

TEIL C: BEGRÜNDUNG

GEMEINDE KRÜN

BEBAUUNGSPLAN B-037 „GUT ELMAU“

Krün, den 24.02.2026

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke

Teil B - Festsetzungen und Hinweise durch Text

beigefügt sind

Teil C - Begründung

Anlage 1	Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, 29.01.2026
Anlage 2	Brandschutzabstimmung, 03.11.2025
Anlage 3	Ver- und Entsorgungskonzept, 07.11.2025
Anlage 4	Bodengutachten, 03.05.2014
Anlage 5	saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), 09.02.2026

Teil D - Umweltbericht

Begründung
zum Bebauungsplan
B-037 „Gut Elmau“
der Gemeinde Krün

Entwurf:

Hilmer & Sattler und Albrecht, Gesellschaft von Architekten mbH
Georgenstr. 15, 80799 München, Tel.: 089-3801550, Fax: 089-38015519
muenchen@h-s-a.de

Bebauungsplan:

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Grünordnung:

AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Gehmweg 1
D-82433 Bad Kohlgrub

Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630
Fax: ++49 (0) 8845 75 72 632

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Luftbild mit Lage des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen des Gemeindegebietes Krün in dem Ortsteil Elmau, Luftlinie ca. 500 m westlich des Schlosses Elmau, einem 5-Sterne Hotel und „Luxury Spa & Hideaway“.

Das Planungsgebiet „Gut Elmau“ befindet sich auf einer Lichtung, begrenzt durch den Elmauer Bach und den Schachenweg im Westen, einen Höhenrücken im Norden und Osten und ansteigenden Waldflächen im Süden. Das Planungsgebiet liegt auf ca. 988,00 m ü. NHN im Norden und steigt im Süden auf 999,00 m ü. NHN an. Durch die Hanglage ergibt sich ein Höhenunterschied auf dem Grundstück von 11 m. Die Erschließung erfolgt von Norden über den Elmauer Weg und der vor dem Elmauer Bach abzweigenden Straße „In Elmau“, die am Gut Elmau endet.

Derzeit befindet sich im Planungsgebiet die Gaststätte Gut Elmau, ein Ausflugslokal mit Freischankfläche und Gästezimmern, die seit 2012 geschlossen ist, sowie ein großes zugehöriges Nebengebäude mit Wohnungen für Angestellte, eine große Reithalle mit Wohngebäude und zwei weitere Wohngebäude.

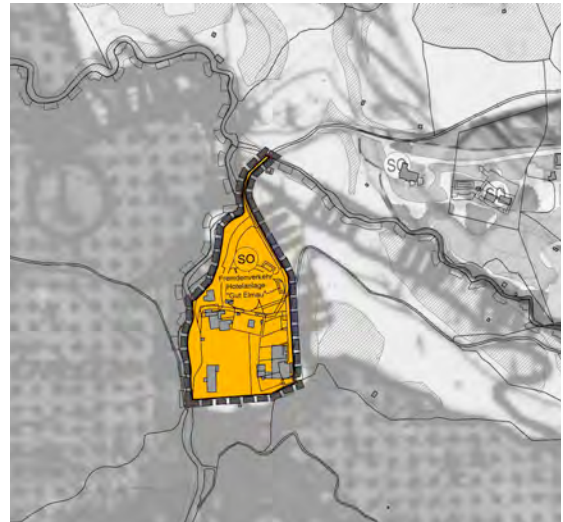
1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krün wird das Gut Elmau als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ist tropfenförmig vom Landschaftsschutzgebiet 281.01 „Wettersteingebiet einschließlich Latschengürtel bei Mittenwald“ ausgenommen und ist von Waldflächen umgeben.

In der parallel zum Bebauungsplan laufenden 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich nun als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr Gut Elmau“ dargestellt.



Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans



14. Flächennutzungsplanänderung

2. Ziel und Zweck der Planung, Historie

Das Gut Elmau musste seinen Betrieb nach einer Brandschau Anfang 2012 einstellen. Für die Gemeinde Krün stellt dies einen schweren Verlust für die touristische Infrastruktur im Wandergebiet Elmau dar.

Eine Sanierung und brandschutztechnische Ertüchtigung des Gasthauses befand der Eigentümer nur dann als wirtschaftlich vertretbar, wenn die halbjährliche Sommernutzung des Ausflugslokales um eine ganzjährige Hotelnutzung ergänzt würde. In einer Städtebaulichen Studie wurden verschiedene Hotelvarianten untersucht mit dem Ergebnis, in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt in einem Planungswettbewerb die Umsetzung eines Hotelprojektes zu konkretisieren.

Vor dem Hintergrund des G8-Gipfels im Sommer 2015 auf Schloss Elmau erhöhte sich die Dringlichkeit des Projekts und in Absprache mit Vertretern der Regierung von Oberbayern, des Landratsamtes, der Gemeinde und des Eigentümers im Februar 2014 stimmte man ersten Entwurfsskizzen der Architekten Hilmer & Sattler und Albrecht, München, für ein Hotelprojekt in Form eines Almdorfes grundsätzlich zu. Die Gemeinde beschloss daraufhin, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gut Elmau“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Dieser Bebauungsplan wurde nie rechtskräftig.

