

ISEK

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Gemeinde Grainau

28.06.2024



IMPRESSUM

Zusammengefasster Bericht mit allen Fachteilen
zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskon-
zept (ISEK)
für die Gemeinde Grainau



Auftraggeberin

Gemeinde Grainau
Erster Bürgermeister Stephan Märkl
Am Kurpark 1
82491 Grainau

Fachbereich Städtebau + Architektur

Kottermair Rebholz Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Kemmelallee 8
82418 Murnau
T 08841-487 42 45
mail@kottermairrebholz.de
www.kottermairrebholz.de

in Kooperation mit

astrid weisel . architektur + stadtplanung
Schillerstraße 40c
80336 München
T 089-3090539-90
architektur@astridweisel.de
www.astridweisel.de

Fachbereich Umwelt + Freiraum

PSU | Prof. Schaller UmweltConsult GmbH
Domagkstr. 1a
80807 München
T 089-36040-320
info@psu-schaller.de
www.psu-schaller.de

Fachbereich Wirtschaft und Tourismus

dwif-Consulting GmbH
Sonnenstr. 27
80331 München
T 089-2370289-0
info@dwif.de
www.dwif.de

Fachbereich Verkehr

Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr
Josephspitalstraße 7
80331 München
T 089-542155-0
info@pslv.de



VORWORT DES 1. BÜRGERMEISTERS

zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK)



Die Gemeinde bewarb sich 2021 beim Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr um die Möglichkeit, innerhalb des Sonderprogramms „Innenstädte beleben“ ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept – ISEK“ erarbeiten zu lassen und wurde angenommen. Drei Jahre eines intensiven Planungsprozesses liegen seitdem hinter uns.

Ziel war es, den Ortskern mit Ober- und Untergrainau sowie das Umfeld des Bahnhofes zu analysieren. Wie kann z. B. eine angemessene Wohnraumentwicklung stattfinden oder wie kann man die Waxensteinstraße aktivieren und gleichzeitig aber den ländlichen Charme beibehalten. Ebenso sollten durch das Konzept Fragen, die im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit, Umweltverträglichkeit und Tourismus auftauchen, geklärt werden. Es wurde eine umfassende Bestandsaufnahme in Zusammenarbeit mit allen beteiligten Planern und Experten, sowie Mitarbeitern aus der Verwaltung, aber auch durch das Mitwirken engagierter Bürgerinnen und Bürger, erstellt. Die erarbeiteten Handlungsfelder dieser Bestandsanalyse sind die Grundlage für die kommenden umzusetzenden Maßnahmen. Diese tragen mit Sicherheit dazu bei, dass sich alle Bürgerinnen und Bürger, sowie unsere Gäste bei uns im Zugspitzdorf wohlfühlen. Die Gemeinde kann an Hand des ISEKs in den kommenden Jahren zukunftsorientiert handeln und sich auch weiterhin für ein nachhaltiges Leben in Grainau einsetzen.

Allen Mitwirkenden wie Planern, Experten, sowie dem Gemeinderat, den Mitarbeitern aus der Verwaltung und allen engagierten Bürgerinnen und Bürgern spreche ich meinen großen Dank aus. Ohne die großartige Zusammenarbeit und ohne das Zutun aller, wäre dieses Konzept nicht zustande gekommen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Märkl'.

Stephan Märkl
1. Bürgermeister

INHALT

	Einführung	6
	Aufgaben und Ziele eines ISEK für Grainau	
	Projektstruktur und Beteiligungsprozess	
1.	Übergeordnete Planungen	8
1.1	Kurzportrait	
1.2	Ziele aus dem Landesentwicklungsplan und Regionalplan	
1.3	Ziele aus dem Flächennutzungsplan	
1.4	Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen	
1.5	Vorhandene Planungen	
1.6	aktuelle Vorhaben	
2.	Betrachtung Gesamtgemeinde	28
2.1	Demografie	
2.2	Siedlungsentwicklung	
2.3	Umwelt, Naturgefahren und Freiraum	
2.4	Wirtschaft, Tourismus, Einzelhandel	
2.5	Verkehr	
3.	Vorbereitende Untersuchungen (VU)	96
	Ober- und Untergrainau	
3.1	Ortsbild und prägende Bausubstanz	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	
3.3	Art der baulichen Nutzung	
3.4	bauliche und funktionale Fehlentwicklungen	
3.5	öffentlicher Raum, Grün- und Freiraumstrukturen	
3.6	Bebauungspläne und vorhandene Flächenpotentiale	
4.	Integrierte Stärken-Schwächen Betrachtung	120
4.1	ggfls. Stärken- und Schwächenkarten	
4.2	SWOT-Tabelle	

5.	Leitbild, Handlungsfelder und Ziele	
5.1	Übersicht und Beschreibung der Entwicklungsziele	
5.2	städtebauliches Leitbild (Gestaltplan)	
5.3	räumliche Präzisierung von Handlungsschwerpunkten	
5.4	Entwicklungsszenarien	130
6.	Integrierte Maßnahmenagenda	
6.1	Maßnahmenagenda Handlungsräume A-D	
6.2	Maßnahmenagenda zu übergeordneten Maßnahmen	
6.3	Prioritäre Maßnahmen und ihre Verbundwirkung	158
7.	Umsetzungskonzept	
7.1	Sanierungserforderlichkeit	
7.2	Verfahrenswahl + Entwurf der Sanierungssatzung	
7.3	Maßnahmen mit Priorität in der Umsetzung	
7.4	Darstellung weiterer Schritte Bahnhofsbereich	186
7.5	Vorschlag zur Evaluierung	
7.6	Umsetzungsinstrumente	
8.	Ergebnisse der Beteiligung	193
8.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)	
8.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	

