





3

**3 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
OBER- UND UNTERGRAINAU**

3 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Überblick und Einführung

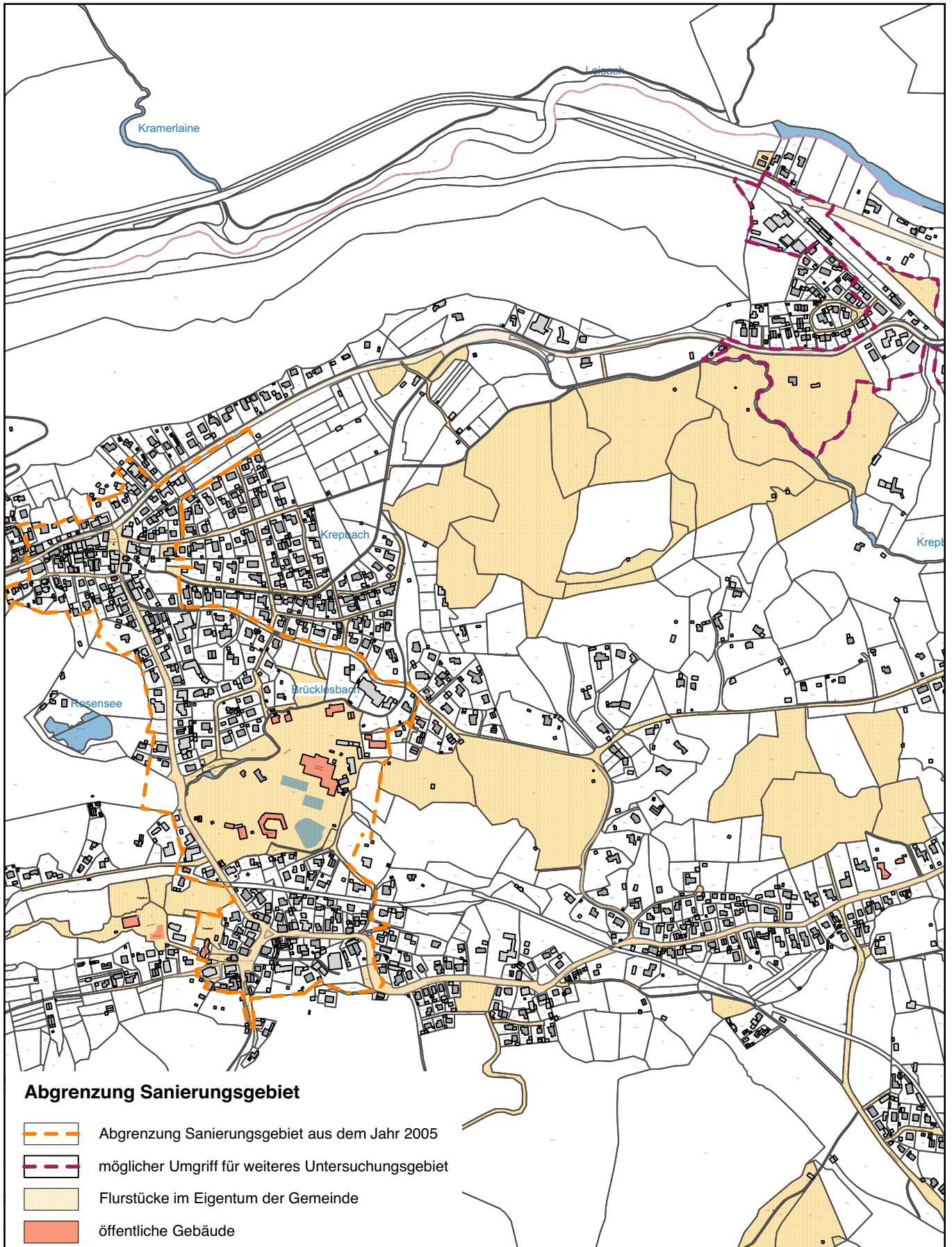
Die Gemeinde hat im Jahre 2005 einen mit „Sanierungsgebiet I Ortskern Ober- und Untergrainau“ bezeichneten Bereich förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und eine entsprechende Sanierungssatzung erlassen.

