

1.3 Ziele aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 07.03.1979 genehmigt. Er hat seither 10 Änderungen erfahren. Die 11. Änderung liegt als Entwurf vor (Entwurfssfassung vom 03.05.2021, geändert am 29.10.2021).

Der Flächennutzungsplan war nach einem Gutachten vom 17.10.1968 der Höheren Landesplanungsbehörde bereits auf eine Einwohnerzahl von 3600-3800 Einwohner bis zum Jahr 1980 abgestellt. Die Anzahl der Gästebetten ist im Erläuterungsbericht mit 3465 Gästebetten, davon 1741 in Privatquartieren (im Jahr 1974) angegeben.

Das Gemeindegebiet ist zu großen Teilen als „Forst und sonstige Waldfläche“ ausgewiesen. Der Siedlungsschwerpunkt liegt im Bereich der beiden Ortskerne Ober- und Untergrainau. Die historischen Ortskerne sind auch heute noch als Dorfgebiete (MD) dargestellt, die umliegenden Siedlungsbereiche sind allgemeine Wohngebiete (WA). Dazwischen liegt der Kurpark (Grünfläche nach §5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) mit Gebäuden für den Kur- bzw. Tourismusbetrieb sowie öffentlichen Gebäuden. Auch in den anderen Ortsteilen sind allgemeine Wohngebiete (WA) und teilweise Dorfgebiete (MD) dargestellt. Die übrigen Ansiedlungen liegen in dem parkähnlich gegliederten Alpental. In der ursprünglichen Fassung von 1979 war lediglich eine kleine Fläche am Haltepunkt Untergrainau als Gewerbegebiet ausgewiesen. Bei der Ausarbeitung des Flächennutzungsplans wurde besonders darauf geachtet, dass die Erhaltung der weitläufigen Erholungslandschaft und der für das Landschaftsbild bedeutsame Baumbestand und die Grünflächen erhalten bleiben. (vgl. Erläuterungsbericht S. 14). Anlass der Änderungen ab 1988 waren gewerbliche Entwicklungen in Schmölz, v.a. die Neuausweisung des Gewerbegebiets mit Edeka, Aldi, Porsche, etc. incl. der Ausweisung des Sondergebiets Tourismus für das Camping Resort südl. des Standorts. Desweiteren wurden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Tourismus, Fremdenverkehr, Berg- und Wintersport sowie Sportanlagen neu ausgewiesen. Die größte Entwicklung stellt hier eine Fläche (Ä 9) in Untergrainau süd-östlich der Eibseestraße dar. In relativ überschaubaren Ausmass wurden neue Wohnbauflächen ausgewiesen, das betrifft v.a. die Entwicklung nördlich der Lärchwaldstraße in Untergrainau sowie einzelne Bereiche in Obergrainau und nördlich von Hammersbach.