Anhang

Liste der Baudenkmäler in der Gemeinde (Stand Juni 2022),
 Dokumentation der Planungswerkstätten, Gemeinderatsklausuren,
 Expertengespräche, textliche Ausführung der Szenarien

EINFÜHRUNG

Aufgaben und Ziele eines ISEK für Grainau

Im Jahr 2004 hat die Gemeinde Grainau nach der Durchführung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB durch das Büro Plankreis aus München das Sanierungsgebiet „Ortskern Ober/ Untergrainau“ förmlich festgelegt und eine Sanierungssatzung erlassen. Damit wurde die Gemeinde in die Städtebauförderung aufgenommen. Zudem hatte sich Grainau im Jahr 2004 dem Alp-City-Projekt im Rahmen des Interreg 3B - Alpenraumprogrammes angeschlossen. Ziel des Projektes war es, modellhaft aufzuzeigen, wie in kleineren Alpengemeinden die wirtschaftliche Entwicklung und Versorgungsstrukturen, Lebensqualität und das urbane bzw. dörfliche Umfeld weiterentwickelt und dauerhaft verbessert werden können. Mit der Bündelung von Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung und EU-geförderten AlpCity-Projekten hatte die Gemeinde gute Voraussetzungen für die Umsetzung vieler Maßnahmen, u.a. die Neugestaltung des Oberen Dorfplatzes.

Da nach wie vor städtebaulicher und funktionaler Aufwertungsbedarf besteht und die Gemeinde vor siedlungsstrukturellen, touristischen, wohnungspolitischen und vor allem verkehrlichen Herausforderungen steht, möchte sich die Gemeinde Grainau diesen Herausforderungen über die Grenzen des Sanierungsgebietes stellen.

Als Fördergrundlage ist es erforderlich, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu erstellen, welches einerseits die zuvor beschriebene Ausgangslage auf der gesamtgemeindlichen Ebene betrachtet, sich schließlich aber auf die wesentlichen Schwerpunkte und Handlungserfordernisse konzentriert. Diese erschwerte Aufgabenstellung macht es für das ISEK erforderlich, auf unterschiedlichen Maßstabsebenen zu arbeiten und einen iterativen Erarbeitungsprozess durchzuführen. Dies bedeutet, dass für die Gesamtgemeinde übergeordnete Erkenntnisse zusammengetragen werden, die dann in unterschiedlichen Teilbereichen der Gemeinde je nach Handlungserfordernis konkretisiert werden.

Das ISEK identifiziert somit Handlungsfelder einerseits auf einer fachlich-inhaltlichen Ebene und konkretisiert diese andererseits in ausgewählten Interventionsräumen. Für andere Teilbereiche werden Vertiefungserfordernisse angesprochen und das weitere Vorgehen bspw. in Form von Feinuntersuchungen, Rahmenplanungen oder Vorbereitenden Untersuchungen zur Abgrenzung eines weiteren Sanierungsgebietes aufgezeigt.

Angesichts den zahlreichen Entwicklungsaufgaben muss es eine Priorisierung der Handlungsfelder und Maßnahmen geben. Diese wird in der Integrierten Maßnahmenagenda in Kapitel 6 vorgenommen. Darüber hinaus soll das ISEK für die Gesamtgemeinde einen Handlungsrahmen und Leitlinien der zukünftigen Entwicklung formulieren, die dem Gemeinderat helfen, zukünftige Vorhaben in das Gesamtkonzept einzuordnen und so zu entscheiden, dass sie den Gesamtzielen der Ortsentwicklung entsprechen.

