf hinzuweisen, dass ein früher vorhandenes Schwimmbecken in der Vergangenheit mit Erde verfüllt wurde. Naturnahe Böden sind aktuell somit nur noch im Bereich der bewaldeten Flächen zu erwarten.

2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)

Mit der ermöglichten Bodenversiegelung und der Umnutzung der vorhandenen Böden geht ein erhöhter Abfluss des Regenwassers und eine Verminderung der Grundwasserneubildung einher. Diese Auswirkungen werden gemindert, indem die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erfolgen muss und oberirdische Stellplätze und Zuwegungen wasserdurchlässig auszubilden sind.

2.3.4 Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion (anlagebedingt)

Mit dem Verlust von bislang vegetationsbestandener Fläche geht deren Bedeutung für die Kaltluft- und Frischluftentstehung verloren. Dagegen wird durch die Pflanzung von Gehölzen ein Beitrag zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation geleistet. Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf das lokale Klima im Vergleich zur Bestandssituation als sehr gering bis unerheblich angesehen.

2.3.5 Errichtung von Gebäuden – Veränderung des Landschaftsbildes (anlagebedingt)

Aufgrund der Lage des Planbereiches im Anschluss an die vorhandene Loisachstraße ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet. Zudem wirkt der vorhandene Altbestand an Gebäuden nicht mehr ansprechend. Dennoch sind mit der geplanten deutlich massiveren Bebauung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden, die durch Maßnahmen zur Grünordnung (->

Eingrünung zur Loisachstraße) gemindert werden. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die im Norden und im Osten anschließenden Hangbereiche ggf. teilweise abgegraben und durch Natursteinmauern abgestützt werden müssen. Insofern ergeben sich Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes, die im Kontext der deutlichen Vorbelastung als geringe Auswirkungen angesehen werden.

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. Auch das im Osten außerhalb des Planbereiches gelegene Baudenkmal ist von der Planung nicht betroffen, da es deutlich höher als der Planbereich liegt und durch eine Grünfläche mit dem Ziel „Waldrandentwicklung“ zum Planbereich abgeschirmt ist.

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 wirkt die Loisachstraße, wie bisher, als lineare Quell für Schallemissionen, was bei der Konzeption des geplanten Hotels (-> Schutzanspruch der Beherbergungsräume) zu beachten ist.

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 im Umfeld der stark befahrenen Loisachstraße und aufgrund der Störungen das begrünte Umfeld der bestehenden Gebäude insbesondere von weit verbreiteten Vogelarten aufgesucht wird. Um Verbotstatbestände für die Artengruppe der Vögel ausschließen zu können, ist es daher erforderlich, dass Rodungen von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode stattfinden. Gemäß Auskunft der Besitzer wurde der Dachstuhl des bestehenden Hotelgebäudes zu Fremdenzimmern ausgebaut. Eine besondere artenschutzrechtliche Bedeutung des bestehenden Hotelgebäudes für Fledermäuse wird daher nicht angenommen. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.



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 (Randeingrünung, Begrünung der Anbauverbotszone mit Einzelbaumpflanzungen).

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 auf bereits bebauten und stark veränderten Bereichen. Es gibt keine Spazier- und Wanderwege (keine Nutzung durch Dritte/Erholungssuchende).
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung.

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 mit dem vorliegenden Bebauungsplan die bisherige Nutzung beibehalten und durch Nachverdichtung weiterentwickelt wird. Auf diese Weise wird die Planung auch der gesetzlichen Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, gerecht. Aus diesem Grund sind überwiegend bereits durch den Menschen veränderte Flächen von der Bebauung betroffen. Zudem sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt sind.

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

Eingriffsfläche [m²] x Wertigkeit Eingriffsfläche [WP] x GRZ = Vorläufiger Ausgleichsumfang – Abschlag aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen [%] = **Finaler Ausgleichsumfang [WP]**

Ausgleichsermittlung gemäß Leitfaden				
A	B	C	D	Ausgleichserfordernis ohne Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen [A * B * C]
Eingriffsflächen: Biotop-/Nutzungstyp [Code gem. Plan Nr. 1 und Nr. 2]	Fläche [m ²]	Bewertung [WP]	Differenz GRZ ²	
L 61 Mischwald, jung	578,00	6	0,13	450,84
L 62 Mischwald, mittleres Alter	219,00	10	0,13	284,70
P 22 Struktureicher Garten	2907,00	7	0,13	2.645,37
V 32 Schotter- und Wegfläche	712,00	1	0,13	92,56

² Im B-Plan ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die bisherige Bebauung entspricht einer GRZ von 0,22.