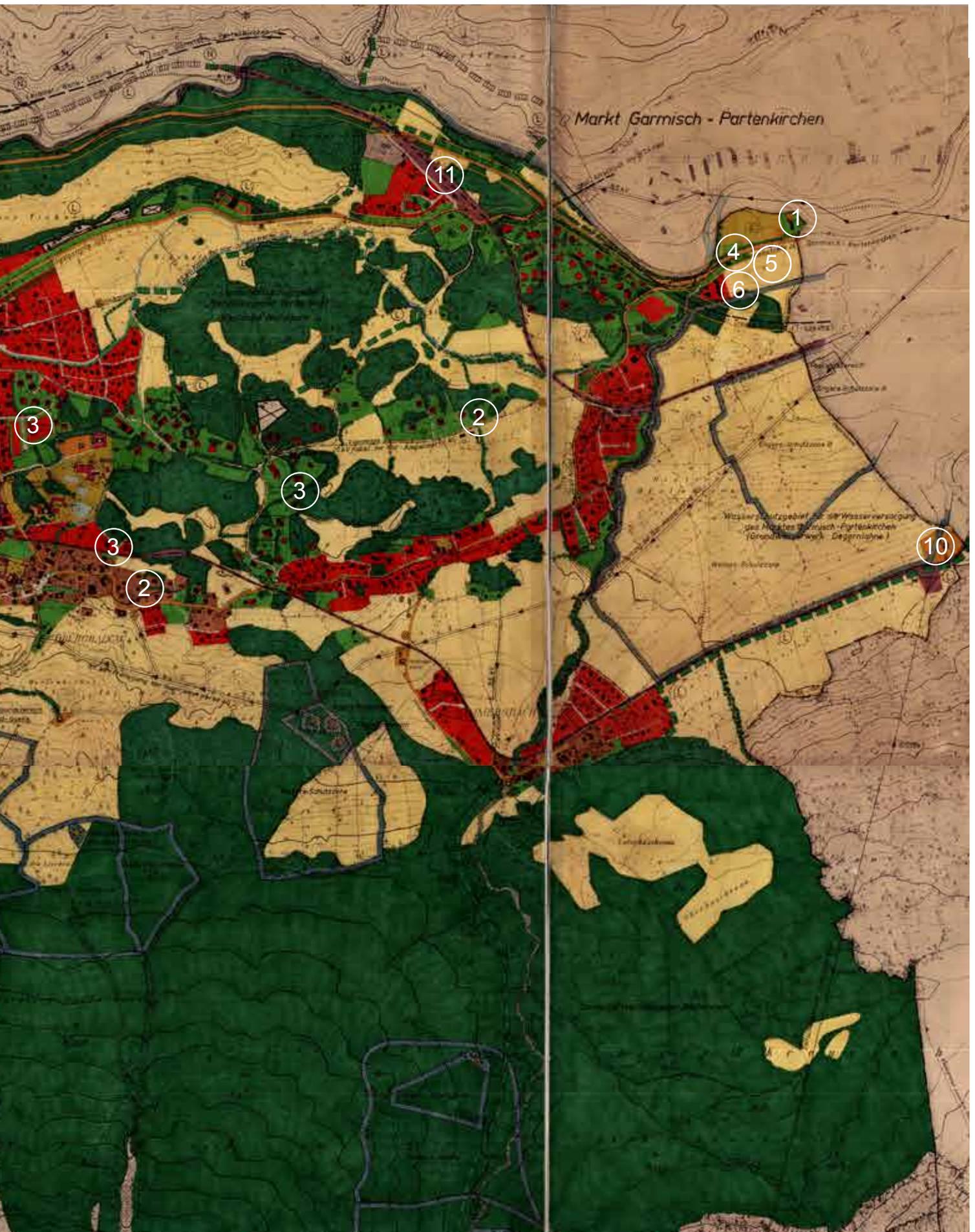
Auch wenn sich die Einwohnerzahl mit 3.450 (Stand: 31.12.2020) und die Anzahl der Gästebetten mit ca. 3.500 nicht wesentlich verändert haben, sind die Rahmenbedingungen doch stark verändert. Der begrenzten Siedlungsfläche steht ein hoher Siedlungsdruck an Verkehrs- und Wohnbauflächen in der Region gegenüber. Auch hat die Gemeinde weiteren Bedarf an Gewerbeflächen für heimische Betriebe und bezahlbare Wohnbauflächen für die lokale Bevölkerung sowie für Erwerbstätige im Tourismusbereich. Durch das topographisch schwierige Gelände mit Bergsturzgebieten, die angrenzenden Landschaftsschutzgebiete und kartierten Biotope stehen kaum mehr Siedlungsflächen zur Verfügung. Daher ist es fraglich, ob die Leitgedanken prinzipiell noch als „handlungsweisend“ bezeichnet werden können.

Bei Entscheidungen zur weiteren Siedlungsentwicklung sollten daher die aktuellen Ansätze einer nachhaltigen Entwicklung sowie die im weiteren ISEK-Prozess zu definierenden Zielqualitäten in einen Abwägungsprozess einfließen. Die abgebildete Tabelle gibt einen Überblick über Anlass und Lage der Änderungen, die seit 1979 gemacht wurden.