Projektstruktur und Beteiligungsprozess

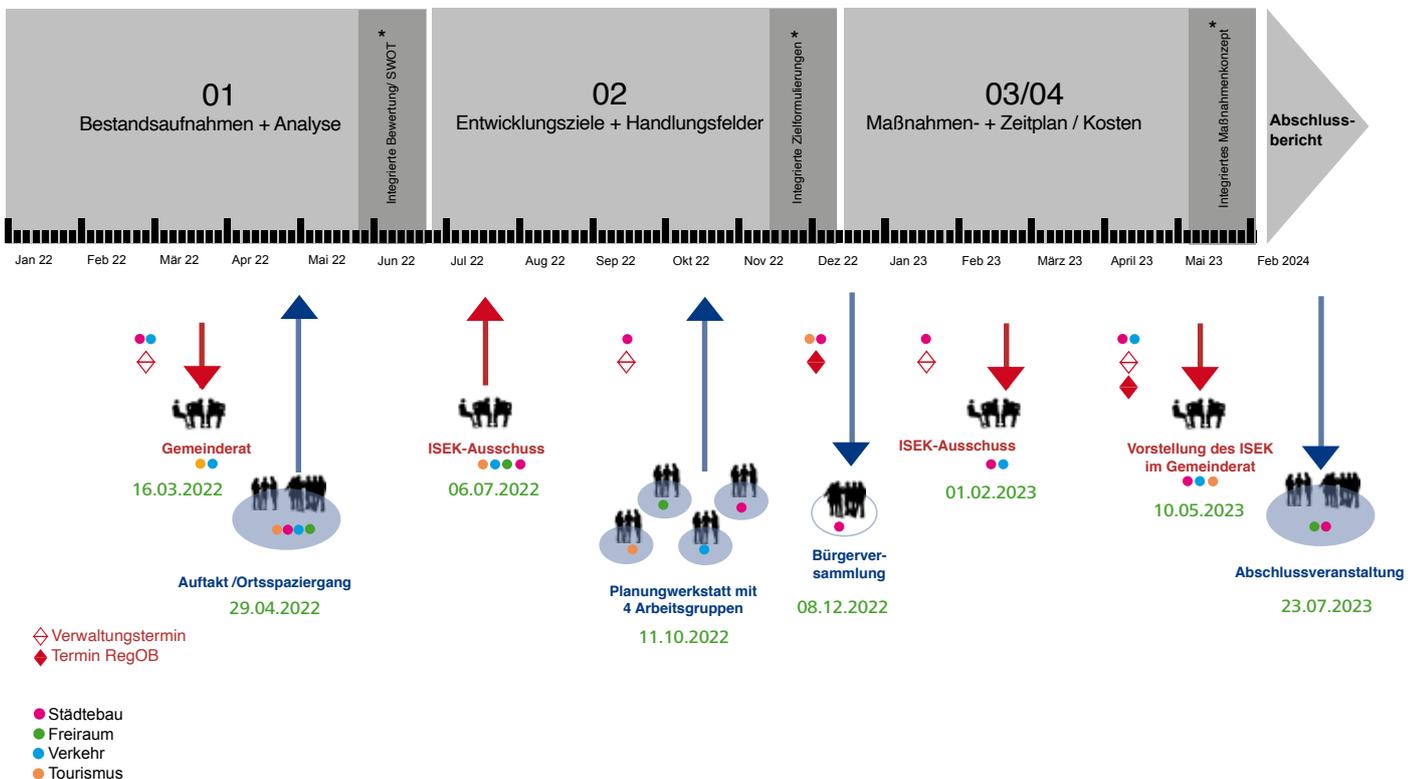
Das ISEK ist im Zusammenwirken der politisch-administrativen Entscheidungs- und Verantwortungsträger, Fachplaner, Bürger, Verbände, Institutionen und der Wirtschaft zu erarbeiten. Der frühzeitige Austausch mit den Beteiligten und Betroffenen der Ortsentwicklung soll es ermöglichen, Planungen transparent zu machen, breites Verständnis für die Umsetzung von Maßnahmen zu erzeugen und private Mitwirkungs- sowie Investitionsbereitschaft zu generieren.

Das Planungsteam der ISEK Untersuchungen selbst ist aus unterschiedlichen Fachdisziplinen zusammengestellt. Den planerischen Herausforderungen der Gemeinde angemessen wurde das ISEK von fünf Fachplanungsbüros erarbeitet:

- Städtebau und Architektur (KottermairRebholz Architekten mit a.weisel architektur + stadtplanung)
- Umwelt und Freiraum (PSU)
- Verkehr (PSLV)
- Wirtschaft, Tourismus und Einzelhandel (DWIF)

Im Rahmen der ISEK Erstellung wurden folgende Beteiligungsformen respektive Termine durchgeführt:

- Planungswerkstätten mit interessierten Bürgern
- Bürger Spaziergang/ Radltour, Bürgerinformation
- Expertengespräche mit ausgewählten Multiplikatoren
- Klausursitzungen mit dem Gemeinderat
- Sachstandsberichte im Gemeinderat



1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

1.1 Kurzportrait

Lage:	Landkreis Garmisch-Partenkirchen, Regierungsbezirk Oberbayern
Grösse:	49,37 km ² (entspricht ca. 4.940ha)
Höhe:	750m -2.962m (Zugspitze)
Einwohner:	3.456 Einwohner** (Statistik kommunal 2021)
Gästebetten:	3.367*
Tourismus:	545 666 Gästeübernachtungen** (Jahr 2019)
Campingplätze:	337 Stellplätze*
Arbeitsort:	für rund 800 svp Beschäftigte Arbeitnehmer Pendlersaldo 2019: -504 (Pendleratlas)
Durchschnittsalter:	Durchschnittsalter 2020 bei 47,1 Jahren 1/4 der Bevölkerung ist 65 Jahre oder älter
Entfernungen:	6 km ins Ortszentrum Garmisch 100 km zur Landeshauptstadt München 63 km nach Innsbruck (nächster Flughafen)
Ortsteile:	Obergrainau, Untergrainau, Hammersbach, Schmölz, Eibsee

Staatlich anerkannter Luftkurort

Quellen:

* Gemeinde Grainau
(gemeinde-grainau.de [abgerufen am 18.05.2022])