Ausgleichsermittlung gemäß Leitfaden				
A	B	C	D	Ausgleichserfordernis ohne Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen [A * B * C]
Eingriffsflächen: Biotop-/Nutzungstyp [Code gem. Plan Nr. 1 und Nr. 2]	Fläche [m ²]	Bewertung [WP]	Differenz GRZ ²	
P 431 Ruderalfläche Siedlungsbereich (Ehem. verfülltes Schwimmbad)	419,00	2	0,13	108,94
Summe	4.835		Summe	3.582,41 WP
Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Abzug 10 %)				- 358,24 WP
Nachzuweisender Ausgleich				3.224,17 WP

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme

Im Planbereich stehen keine weiteren Flächen zur Aufwertung zur Verfügung. Aus diesem Grund wird der verbleibende naturschutzrechtliche Ausgleich im Umfang von 3.224 Wertpunkten außerhalb des Planbereiches auf einer Ausgleichsfläche auf dem Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten zugeordnet.

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 Bebauungsplanaufstellung verfolgt die Gemeinde Grainau das Ziel, auf dem Gelände des ehemaligen Hotels Hirth die Ansiedlung eines modernen Hotelbaus mit Tiefgarage ermöglicht werden. Das Baugebiet wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. 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 dem beanspruchten Gebiet handelt es sich vorwiegend um strukturreiche Gartenflächen im Umfeld der bestehenden Gebäude.

Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die hier in einer Eingrünung nach Osten und zur Loisachstraße bestehen (vgl. grünordnerische Festsetzungen) verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung des Bestandes sowie des nun höheren Versiegelungs- und Nutzungsgrades wurde ein Ausgleichsbedarf von 3.224 Wertpunkten ermittelt.

Die Umsetzung des Ausgleichserfordernisses erfolgt auf einer Ökokontofläche der Bayerischen Staatsforsten.

Umweltbericht

Karte 1: Bestand und Bewertung



1. Bestand

- L 62 Mischwald (Buche, Berg-Ahorn und Fichte), mittleres Alter
- L 61 Laub-/Mischwaldsukzession, junger Bestand
- G 221 Mäßig artenreiche Feuchtwiese, extensiv genutzt
- P 22 Strukturreicher Garten (Rasen, Baum- und Gehölzbestand)
- P 22 Strukturreicher Garten (Geschnittene Laubhecke)
- P 22 Strukturreicher Garten (Zierhecke)
- P 431 Perdeauslauf (ehemaliges verfülltes Schwimmbad)
- V 32 Schotter- und Wegflächen
- X 4 Gebäude mit Terrassen
- V11 Verkehrsflächen
- Vorhandener Obstbaum (Walnuss, Kernobst, Apfel) innerhalb des strukturreichen Gartens (P 22)

2. Bewertung gemäß Leitfaden

7 WP Bewertung nach BayKompV, z. B. 7 Wertpunkte

3. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer, z. B. 737)
- Landschaftsschutzgebiet: "Wettersteingebiet einschließlich Latschengürtel bei Mittenwald" (LSG-00281.01)
- LSG

Umweltbericht

zum Bebauungsplan "Sodergebiet Hotel Hirth"