Nr.:	rechtskräftig seit	Anlass	Begründung	Ortsteil
1	31.5.1988	Ausweisung einer Erweiterungsfläche für einen Betrieb (Neubau Fabrikationshalle mit Bürogebäude)	keine anderen gewerblichen Flächen vorhanden, Festsetzung als SO (Sondergebiet) für nicht lärm- und geruchsintensiven metall- und kunststoffverarbeitenden Betrieb, gleichzeitig wurde ein B-Plan aufgestellt	Schmölz
2	14.04.2000	Ausweisung kleinerer Wohnbauflächen, sonstige Grünflächen	keine	Hammersbach, Obergrainau, ua
3	21.05.2003	Ausweisung mehrerer Flächen als SO Fremdenverkehr, Dorfgebiet, Wohnbaufläche und stark durchgrünte Wohnbauflächen	keine	größtenteils in Untergrainau
4	12.11.2003	Ausweisung einer Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet	keine	Schmölz
5	27.05.2004	Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche	keine; Anmerkung: jetziger Standort Aldi, Edeka, Porsche	Schmölz
6	gefertigt 23.07.2010	SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus	keine; Anmerkung: jetziger Standort des Camping Resort Zugspitze	Schmölz
7	gefertigt 27.01. 2010	Ausweisung einer Wohnbaufläche	keine; Anmerkung: nördlich der Lärchwaldstraße wird lediglich diese eine Fläche neu ausgewiesen, gemäß Luftbild war diese Fläche zuvor bewaldet	Untergrainau Nähe Badersee
8	gefertigt: 08.10.2015	Ausweisung weiterer Wohnbauflächen	keine; Anmerkung: weitere Wohnbauflächen nördlich der Lärchwaldstraße, so dass das Wohngebiet einen baulichen Abschluss aus Doppelhäusern und einem Einzelhaus erhält	Untergrainau Nähe Badersee
9	29.12.2015	Sondergebiet (§11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen und untergeordnete kleinflächige Handelsbetriebe“ an der Eibseestr.	keine; Anmerkung: Lage süd-östlich der Eibseestraße mit großem Baukörper	Untergrainau Nähe Badersee
10	03.08.2016	Sondergebiet „Berg- und Wintersport an der Alpstizbahn“	keine; Anmerkung Sondergebiet mit neuem Baukörper direkt östlich der Alpstizbahn-Talstation	HP Kreuzeck-/ Alpstizbahn, südöstl. Gemeindegrenze
11	Entwurf vom 03.05.2021, geändert am 29.10.2021	die bahngewidmeten Flächen zwischen Bahn und Lagerhausstraße sowie die gemeindeeigene Fläche nördlich der Bahn, die derzeit als Lagerfläche für die Aushubbehebung genutzt wird, sollen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden (Änderungsbereich 2+3); die gewerbliche Fläche südl. der Lagerhausstraße soll nach Norden um ein Flurstück erweitert werden, schon jetzt grenzt diese Fläche direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Loisachtal zwischen Schmölz und Griesen“ (Änderungsbereich 1)	Begründung liegt vor; Auszug: „Die Flächen des Änderungsbereichs 1 dienen bereits seit längerer Zeit dem dort ortsansässigen Gewerbebetrieb als dringend notwendige Lagerflächen. Die Gemeinde Grainau reagiert im Rahmen der 11. Änderung auf diesen Sachstand und möchte hier die tatsächliche Nutzung als Gewerbefläche festschreiben.“....Im Änderungsbereich 3 besteht die wesentliche zu erwartende Beeinträchtigung in dem Verlust von ca. 1.200qm Laubmischwaldfläche, die zukünftig gewerblich genutzt werden soll.	HP Untergrainau, Bahnhof



Karte: Flächennutzungsplan Grainau von 1979, mit Darstellung der Änderungen 1-10 und der im Entwurf vorliegenden Änderung 11