Die damals durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen haben die Grundlagen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes herausarbeitet.

Da die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im „Sanierungsgebiet I Ortskern Ober- und Untergrainau“ noch nicht abgeschlossen sind und nach wie vor städtebaulicher und funktionaler Aufwertungsbedarf festgestellt wurde, werden die Vorbereitenden Untersuchungen fortgeschrieben.

Dies erfolgt im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK), das einen besonderen Augenmerk auf die Ortskerne Ober- und Untergrainau legt und einen aktuellen, fachlich fundierten und bauplanungsrechtlich angemessenen Überblick über die noch offenen Sanierungsbedarfe der Grainauer Ortskerne herausarbeitet und aktuelle Bedarfe ergänzt.

Sollte sich im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes neben dem Bereich der Ortskerne Ober- und Untergrainau weiterer Handlungsbedarf andeuten, wie es beispielsweise im Bahnhofsumfeld Untergrainau denkbar ist, ist abzustimmen, ob ein weiteres Untersuchungsgebiet gem. § 141 Abs. 3 abgegrenzt werden muss, um die städtebaulichen Missstände und die notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung entsprechend fundiert herausarbeiten zu können.



Karte: Kernbereich VU

M 1:10.000

3 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

3.1 Ortsbild und prägende Bausubstanz

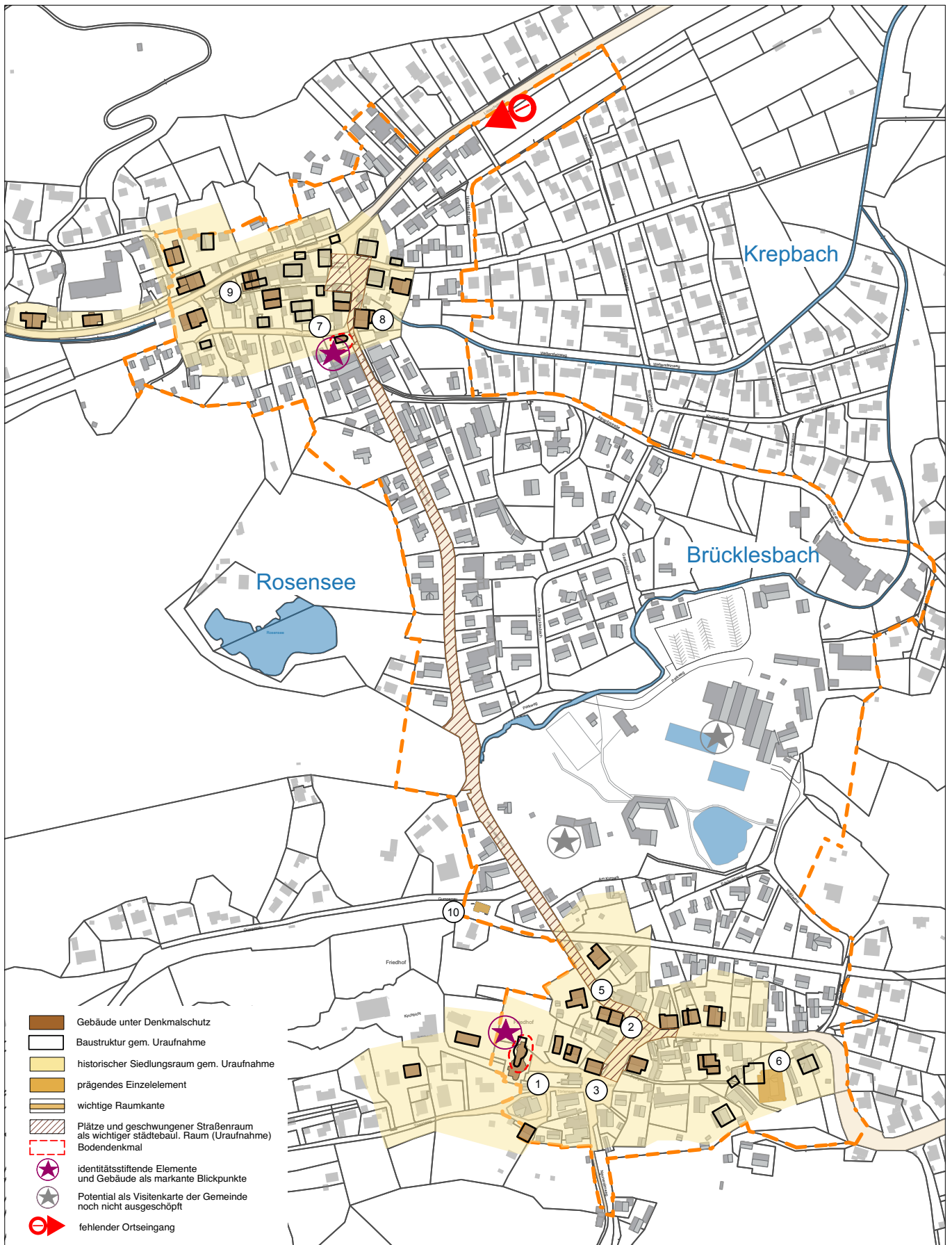
Die Karte zeigt die historischen Ortskerne von Ober- und Untergrainau mit dem gemäß Uraufnahme ebenfalls schon früh vorhandenen geschwungenen Straßenraum, der die beiden Dorfplätze miteinander verband. Durch die Überlagerung mit der historischen Baustruktur (Uraufnahme) wird deutlich, dass Dimension und prägende Raumkanten der Plätze weitgehend erhalten sind. Die Zufahrtssituation zum oberen Dorfplatz (Straßenverengung, Kurve) trägt zu einer Verlangsamung des Verkehrs bei und das historische Hofstallhaus wird zum Blickfang. Im Sanierungsgebiet und in unmittelbarer Nähe befinden sich 25 der 31 Baudenkmäler sowie 2 der 4 Bodendenkmäler der Gemeinde. Mit