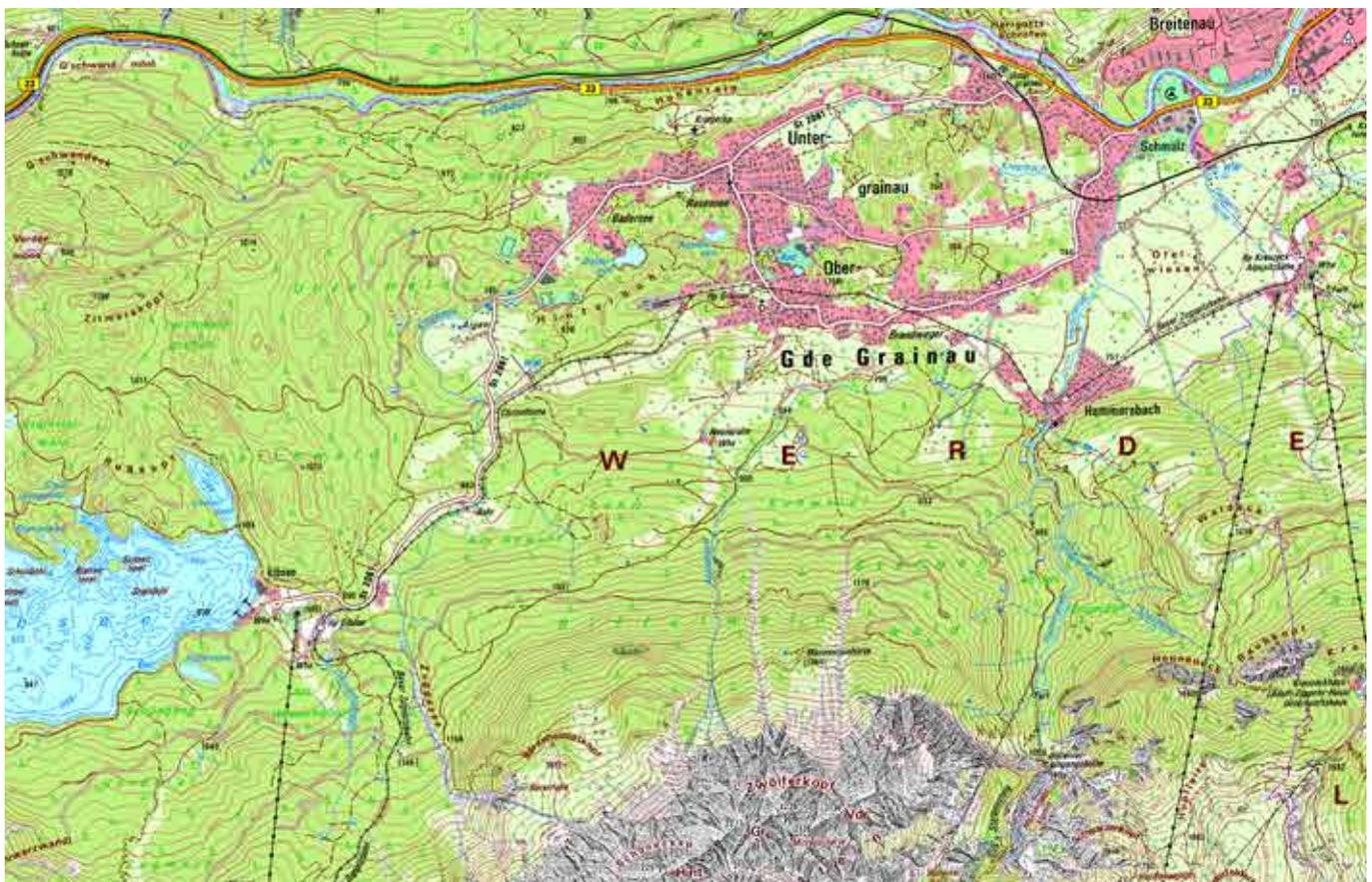
** Landesamt für Statistik
(In: Statistik kommunal 2020.
Bayerisches Landesamt für
Statistik, März 2021, abgerufen
am 18. Mai 2022)

Grainau liegt am Fuße der Zugspitze im Wettersteingebirge und gehört neben Garmisch-Partenkirchen, Farchant, Mittenwald, Krün und Wallgau zu den sieben Gemeinden der ehemaligen Grafschaft Werdenfels. Mit dem Badersee und dem Eibsee befinden sich auf dem Gemeindegebiet zwei Gebirgsseen. Durch den Ort fließen der Hammersbach und der Krepbach. Beide Bäche sind rechte Zuflüsse der Loisach, die das Gemeindegebiet Richtung Norden begrenzt. Im Westen wird das Gemeindegebiet durch die Staatsgrenze zu Österreich und im Süden durch den Jubiläumsglatz begrenzt. Durch einen Gebirgssturz vor etwa 3700 Jahren entstanden einige bewaldete Hügel. Unmittelbar vor dem Ort erhebt sich im Süden der Waxenstein. Im Norden wird das Tal durch die Ammergauer Alpen mit der Kramerspitz begrenzt. (WIKIPEDIA Gemeinde Grainau in der Ortsdatenbank der Bayerischen Landesbibliothek Online. Bayerische Staatsbibliothek, abgerufen am 6. September 2019.; Gemeinde Grainau, Liste der amtlichen Gemeindeteile/Ortsteile im BayernPortal des Bayerischen Staatsministerium für Digitales, abgerufen am 18. Dezember 2021).* ** ***

Quellen:

- * Gemeinde Grainau
- ** Bayerischen Landesbibliothek Online
- *** Bayerischen Staatsministerium für Digitales

Die Gemarkung Grainau setzt sich zusammen aus dem Pfarrdorf Obergrainau (Verwaltungssitz der Gemeinde), den Kirchdörfern Untergrainau und Hammersbach, dem Dorf Schmölz sowie dem Weiler Eibsee.