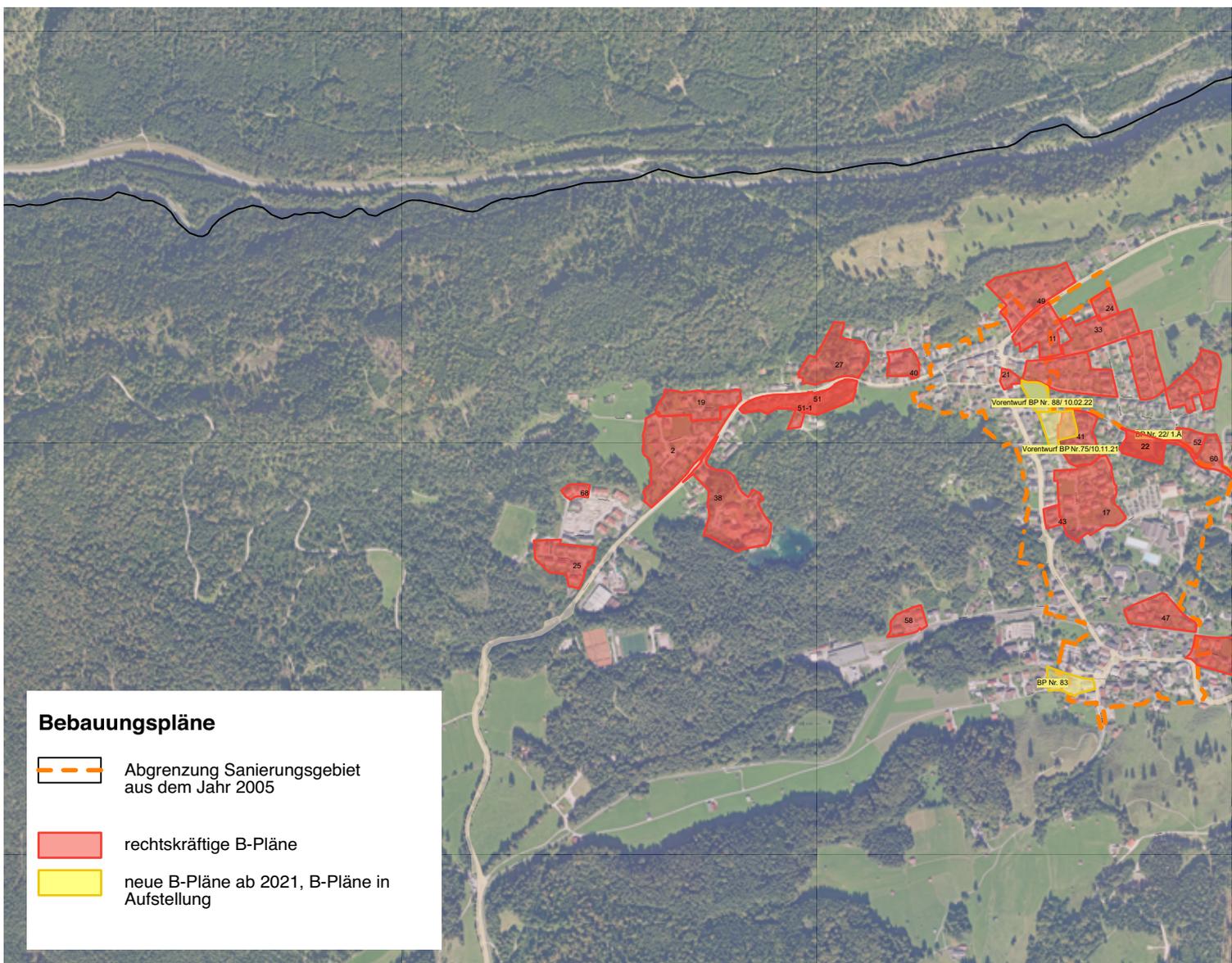
ohne Maßstab

1.4 Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen

Im Gemeindegebiet gibt es ca. 75 rechtskräftige Bebauungspläne (rot). Weitere 7 Bebauungspläne wurden 2021 erlassen bzw. befinden sich derzeit in Aufstellung (gelb) (Stand 06/2022).

Bei den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen handelt es sich um Nachverdichtungsmaßnahmen innerhalb der Ortsteile Ober- und Untergrainau und Brandweger (Neubebauung noch unbebauter Grundstücke im Siedlungsgefüge, Nachverdichtungen auf bereits bebauten Grundstücken) sowie um eine Entwicklung am Ortsrand in Hammersbach.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Werkzeug Bebauungsplan für die Steuerung zukünftiger baulicher Entwicklungen in allen Ortsteilen angewendet wird. Dabei steht die bauplanungsrechtliche Ausformulierung im Vordergrund (Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung). Ein Großteil der Bebauungspläne ist bereits relativ alt und sollte hinsichtlich der Festsetzungen sukzessive auf ihre Aktualität geprüft werden. Neuere Pläne umfassen auch Festsetzungen zur Grünordnung bzw. die Vorlage eines