Ausnahme der Kirche St. Johannes der Täufer und der Kapelle St. Joseph handelt es sich um ehemalige Bauernhäuser, deren ortsbildprägender Charakter bereits beschrieben wurde (vgl. Punkt 2.2). Die Gebäude stehen meist giebelständig zum Straßen- oder Platzraum. Ziel der seit 2006 in Kraft getretenen und regelmäßig angepassten Gestaltungssatzung ist es, diesen Charakter zu erhalten. Eine vollständige Liste der Bau- und Bodendenkmäler im Gemeindegebiet befindet sich im Anhang. Der Untere Dorfplatz ist bereits im Jahr 2012 umgebaut worden. Wegen des Durchgangsverkehrs auf der Loisachstraße, leidet der Platz an einer hohen Lärmbelastung und besitzt darüber hinaus wenig attraktive Aufenthaltsbereiche. Der Obere Dorfplatz wird seit 2017 umgestaltet. Dabei wird auch der Alplebach in diesem Bereich freigelegt. Dimension und Gestaltung der heutigen Waxensteinstraße sind abschnittsweise wenig attraktiv und zu sehr auf den motorisierten Verkehr ausgelegt.

Zwischen den beiden Dorfkernen liegt der Kurpark mit Kurhaus, Schwimmbad, Musikpavillon und weiteren touristischen und öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus, Feuerwehr und Vereinsgebäuden. Diese Gebäude sind in eine Parklandschaft integriert, städtebaulich bleiben die beiden Ortsteile dadurch weiterhin ablesbar. Funktional betrachtet liegen die für Bewohner und Gäste relevanten Einrichtungen zentral in der Mitte. Beeinträchtigt wird diese städtebauliche Leitidee durch den großen, versiegelten Kurhausparkplatz, der der Idee des zentralen Parks entgegensteht. Auch die Lage des Wertstoffhofes stellt in diesem Zusammenhang eine Beeinträchtigung dar und erzeugt zusätzlichen Verkehr auch wenn die gute Erreichbarkeit von den Bewohnern wiederum als positiv gesehen wird. Architektonisch wirkt das Kurhaus aus dem Jahr 1996 „etwas aus der Zeit gefallen“. Innere Funktionszusammenhänge und Wegeführungen bedürfen einer Umorganisation, auch das unmittelbare Gebäudeumfeld weist Gestaltdefizite auf. Aufgrund des Baujahrs ist das Gebäude renovierungs- und die Ausstattung erneuerungsbedürftig, eine energetische Ertüchtigung ist geboten.

