



GEMEINDE GRAINAU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 50

„LOISACHSTRAÙE, HOTEL HIRTH“

D) BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
geändert
geändert
Endfertigung

29.06.2022
23.11.2022
29.06.2023

Städtebaulicher Teil

HÖRNER + PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

PLANUNGSBÜRO U-Plan
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	4
2.3	Vorhandene Nutzungen	5
2.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	5
2.5	Verkehrliche Anbindung	5
2.6	Denkmalschutz	5
2.7	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	6
3.	Planungsrechtliche Gegebenheiten	6
3.1	Flächennutzungsplan 6	
4.	Verfahren	7
5.	Planinhalt	7
5.1	Allgemein	7
5.2	Art der baulichen Nutzung	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	9
5.5	Verkehrsflächen	9
5.6	Grünordnung und Artenschutz	9
5.7	Bauliche Gestaltung	10
6.	Baugrundgutachten	10
7.	Niederschlagswasser und Fließweganalyse	10
8.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser- Beseitigung	10
8.1.	Grundwasser	10
8.2.	Altlastenverdachtsflächen	11
8.3.	Wasserversorgung	11
8.4.	Abwasserentsorgung	12
9.	Immissionsgutachten	12
10.	Umweltbericht	13
11.	Geogefahren	14
12.	Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde	14
13.	Durchführungsvertrag	15
	Anlagen	
	01 - Umweltbericht	
	02 - Niederschlagswasserbeseitigungskonzept und Fließweganalyse mit Baugrundgutachten	
	03 - Immissionsgutachten	
	04 - Georisiken-Analyse	

1. ALLGEMEINES

1.1 Lage des Baugebietes



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

Das Plangebiet liegt in nordöstlicher Lage von Grainau.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Der Eigentümer der Grundstücke Flurnummern 737, 737/9 und 737/10, Gemarkung Grainau, hat bei der Gemeinde einen Antrag auf Abriss des bestehenden Hotelkomplexes mit Nebengebäuden sowie den Neubau eines Hotels mit Tiefgarage beantragt. **Es sind ca. 200 Betten sowie ca. 100 Stellplätze in einer Tiefgarage sowie 15 oberirdische Stellplätze geplant. Die Sicherung der Planung erfolgt durch die beigelegten Vorhaben- und Erschließungspläne sowie im Durchführungsvertrag**

Die Grundstücke liegen weder im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes noch im räumlichen Zusammenhang bebauter Ortsteile. Es handelt sich um Grundstücke im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Die oben bezeichneten Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für den Fremdenverkehr ausgewiesen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in gleicher Sitzung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Loisachstraße – Hotel Hirth“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 737, 737/4, 737/5, 737/6, 737/8, 737/9 und 737/10 sowie Teilbereiche Flurnummer 694/1 und 771, Gemarkung Grainau.

2. ANGABEN ZUM BAUGEBIET

2.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich befindet sich in nordöstlicher Lage der Gemeinde Grainau.

Die Grundstücke sind bebaut.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8.500 m².



Digitales Orthophoto, Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist im Westen und Osten durch bestehende Bebauung, im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet „Loisachtal zwischen Schmölz und Griesen“ (LSG-00281.04) und im Süden durch die Loisachstraße begrenzt.

2.2 Eigentumsrechtliche Situation

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im Privatbesitz.

2.3 Vorhandene Nutzungen

Das vorhandene Gelände wird zurzeit als Hotelbetrieb im Rahmen eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr genutzt.

2.4 Vorbelastungen des Plangebietes, Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

2.5 Verkehrliche Anbindung

Das Gebiet ist über die Loisachstraße erschlossen.

2.6 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich folgende Einzeldenkmal:

D-1-80-118-39 - Loisachstraße 63; Landhaus, zweigeschossig mit Zeltdach, Risaliten und Wintergarten, von Georg Markwort, 1924; Gartenhaus um 1930-40.



Digitales Orthophoto, Bayernatlas

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.

2.7 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet das Landschaftsschutzgebiet „Loisachtal zwischen Schmölz und Griesen“ (LSG-00281.04).



Digitales Orthophoto, Bayernatlas

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 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr aus. Demzufolge entspricht die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes den Zielen der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grainau.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

4. VERFAHREN

Das Verfahren wird im regulären Verfahren gemäß § 10 BauGB durchgeführt

5. PLANINHALT

5.1 Allgemein

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Loisachstraße, Hotel Hirth“ schafft die Gemeinde Grainau die Möglichkeit zur Errichtung eines modernen zeitgemäßen Hotelneubaus als Ersatzbau des bestehenden Hotelbetriebes

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, als auch durch die bereits bestehende Nutzung.