Karte: rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne, Erhebung 2022

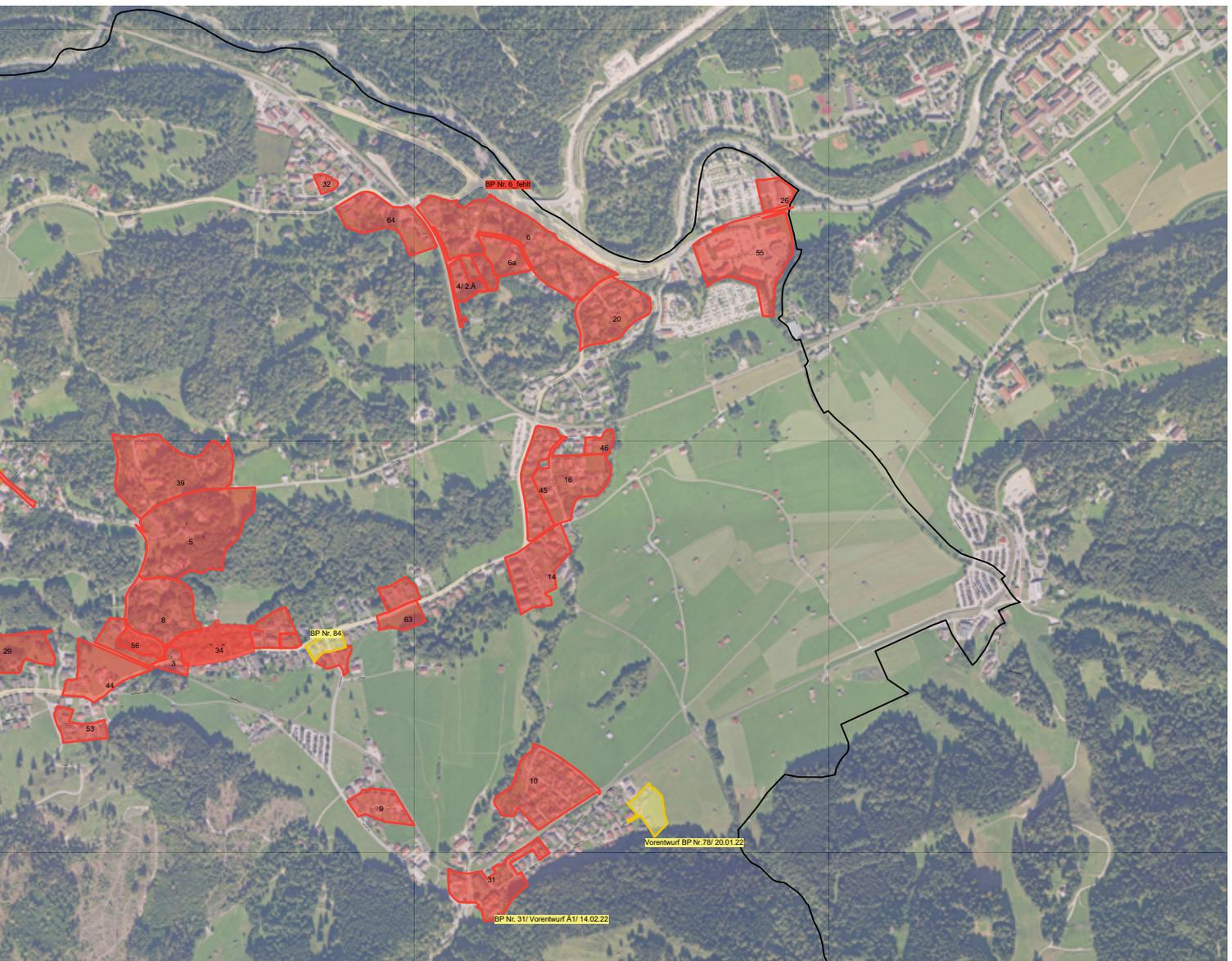
qual. Freiflächengestaltungsplans zum Bauantrag.

Für die gestalterische Steuerung der baulichen Entwicklungen werden in der Regel die Satzungen über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen (Ortsgestaltungssatzung OGS 1+ 2) in ihrer jeweils gültigen Fassung zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt.