Prinzipiell haben Kurhaus und Rathaus durch ihre Lage und die spektakulären Aussichsmöglichkeiten ein hohes Potential, das im Falle des Kurhauses sowie des Pavillons (Anbau) des Rathauses derzeit nicht adäquat genutzt wird (keine Visitenkarte).

Die östliche Ortseinfahrt über die Loisachstraße nach Untergrainau wirkt als Ortseingang wenig attraktiv. Eine Neubebauung in diesem Bereich (Flächenpotential als Mischgebiet) könnte hier zur Aufwertung der Ortseinfahrt und der Ausbildung eines qualitativollen Ortsrandes (Übergang Siedlung - Landschaft) beitragen.

(<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>, abgerufen am 14.06.2022)



Karte: Ortsbild und prägende Bausubstanz

M 1:5000

Quelle: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>, abgerufen am 14.06.2022



Kirche St. Johannes der Täufer (D)



2



3



4



5



6



7

Kapelle St. Joseph (D)



8



9



10

BZB-Bahnhof

Stärken

- hohe Anzahl denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude
- Dimension der historischen Dorfplätze und prägende Raumkanten erhalten
- Blick auf die Kath. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer mit Bergfriedhof als unverwechselbares Identitätsmerkmal Grainaus
- Kapelle St. Joseph als weiterer wichtiger Blickpunkt in Untergrainau
- Ortsgestaltungssatzung, um weiterhin Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild zu haben (strenge Reglementierungen reduzieren andererseits die Nutzung der Dachräume und innerörtliche Nachverdichtungsmöglichkeiten)
- Kuranlagen als zentrale Parklandschaft gewährleisten städtebaulich die Ablesbarkeit der beiden Ortsteile
- attraktive Blickbeziehungen in die spektakuläre Landschaft