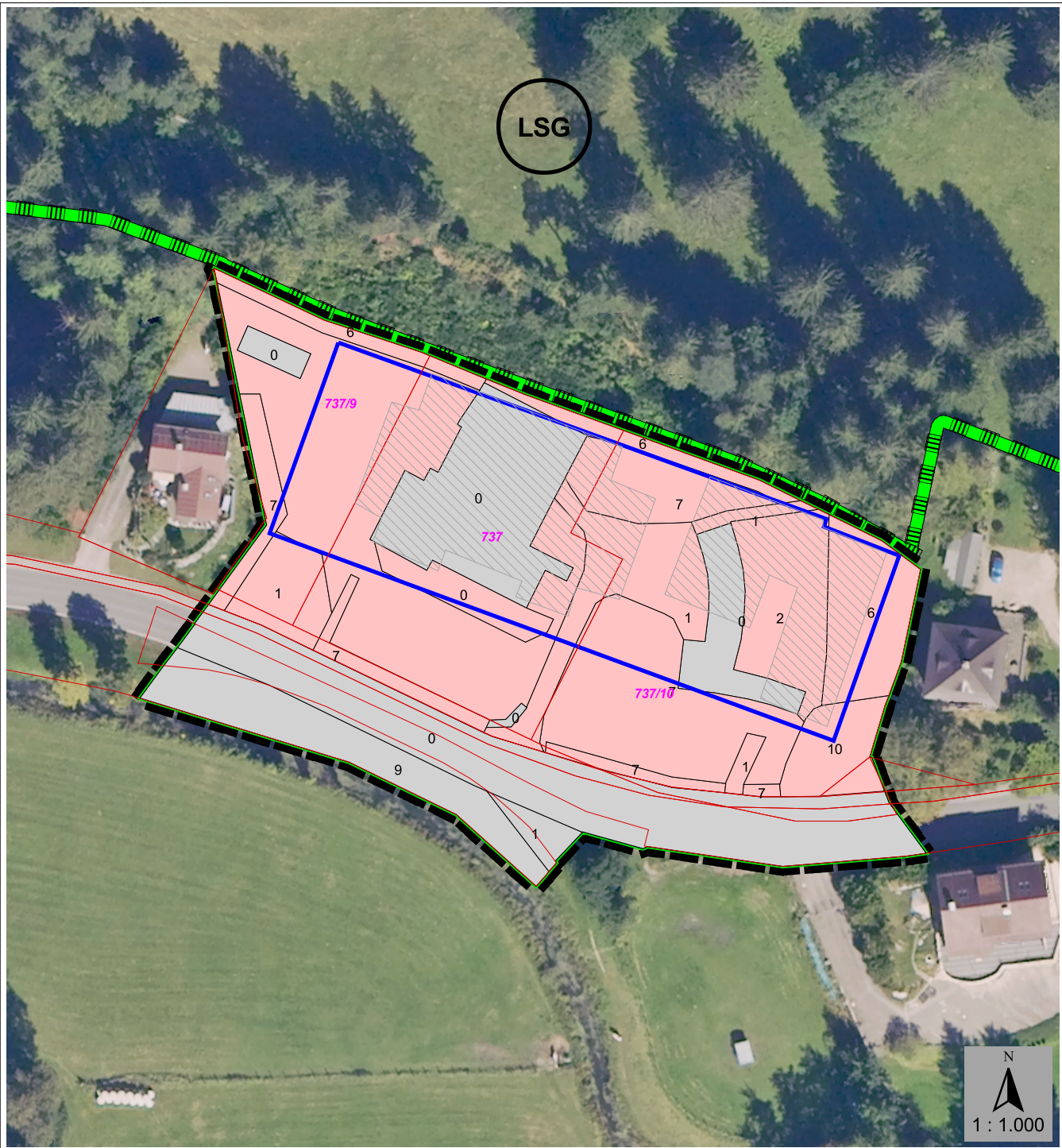
Gemeinde Grainau
Am Kurpark 1, 82491 Grainau
Tel.: 08821/98180
E-Mail: gemeinde@grainau.de
Internet: www.grainau.de



Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925541
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

U-Plan









Umweltbericht

Karte 2: Planung und Beeinträchtigungen

1. Planung

-  Baugrenze gemäß Bebauungsplan
-  Vorgeschlagener Baukörper (aktueller Planungsstand)

2. Beeinträchtigungen / Eingriffsflächen

-  Eingriffsflächen mit Angabe der Wertigkeit in Punkten
-  Eingriffsneutrale Flächen (aktuell versiegelt)




3. Ausgleichsermittlung gemäß Leitfaden

3.1 Ermittlung der Nachverdichtung
 GRZ (Planung) - GRZ (aktuell) = GRZ (Nachverdichtung)
 GRZ 0,35 - GRZ 0,22 = GRZ 0,13 (= Nachverdichtung)

3.2 Ausgleichsermittlung:
 Summe [GRZ 0,13 * Fläche (m²) * Wertpunkte] = 3.582 Wertpunkte
 (Auflistung der Einzelflächen vergl. Umweltbericht)

3.3 Berücksichtigung der Vermeidung:
 3.582 Wertpunkte - (10 % von 3.582 WP) = 3.224 Wertpunkte

4. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer, z. B. 737)
-  Landschaftsschutzgebiet: "Wettersteingebiet einschließlich Latschengürtel bei Mittenwald" (LSG-00281.01)

LSG

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Sodergebiet Hotel Hirth"

Gemeinde Grainau
 Am Kurpark 1, 82491 Grainau
 Tel.: 08821/98180
 E-Mail: gemeinde@grainau.de
 Internet: www.grainau.de



Planungsbüro U-Plan
 Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
 Tel.: 08179/925541
 E-Mail: mail@buero-u-plan.de
 Internet: www.buero-u-plan.de



N
 1 : 1.000