M 1:40.000

1.2 Ziele aus dem Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Die Gemeinde Grainau gehört im Landesentwicklungsplan (LEP) zum allgemeinen ländlichen Raum und noch einmal zum spezifisch als dünn besiedeltem ländlichen abgegrenzten Raum innerhalb der mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichneten Kreisregion Garmisch-Partenkirchen. (https://www.landentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_Teilfortschreibung_Dezember_2021/Entwurf_Strukturkarte__Anhang_2_LEP_.pdf, eingesehen am 17.05.2022)

Zum Thema Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen sind im LEP folgende Aussagen getroffen

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

- Integrierte Siedlungsentwicklung
- Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung
- Abgestimmte Siedlungs- und Freiflächenentwicklung

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

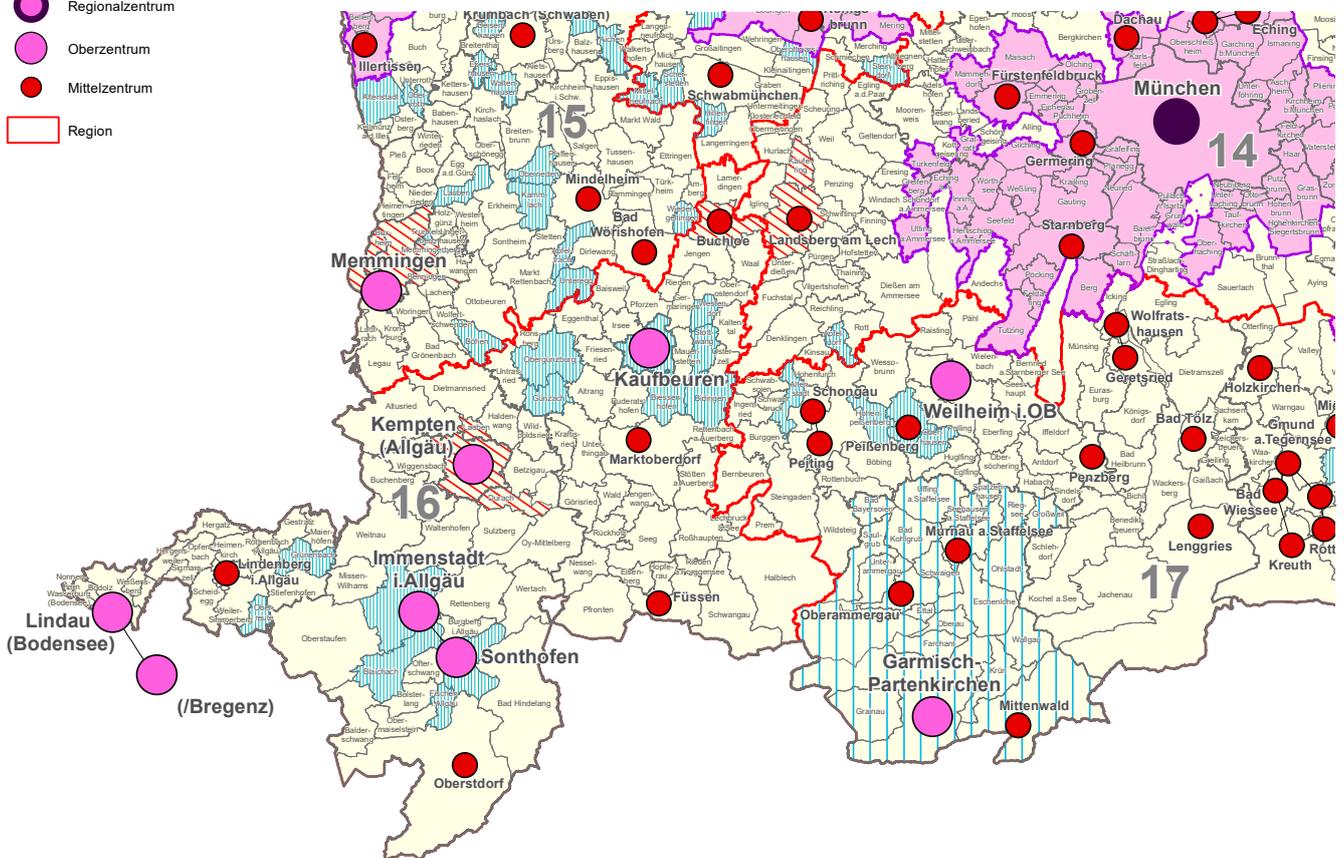
3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

I. Ziele der Raumordnung

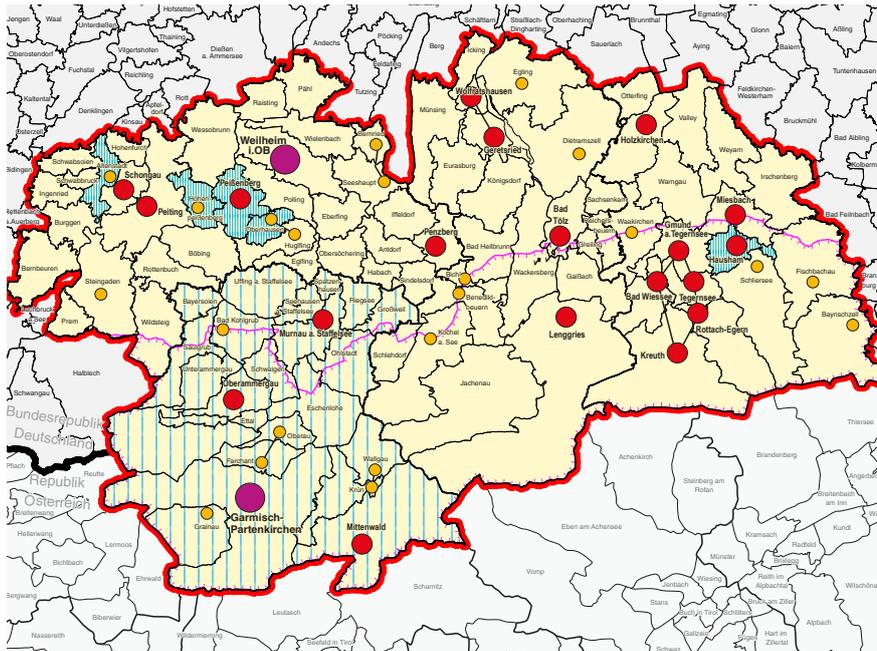
a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele



LEP, Strukturkarte, Entwurf vom 14.12.2021
Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern



I. Ziele der Raumordnung

a) Ziele des Regionalplans

- Grundzentrum
Zentrale Doppellorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele (Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Verordnung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018)

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)
- Alpenraum gemäß Alpenplan, LEP 2.3.3 (Zl. Anhang 3)
Die Zonen A, B und C sowie die Seen im Alpenraum sind in einer Signatur zusammengefasst.
- Grenze der Region

Regionalplan, Karte 1 Raumstruktur; Stand 03.Juni 2020,
Quelle: Planungsverband Region Oberland

Grainau ist nach dem **Regionalplan** Teil der Region Oberland (Region 17) und als Grundzentrum dargestellt. Die Gemeinde gehört zum Alpenraum. Der Alpenraum ist ein vielfältiger und sensibler Natur- und Kulturräum, in dem sich touristische und freizeitorientierte Nutzungen konzentrieren. Gleichzeitig ist der Alpenraum ein bedeutender Lebens-, Wirtschafts- und Verkehrsraum. Die Gemeinde soll in diesem Kontext als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden. Dabei bildet das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, des Klimawandels und der Digitalisierung den Maßstab für die zukunftsfähige Gestaltung der Region. Die zentralen Herausforderungen der regionalen Entwicklung bestehen in den Bereichen Mobilitäts-, Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung, Wettbewerbsfähigkeit und regionale Eigenständigkeit. Dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung der Kulturlandschaft und der Pflege des reichen kulturellen Erbes sollen besondere Bedeutung beigemessen werden. Als Grundzentrum sollen in der Gemeinde Grainau die grundzentralen Versorgungseinrichtungen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt und die Erreichbarkeit von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung mit dem öffentlichen Verkehr sichergestellt werden. Siedlungs- und Versorgungskerne sollen zentralörtliche Einrichtungen der Grundversorgung möglichst bündeln.

Integrierte Siedlungsentwicklung und Versorgung der kurzen Wege

Der wachsende Verkehrs-, Siedlungs- und Erholungsdruck in der Region soll nach dem Maßstab der Region der kurzen Wege und im Sinne einer umweltschonenden Mobilität verträglich gesteuert werden, um Überlastungen zu vermeiden. Infrastrukturen der Daseinsvorsorge und des Verkehrs sollen unter Nutzung der Chancen der Digitalisierung zukunftsfähig ausgebaut und die Bedürfnisse älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden. Die Erreichbarkeit und Tragfähigkeit von Infrastrukturen soll durch integrierte Planung der Siedlungs-, Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung verbessert werden, gerade auch in den Alpentälern. Hierfür sind dezentrale Versorgungsstrukturen in der Fläche zu stärken und insbesondere bei der Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs möglichst fußläufige Entfernungen anzustreben. Der Funktionsfähigkeit der Ortskerne kommt dabei zentrale Bedeutung zu, weshalb die Ansiedelung von Einzelhandelsgroßprojekten bevorzugt in Zentrenlage erfolgen sollte.

Generationenübergreifende Angebote und Infrastrukturentwicklung

Die Gemeinde Grainau soll als Grundzentrum mit den privaten Trägern zusammenarbeiten und grundzentrale Versorgungseinrichtungen der Bildung, des Sozialwesens und der Kultur, der Wirtschaft sowie des Verkehrs sichern. Bei bestehenden oder drohenden Versorgungslücken soll die Weiterentwicklung der grundzentralen Einrichtungen und Dienstleistungen bedarfsgerecht gefördert werden. So ist Grainau gefordert die Zahl der zur Verfügung stehenden Kindergartenplätze bedarfsgerecht zu erhöhen (siehe auch Bevölkerungsentwicklung) und auch die Grundschule zu erhalten, möglichst mit entsprechenden Jahrgangsklassen, wie es in Grainau aktuell der Fall ist. Die Versorgung mit weiterführenden und beruflichen Schulen obliegt der Region Oberland insgesamt, bei der auch eine ausreichende Zahl an vorhandenen Schulen für Lernbehinderte erhalten werden soll, auch um den Abzug von Fachklassen nach München zu verhindern. Ebenfalls auf Regionsebene sollen die bedarfsgerechte Bereithaltung von Einrichtungen für die Jugendarbeit, die Familienfürsorge gestärkt und die unzureichende Versorgung an Sozialstationen verbessert werden. Für die älteren Generationen ist der Ausbau der offenen Altenhilfe und des Systems des mobilen Mahlzeitendienst vorgesehen sowie auch der Einrichtungen für Altenbegegnungen und altengerechtes Wohnen, da der Anteil an älteren Personen relativ und absolut bezogen auf die einheimische Bevölkerung ansteigt. Für die Stationäre Altenhilfe sind Verbesserungen in den zentralen Orten der Region geplant. (Quelle: https://www.region-oberland.bayern.de/files/RP17_Text_PDF/RP17_Text_Gesamt.pdf, eingesehen am 15.05.2022)