Im Sommer 2021 beschloss der Gemeinderat auf der Grundlage eines geänderten Bebauungskonzeptes die Bauleitplanung wieder aufzunehmen und den Bebauungsplan B-037 „Gut Elmau“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan zu ändern. Die geplante Bebauung, das Nutzungskonzept sowie die Umsetzung der notwendigen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollten im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Krün und dem Bauherrn dauerhaft gesichert. Auch dieser Bebauungsplan wurde nie rechtskräftig.

Im Jahr 2025 beschloss der Gemeinderat auf der Grundlage eines veränderten Bebauungskonzeptes die Bauleitplanung im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes wieder aufzunehmen.

3. Planungskonzept



Perspektive des geplanten „Guts Elmau“ mit Blick nach Süden, o.M.

Von der Mautstraße Richtung Wanderparkplatz kommend zweigt zwischen Ferchenbach und Elmauer Bach die Straße zum Planungsgebiet nach Süden ab und führt zum Auftakt der Anlage, dem neu errichteten Haupthaus mit Gasthof und Freischankfläche sowohl für die Öffentlichkeit wie auch die Hotelgäste und Hotelzimmern im Erd- und Obergeschoss.

Eine Ringstraße mit Stellplätzen für Gasthof und Hotelgäste führt wie bisher am Ost- rand nach Süden, knickt nach Westen ab und führt tropfenförmig wieder nach Norden. Entlang dieser Erschließungsstraße reihen sich acht kleinere Chalets mit je 2 Gästezimmern um einen Weiher.

Zwei größere Chalets mit je 4 Gästezimmern sind weiter südlich geplant, alle mit Blick auf die südlich stehende denkmalgeschützte Kapelle und die Gebirgskulisse.

Das bestehende Wohngebäude HsNr. 10, das bisher an den alten Gasthof angebaut ist, soll erhalten werden. Der Gasthof selbst wird abgerissen und durch ein Gebäude für Mitarbeiter ersetzt.

Die Reithalle bleibt bestehen, das Wohngebäude HsNr. 15 sowie das ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude HsNr. 14 werden abgebrochen.

Erhalten bleiben die beiden Wohngebäude HsNr. 11, und 12. Sollten diese beiden Gebäude nicht mehr als Wohngebäude genutzt werden, ist hier der Neubau zweier weiterer Chalets Nr. 12 und 13 zulässig.

5. Planinhalt



5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planungsbereich wird als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr Gut Elmau“ festgesetzt. Zulässig sind ein Hotel mit Gaststätte und Gästezimmern, Chalets mit Gästezimmern oder Ferienwohnungen mit wechselnder Gästebelegung, sowie Wohnungen für Mitarbeitende und Wohnnutzung in den überbaubaren Grundstückflächen Nr. 12, 13 und 15. Zulässig ist weiterhin die Reithalle in der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 16.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einzelner maximal zulässiger Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Um die städtebauliche

Anordnung der Baukörper festzulegen, wurden die einzelnen überbaubaren Flächen durch Baugrenzen eng abgegrenzt, umfassen die Flächen wie Dachüberstände, Fluchttreppen und Balkone. Die Baugrenzen dürfen aber von Terrassen überschritten werden.

Die Summe der maximal zulässigen Grundflächen beträgt 4.650 qm und darf durch die Grundflächen von Terrassen und von Flächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden bis zu einer maximalen Grundfläche im Geltungsbereich von 13.000 qm.

Bruttobauland **31.180 qm**

(Geltungsbereich des Bebauungsplanes)
entspricht:

Nettobauland **31.180 qm**

davon:

private Verkehrsfläche 5.020 qm

Extensivwiesen = 6.025 qm

Gehölzbestand = 2.410 qm

Teich = 540 qm

Summe der zulässigen Grundflächen (GR) 4.650 qm

max. zulässige versiegelte Fläche **13.000 qm**

GRZ 0,42

(bezogen auf die Summe aller Grundstücke
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

Ferner wird eine maximal zulässige Wandhöhe gemessen von der Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut von 7,00 m für die Chalets, 8,00 m für den Gasthof und weitere Gebäude sowie 9,00 m für das Wohngebäude für Mitarbeiter festgesetzt. Für die Reithalle ist wie bisher eine Wandhöhe bis zu max. 7,50 m zulässig.

5.3 Gestaltung der Gebäude

Mit dem Ziel einer ruhigen Dachlandschaft sind nur Satteldächer mit mittigem First zulässig. Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachgauben und andere Dachaufbauten werden für unzulässig erklärt. Als Material für die Deckung ist Ziegel oder Blech in handwerklicher Ausführung in rot-braunen Tönen zulässig.

Die Fassaden sind als verputzte und weiß gestrichene Flächen oder mit Naturstein verkleidete Flächen sowie als naturbelassene oder naturfarben gestrichene Holzfas-saden zulässig.

Zugelassen sind Anlagen zur Energiegewinnung auf den Dächern als ruhige, rechteckige Flächen dachparallel oder dachintegriert.