Gem. § 12 (3a) BauGB wird zudem festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Das ist derzeit Hotelnutzung.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die festgelegte höchst zulässige Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen.

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, die zudem der Eigenheit der näheren Umgebung entspricht.

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

Durch das vorgesehene Nutzungskonzept werden KFZ-Stellplätze, Tiefgaragen, Nebengebäude und Zuwegungen erforderlich, die die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächen durch Nebenanlagen von 50 % übersteigen, jedoch innerhalb der in der BauNVO genannten Obergrenze der GRZ einschließlich Nebenanlagen von 0,8 liegt. **Aus diesem Grund wurde festgelegt dass die festgesetzte GRZ von 0,35 um 125 % überschritten werden darf.**

Mit dem Ziel, die dargelegte Nutzung in dem beschriebenen Maß zu ermöglichen, wird der festgesetzte Umfang der Nebenanlagen, der insbesondere durch die Dimensionierung der Tiefgarage bedingt ist, für vertretbar erachtet, zumal die Tiefgarage mit Boden überdeckt und begrünt ist und die oberirdischen Stellplätze wasserdurchlässig ausgebildet sind.

5.3.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit drei, bzw. vier 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. 11,15 m und 11,0 m festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der beschlossenen Planung und fügt sich in die ortstypische Bebauung ein.

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. Durch die geplante Gebäudelänge ist ein Baukörper über 50 m zugelassen. Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig, da andere Gebäudetypen für die geplante Nutzung nicht in Frage kommen.

5.4.2 Baugrenzen, Baulinien

Im Plangebiet werden enge Baugrenzen festgesetzt, um den Charakter der umliegenden bzw. bestehenden Bebauung zu wahren. **Zudem werden Baulinien im Bereich der Grenznahen bzw. Grenzständigen Gebäudekanten festgesetzt, um den städtebaulich wichtigen unbebauten Südbereich sichern zu können.**

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

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

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

5.5 Verkehrsflächen

Im Plangebiet wurden geplanten Erschließungsflächen 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.

Im Norden grenzt ein bewaldeter Hang an den Planbereich und das Hotel Hirth an, der zum Landschaftsschutzgebiet „Loisachtal zwischen Schmölz und Griesen“ (LSG-00281.04) gehört. Um das Hotel vor möglicherweise umstürzenden Bäumen zu schützen, wird festgesetzt, 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 in Nachbarschaft der stark befahrenen Straße keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten betroffen sind, 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 und zudem die beschlossenen Vorhabenpläne dem Durchführungsvertrag zu Grunde liegen wurde auf weitergehende gestalterische Festsetzung verzichtet.

6. Baugrunduntersuchung

Durch die Kling Consult GmbH wurden Bodenuntersuchungen, Projektnummer 3123-202-KCK vom 18.12.2020 durchgeführt und ist Bestandteil des Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts.

7. Niederschlagswasser und Fließweganalyse

Durch das Ingenieurbüro Kokai wurden ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept und eine Fließweganalyse (Erläuterungsbericht vom 05.05.2022) erarbeitet. Dieses 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.