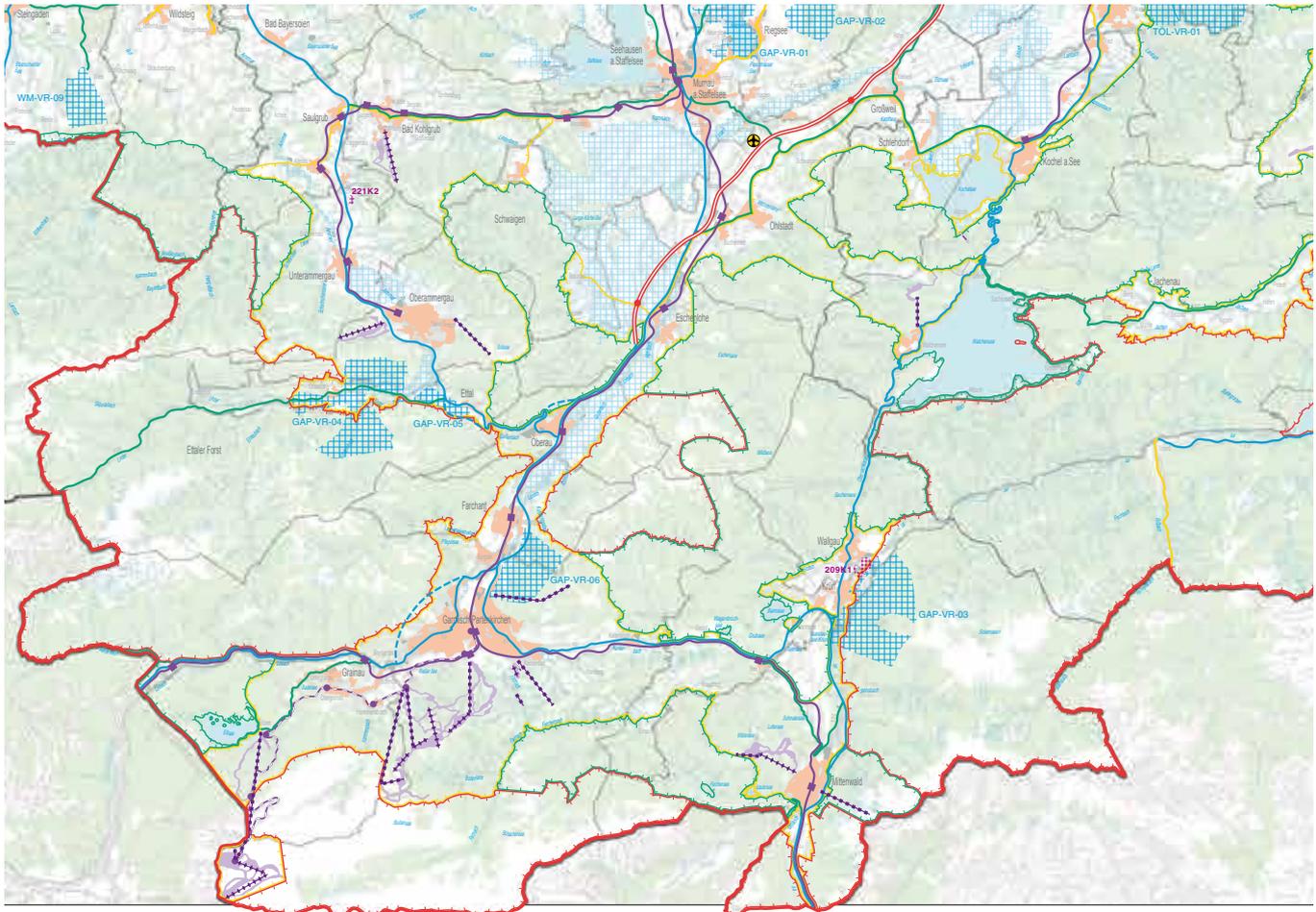
Wettbewerbsfähiger und klimaangepasster Tourismus

Der Erhalt und die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft besitzt im Oberland eine besondere Bedeutung.

Die touristischen Infrastrukturen im Oberland, insbesondere der Kurorte und Heilbäder und damit auch eines Luftkurorts Grainau, bedürfen einer zukunftsfähigen auf Qualität zielenden Weiterentwicklung, bei der besonders auf eine stärkere saisonale Ausgeglichenheit geachtet werden soll. Leitend ist die Entwicklung eines „nachhaltigen Tourismus“ und weiterer naturverträglicher Formen des Tourismus. Hier betont der Regionalplan zum einen die hohe Bedeutung der Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, dem schonenden Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Denkmälern sowie der Bewahrung von kulturhistorischen Ortsteilen als unverzichtbare Grundlage für die erfolgreiche Tourismusentwicklung. Zum anderen legt der Regionalplan aber auch fest, dass es Tourismus und Freizeitaktivitäten an den Klimawandel anzupassen und zu steuern gilt, um Überbeanspruchungen zu vermeiden. Im Freizeit- und Tourismusverkehr sollen Alternativen zum motorisierten Individualverkehr gestärkt und die Erreichbarkeit stark frequentierter Destinationen mit dem öffentlichen Verkehr verbessert werden. Touristisch genutzte Freizeitwohnegelegenheiten sind mit dem übrigen Fremdenverkehrsangebot der Gemeinde und der Belastbarkeit der Landschaft abzustimmen, wobei der Errichtung von eigengenutzten Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) entgegengewirkt werden soll, ebenso der von Campingplätzen an landschaftlich besonders empfindlichen Standorten sowie solcher zum Zwecke von Dauercamping. (Quelle: https://www.region-oberland.bayern.de/files/RP17_Text_PDF/RP17_Text_Gesamt.pdf, eingesehen am 15.05.2022)

Ortsangepasste Gewerbeentwicklung aus dem Bestand bzw. Strukturverbesserung

Zugleich kann die Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur dazu beitragen, einseitige Arbeitsmarktstrukturen in den fremdenverkehrsorientierten Gemeinden wie Grainau abzumildern helfen. Größere Gewerbeentwicklung ist für Grundzentren wie Grainau lt. Regionalplan nicht vorgesehen, vielmehr soll sich eine organische Siedlungsentwicklung am Bedarf ortsansässiger Betriebe orientieren und die Neuansiedlung von Betrieben auf solche konzentrieren, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besonderen Standortvoraussetzungen gebunden sind. Dabei sollen insbesondere Fortbestand und Ansiedlung von Handwerk gefördert und regionale Wirtschaftskreisläufe gestärkt werden.