5.4 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Vorbereitungen auf den G8-Gipfel 2015 wurde die Straße von Klais kommend bis zum Gut Elmau ertüchtigt. Dabei wurde auch ein Kanal zur

Abwasserbeseitigung verlegt. Darüber hinaus wurde das Gut Elmau an die gemeindliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Die Schmutzabwässer im Plangebiet werden gesammelt und über die vorhandene zentrale Druckentwässerung in den öffentlichen Kanal der Gemeinde Krün eingeleitet.

Die Regenabwässer werden gesammelt und – bei Regenabwässern von Kupfer- bzw. Titanzinkdächern über eine Regenwasserneutralisationsanlage – mittels Rigo- len in den Untergrund geleitet. Die Einleitungsbauwerke werden gemäß des Bau- grundgutachtens und dem Sickerversuch dimensioniert.

Durch das bestehende eigene Wasserkraftwerk und vom Bayernwerk wird das Plan- gebiet mit Strom versorgt. Ergänzend sind Photovoltaikanlagen auf den Dächern ge- plant.

Die Gebäude werden über ein Nahwärmeversorgungsnetz mit Wärme versorgt. Ge- plant ist in der Reithalle eine Biomasse-Wärmeerzeugungsanlage mit Hackschnitzel. Im Gasthaus ist ergänzend eine Wasser-/Wasser-Wärmepumpe zur Wärmeversor- gung und Raumkühlung vorgesehen. Für eine dezentrale Stromerzeugung kann im Gasthaus zusätzlich ein Blockheizkraftwerk angeordnet werden; der Erdgasversor- gungsanschluss liegt bereits nördlich des Grundstücks.

Aus Gründen des Landschaftsschutzes und des Landschaftsbildes sind alle Leitun- gen unterirdisch zu verlegen. Dabei sind die anerkannten technischen Regeln zu beachten.

Für das Bauvorhaben wurde ein Brandschutzkonzept entwickelt und mit dem Kreis- brandinspektor abgestimmt. Die Verkehrsflächen wurden dementsprechend dimen- sioniert. Die erforderlichen unterirdischen Löschwasserbehälter sowie die außerhalb der Verkehrsflächen liegenden Flächen für die Feuerwehr wurden im Bebauungs- plan festgesetzt.

5.5 Schallschutz

Die prinzipielle Verträglichkeit des Bebauungsplanes „Gut Elmau“ mit den angrenzen- den schutzbedürftigen Wohnnutzungen wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 221105 / 3 vom 29.01.2026 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das „Gut Elmau“ sind unter Berück- sichtigung der konkreten Planung organisatorische bzw. technische Schallschutz- maßnahmen festzulegen, sodass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA- Gebiete an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden kön- nen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind hierbei insbesondere zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) erforderlich. Hierzu zählen zeitliche Beschränkungen der Nutzung des Gasthauses (Anlieferung, Wirtgarten) sowie die Begrenzung der Geräuschabstrah- lung von haustechnischen Anlagen.

5.6 Grünordnung und Artenschutzbelange

Zur Sicherung einer landschaftsverträglichen Einbindung des Vorhabens sowie zur Erhaltung und Entwicklung ökologisch wirksamer Grünstrukturen werden Festset- zungen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Bäumen und Gehölzen, zur

Ausbildung und Entwicklung von Extensivwiesen sowie zur naturnahen Gestaltung einer Wasserfläche getroffen.

Der bestehende Baumbestand und der Gehölzrand im Westen werden dauerhaft gesichert; bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Baumarten vorzunehmen. Ergänzend werden Neupflanzungen zur Durchgrünung des Gebietes und insbesondere zur gestalterischen Einbindung der Stellplatzbereiche festgesetzt.

Extensivwiesenflächen dienen der Förderung der Biodiversität und sind entsprechend extensiv zu bewirtschaften. Der geplante Teich ist naturnah mit Flachwasserzonen auszubilden und mit heimischen Arten zu bepflanzen. Die Verwendung autochthonen Pflanzgutes sowie wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Wege tragen zur ökologischen Qualität und zur Minimierung der Versiegelung bei. Insgesamt wird hierdurch eine nachhaltige Freiraumstruktur mit ökologischer Ausgleichsfunktion sichergestellt.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde das Plangebiet hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Tierarten untersucht. Dabei wurden insbesondere mehrere Fledermausarten – darunter Quartiere der Zweifarbfledermaus sowie ein regelmäßig genutztes Quartier eines Wochenstubenverbunds der Zwergfledermaus – sowie verschiedene Brutvogelarten nachgewiesen. Zudem wurde im weiteren Umfeld eine kleine Population der Zauneidechse festgestellt. Durch das Vorhaben können einzelne Quartier- und Habitatstrukturen beeinträchtigt werden. Unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), insbesondere der Optimierung eines Dachbodens als Ersatzquartier für dachbodenbewohnende Fledermausarten sowie ergänzender Schutzmaßnahmen während der Bauphase, kann die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Bei konsequenter Umsetzung der Maßnahmen ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Krün, den 24.02.2026

Thomas Schwarzenberger, 1. Bürgermeister