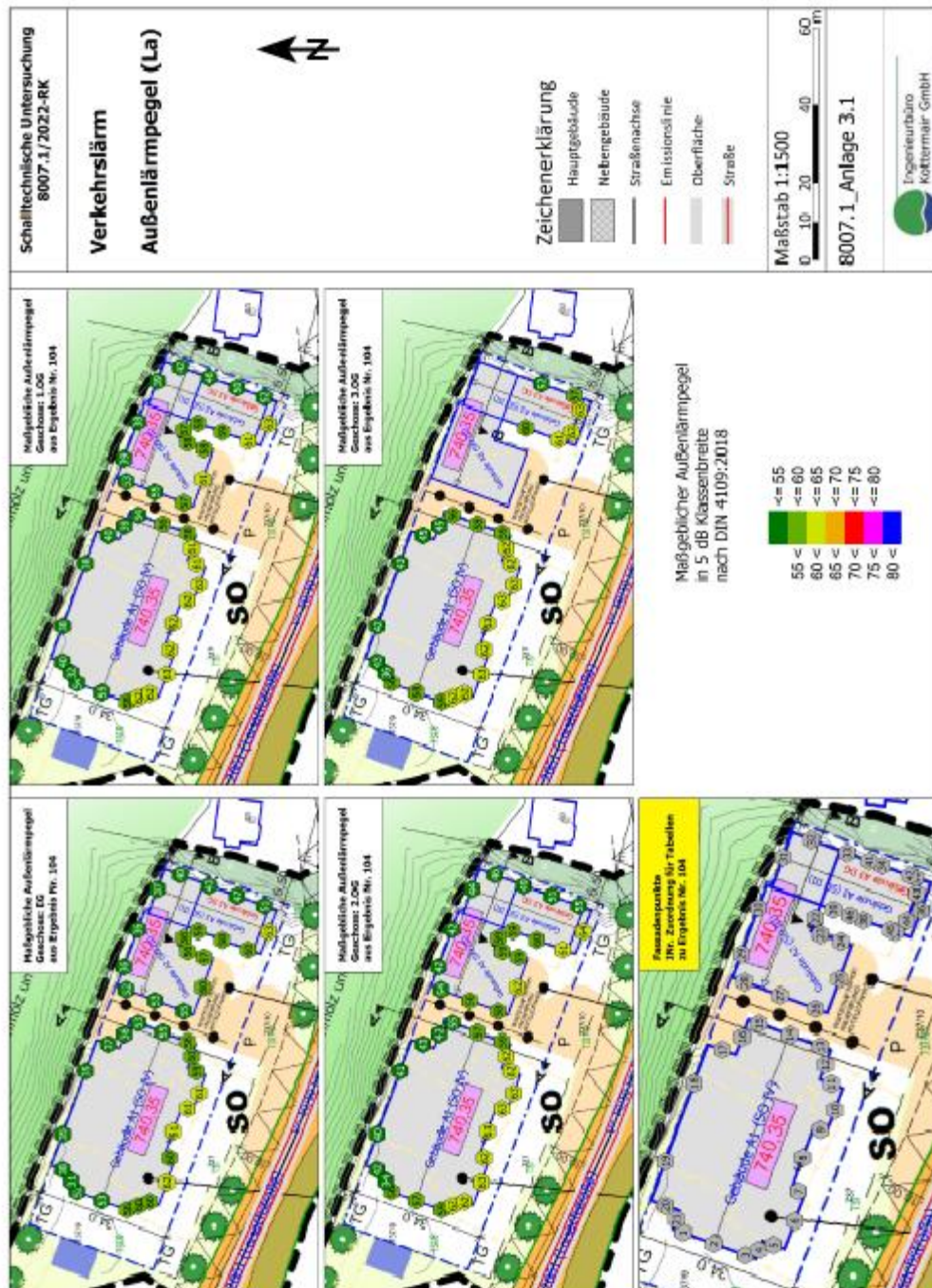
Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Garmisch Partenkirchen zu beantragen.

9. Immissionsgutachten

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Grainau hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 21.06.2022, Auftrags-Nr. 8007.1/2022-RK, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Diese Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist als Anlage beigefügt.

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten bzw. teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm der Staatsstraße St 2061, („Loisachstraße“) können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch die in den Festsetzungsvorschlägen getroffenen baulichen- und passiven Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.



Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018

10. Umweltbericht

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 noch zu benennenden Ökokontofläche der Bayerischen Staatsforsten im gleichen Naturraum.

Der vom Planungsbüro U-Plan ausgearbeitete Umweltbericht vom 06.05.2022 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt als Anlage bei.

12. Geogefahren

Durch die iC consulenten GmbH wurde eine Georisiken-Analyse vom 02.12.2022 mit Projektnummer 17x210303 durchgeführt. Diese liegt als Anlage bei und ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Analyse kam zu folgendem Ergebnis:

Auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen ist festzuhalten, dass die geplanten baulichen Anlagen keiner, bzw. nur einer sehr geringen Gefährdung durch Geogefahren ausgesetzt sind.

Hinsichtlich einer potentiellen Hangmurengefährdung ist der Erhalt des Bewuchses des nördlichen Hanges, bestehend aus Sträuchern und Jungbäumen empfehlenswert.

Bezüglich einer Steinschlaggefährdung ist festzuhalten, dass aus dem östlichen Hang grundsätzlich Sturzereignisse in Form von abrollenden Kluftkörpern möglich sind. Daher wird empfohlen an der Ostwand des östlichen Gebäudes die bergseitig geplante Betonstützmauer mit einem Freibord von ca. 0,5 - 1 m über dem anstehenden Gelände auszuführen, um als Abrollschutz gegen abrollende Kluftkörper aus dem östlichen Hang zu dienen. Aus Gründen der Arbeitssicherheit ist hier auch während der Bauarbeiten ein Abrollschutz empfehlenswert.

Unter Beachtung der angeführten Punkte, erscheint in Bezug auf die bestehenden Georisiken im Bereich der geplanten Anlage eine Umsetzung möglich.

12. 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.

13. Durchführungsvertrag

Im weiteren Verfahren wird mit den Vorhabenträgern ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB abgeschlossen, der entsprechend der rechtlichen Vorgaben die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen beinhalten wird, sowie weitere Vorgaben, z.B. Anzahl der Stellplätze, äußere Gestalt der Gebäude etc.

Grainau,

Stephan Märkl
1. Bürgermeister