Desweiteren wird ggfs. auf die Fremdenverkehrssatzung (§22 BauGB) verwiesen, die regelt, dass die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum einer gesonderten Genehmigung bedarf.

Auch innerhalb des bestehenden Sanierungsgebietes gibt es mehrere Bebauungspläne. Einen Überblick über Lage, Umgriff und differenzierte Aussagen zu den Regelungsinhalten dieser Bebauungspläne sind in Kapitel 3 aufgeführt.

Bestehendes Baurecht für die Bereiche außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne erfolgt nach §34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder nach §35 BauGB (Außenbereich).



M 1:15.000

Satzungen (mit Bezug zum ISEK)

Sanierungssatzung

Die Gemeinde hat im Jahre 2005 einen mit „Sanierungsgebiet I Ortskern Ober- und Untergrainau“ bezeichneten Bereich förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und eine entsprechende Sanierungssatzung erlassen. Am 30.11.2020 hat der Gemeinderat eine Verlängerung der Satzung um 10 Jahre bis zum 31.12.2031 beschlossen. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wurde ausgeschlossen. Auch die Vorschriften des §144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung. Mit dem ISEK und der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen soll das bestehende Sanierungsgebiet aufgehoben und ein neues Sanierungsgebiet mit entsprechender Satzung förmlich festgelegt werden.

Gestaltungssatzungen

Die Ortsgestaltungssatzung datiert aus dem Jahr 2008 wurde mehrmals geändert. Zuletzt fand eine Überarbeitung statt und es trat zum 05.11.2021 eine neue Satzung in Kraft. Sie gliedert sich in die Teilbereiche OGS 1 und OGS 2 und umfaßt unterschiedliche Geltungsbereiche.

Da die Gemeinde als ein bedeutender Fremdenverkehrsort im südbayerischen Raum durch viele noch erhaltene, denkmalgeschützte Gebäude im alpenländischen Stil geprägt ist, soll der dörfliche und bodenständige Charakter erhalten, ggfs. verbessert bzw. wiederhergestellt werden. Die Gestaltungsgrundsätze haben zum Ziel auch weiterhin auf das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild Einfluss zu nehmen und die alpenländische Prägung zu erhalten. Neue bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie den wesentlichen Merkmalen der heimischen Bauformen entsprechen.

Die Satzung gilt für genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen sowie für Gärten und Einfriedungen und beinhaltet umfassende Gestaltregelungen. Hervorzuheben ist, dass in beiden Geltungsbereichen die maximale Wandhöhe für Wohngebäude 7,00 Meter beträgt und keine Dachgauben zulässig sind. Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebel werden nur ausnahmsweise und unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen, die dann bei den Geltungsbereichen variieren.

Stellplatzsatzung

Zu den Ortsgestaltungssatzungen OGS 1+2 wurden zum 05.11.2021 außerdem neue Stellplatzrichtlinien erlassen. Diese sehen nun für die Errichtung von Stellplätzen in Verbindung mit Wohnbauvorhaben eine Staffelung vor. Bei Einfamilienhäusern bis zu 80qm Wohnfläche müssen je Wohnung 1 Stellplatz und über 80qm 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Bei Mehrfamilienhäusern sind bis 80qm Wohnfläche 1 Stellplatz, bis 100qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze und ab 101qm 2 Stellplätze erforderlich.

Abstandsflächensatzung

Eine neue Abstandsflächensatzung datiert vom 11.04.2022 ersetzt die Satzung vom 28.01.2021. Sie bezieht sich auf die räumlichen Geltungsbereiche der Gestaltungssatzungen OGS 1+2 (siehe oben).

Abweichend von Art.6 Abs.5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) beträgt die Abstandsfläche außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 0,8H und vor bis zu 2 Außenwänden von nicht mehr als 16m Länge genügen 0,4H.

Fremdenverkehrssatzung

Die Fremdenverkehrssatzung vom 08.05.2006, die rückwirkend zum 20.07.2000 in Kraft trat, sieht gemäß §22 Abs. 1 Sätze 1 und 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr vor. Für den definierten Geltungsbereich (der laut Gemeinde nahezu den gesamten Gemeindebereich umfasst) unterliegen die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum, Wohnungserbbaurechten oder Teilerbbaurechten oder Dauerwohnrechten bzw. Dauernutzungsrechten dem Genehmigungsvorbehalt des §22 BauGB. (D.h. diese Flächen sind ohne Genehmigung nicht zu Wohnraum umwidbar.)