Regionalplan, Karte 2 Siedlung und Versorgung - konsolidierte Fassung; Stand 23.10.2006,
Quelle: Planungsverband Region Oberland

I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Wasserwirtschaft

-  Vorranggebiet Wasserversorgung (mit Nr.); ausgenommen Landkreis Miesbach
-  Vorranggebiet Hochwasser

Bodenschätze

-  **408K1** Vorranggebiet für Bodenschätze (mit Bodenschatzkürzel und Nr.)
-  **218K1** Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (mit Bodenschatzkürzel und Nr.)

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

Verkehr

-  Bundesstraße

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

**Alpenplan:
Ordnung der Verkehrserschließung im
Alpenraum** gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern
Stand 01.09.2013, Anhang 3 (zu 2.3.3.)

-  Zone A
-  Zone B
-  Zone C

Raumstruktur

-  Grenze der Region

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen (Stand: Dezember 2017)

Siedlungsflächen

in Flächennutzungsplänen ausgewiesene Flächen

-  Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Gemeinbedarfsfläche
-  gewerbliche Baufläche, Industriegebiet und Versorgungsfläche

Verkehr

-  Autobahn (mit Anschlußstelle)
-  Bundesstraße
-  Staatsstraße
-  Kreisstraße
-  Eisenbahnstrecke (mit Bahnhof / Haltepunkt)
-  S-Bahnstrecke (mit Haltepunkt)
-  Zahnradbahn (mit Haltepunkt)
-  Seilbahn
-  Sessellift
-  zusammenhängendes Skigebiet
-  Flugplatz

In der Karte „Siedlung“ und „Versorgung“ des Planungsverbandes Region Oberland sind die Grundsätze und Entwicklungsziele kartographisch dargestellt. Die Gemeinde Grainau ist dabei in drei Zonen der Verkehrserschließung im Alpenraum aufgeteilt. Das gesamte Siedlungsgebiet ist der Zone A zugeordnet. In der Erschließungszone A gelten Straßen und Seilbahnen als unbedenklich. Der westliche Gemeindeteil mit dem Eibsee ist Zone B zugeordnet. In Zone B, der Übergangszone, ist die Erschließung an strengere Vorgaben geknüpft und muss auf ihre Verträglichkeit geprüft werden. Der gesamte südliche Gemeindeteil mit Ausnahme des Skiresorts rund um die Zugspitze, gehört zu Zone C. Diese Zone bildet die Ruhezone, eine Erschließung durch Straßen aber auch durch Sommerrodelbahnen und Skipisten ist in diesem Bereich grundsätzlich ausgeschlossen.

Fortschreibung Regionalplan

Das Kapitel Siedlungswesen befindet sich derzeit in Fortschreibung. (vgl. https://www.region-oberland.bayern.de_eingesehen am 27.05.2022 und Zeitungsbericht „Keine Siedlungsflächen für die Region“ vom 13./14.11.2021)

„Laut Planungsverband ist das Oberland von einer anhaltend hohen Wachstumsdynamik geprägt, wobei davon auszugehen ist, dass der Verkehrs- und Siedlungsdruck weiter zunehmen wird. Der Verband beabsichtigt daher, im Regionalplan festzulegen, dass sich die Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte in den Gemeinden konzentriert.....Ziel der Fortschreibung ist es, den Nachfragedruck nach neuen Siedlungsflächen zu kanalisieren und hohe Zunahmen an Einwohnern und Arbeitsplätzen vorrangig auf Standorte zu lenken, die aus regionaler Sicht aufgrund ihrer Lagequalität dafür geeignet sind. Um das Konzept zu optimieren, sollen die Kommunen bestimmen, welche Ortsteile aus ihrer Sicht als Hauptorte zu klassifizieren sind.“

In der Gemeinde Grainau bildet aufgrund seiner städtebaulichen Struktur und der Einwohnerzahl das Siedlungsgebiet rund um die Ortsteile Ober- und Untergrainau mit den beiden Dorfplätzen den Hauptort.

Der Gemeinderat argumentierte, dass aufgrund der topographischen Lage, dem schwierigen Gelände mit dem Bergsturzgebiet und der angrenzenden Schutzgebiete (Biotop, Landschaftsschutzgebiete) keine Flächen im Gemeindegebiet vorgehalten werden könnten. Desweiteren könne eine künftige Siedlungsentwicklung, die aus heutiger Sicht in Grainau nur in einem relativ geringen Umfang zur Deckung des Bedarfs Einheimischer erfolgen könne, keinesfalls nur auf den Hauptort konzentriert werden. Eine Entwicklung müsse auch in kleineren Ortsbereichen weiterhin möglich sein. Daher widersprach der Gemeinderat einer eventuell geplanten, entgegenstehenden Regelung im Regionalplan.