Mit dieser Regelung kann auch unterbunden werden, dass ein Investor ein Projekt mit mehreren Einheiten entwickelt, im Anschluss teilt und die Wohnungen als Zweitwohnungen verkauft werden.

Keine Handhabe gibt es bei der Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen. Hier wurde im Rahmen der Expertenrunde „Städtebau und Umwelt“ auf das Beispiel Murnau verwiesen, wo durch eine Zweckentfremdungssatzung die Umwandlung von Wohnraum zu Ferienwohnungen verhindert wird.

Zweitwohnungssteuersatzung

Mit Bekanntmachung der neuen Zweitwohnungssteuersatzung am 02.12.2020 wurde die Satzung vom 21.06.2005 außer Kraft gesetzt. Es wurden erhöhte Steuersätze eingeführt. In §2 „Steuergegenstand“ wird aufgeführt, dass die vorübergehende Nutzung zu anderen Zwecken, insbesondere zur Überlassung an Dritte, der Zweitwohnungseigenschaft nicht entgegensteht. Somit ist eine zeitweise Untervermietung, die bei sporadischer Nutzung einen längeren Leerstand dieser Immobilien verhindern kann, zulässig.

1.5 Vorhandene Planungen

- Landschaftliches Erhaltungskonzept Freiflächen Grainau
- Standortgutachten Einzelhandel (2004)
- AlpCity - Integriertes Handlungskonzept + Maßnahmenübersicht
- Konzept Kunsthandwerk Grainau
- Almdorf - Kurzgutachten
- Feinuntersuchung Huberpark und Umfeld (2016)
- Klimaschutzkonzept GAP (2012)

1.6 Aktuelle Vorhaben

Städtebau und Freiraum

Der Dorfplatz Obergrainau wird nach einem durchgeführten Wettbewerb seit 2017 gemäß der Planung des Büros terra.nova Landschaftsarchitektur umgestaltet und ist nahezu fertiggestellt.

Tourismus

Das derzeit größte Projekt bildet ein bereits durch den Gemeinderat genehmigtes Hotelprojekt mit 79 Gästezimmern und 276 Betten an der Loisachstraße 59 am Standort des ehemaligen Hotels Hirth. Die bebaute Fläche beträgt knapp 2000 Quadratmeter und eine Nettogrundfläche von 11 429 Quadratmeter auf drei Stockwerken samt Erd- und Untergeschoss. Vorgesehen sind Apartements und Gästezimmer, mehrere Restaurants, Bars, Konferenzräume und ein Schwimmbereich sowie ein Wellnessbereich im Dachgeschoss und eine Tiefgarage mit 109 Stellplätzen sowie elf weitere ebenerdige Parkflächen. Für Personalwohnungen stehen insgesamt 370 Quadratmeter zur Verfügung (aus Gesprächen und Presseartikeln, <https://www.merkur.de/lokales/garmisch-partenkirchen/grainau-ort28748/gruenes-licht-fuer-30-millionen-hotelprojekt-91084407.html>).

Einen hohen konzeptionellen Sanierungsbedarf weist das zentrale Kurhaus mit dem Zugspitzbad, Restaurant- und Saalbetrieb sowie Touristinformation im Ortsteil Obergrainau auf. Eine entsprechende Untersuchung zur Kurhaus-Modernisierung ist seit Ende 2022 in Bearbeitung.

Weitere Planungen, zum Beispiel der Seilbahn-Unternehmung, sind derzeit noch nicht erhoben worden.

Aus Gesprächen mit der Touristinformation ist der Bedarf einer besucherleitenden Beschilderung für Fuß- und Radverkehr sowie Wanderer*innen deutlich geworden.

Das überregionale Wanderwege- und Radwegekonzept der Zugspitzregion für eine einheitliche und zusammenhängende Ausweisung stößt hier zum Teil auf noch zu lösende Konflikte mit überwiegend land- und forstwirtschaftlichen Grundeigentümern.



Planung Dorfplatz Obergrainau, Foto der Bautafel