Schwächen

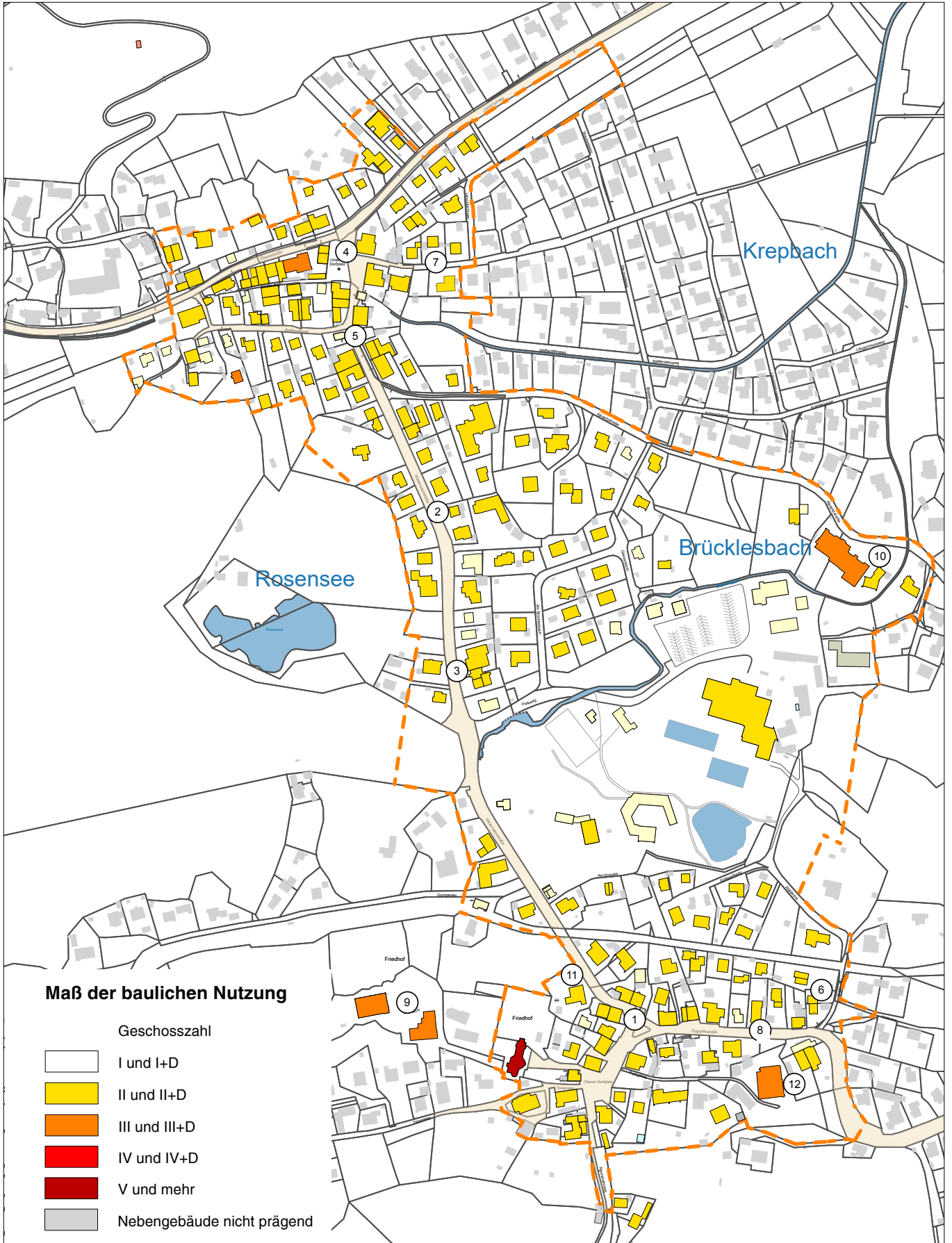
- sukzessiver Verlust des dörflichen Charakters durch Neubauten, Umnutzungen von Nebengebäuden, etc.
- eingeschränkte Aufenthaltsqualität am Unteren Dorfplatz (Lärmbelastung, wenig attraktive Aufenthaltsbereiche)
- Dimension und Gestaltung der Waxensteinstraße entsprechen nicht einem dörflichen Erscheinungsbild (starke Ausrichtung auf motorisierten Verkehr, geringe Aufenthaltsqualität)
- Kurhaus wirkt architektonisch „aus der Zeit gefallen“, innere Organisation der Funktionen und Wegeführungen bedürfen einer Umorganisation, das Gebäude ist renovierungsbedürftig, die Ausstattung erneuerungsbedürftig
- Nutzung des Rathaussaals als Probesaal des Orchesters wirkt sich negativ auf Erscheinungsbild aus (Lagerraum), alternative Nutzung z.B. als Veranstaltungssaal, Ausstellungsraum „Hochzeitslocation“
- hohes Potential des Kurhauses und Rathauses (Lage, Aussichsmöglichkeiten) wird nicht adäquat genutzt, stellt keine Visitenkarte dar
- Defizite in der Gebäudeumfeldgestaltung (Eingangsbereich) des Kurhauses und des Musikpavillons
- kein adäquater östlicher Ortseingang-Untergrainau, kein qualitätvoller Ortsrand (Übergang Siedlung - Landschaft)

3 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung stellt sich im gesamten Dorfgebiet sehr einheitlich dar. Der Großteil der Gebäude besteht aus einer Zweigeschossigkeit, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Lediglich einige wenige Sonderbauten wie Schule oder Hotels weisen eine Dreigeschossigkeit auf. Vorherrschende Dachform ist überwiegend das flach geneigte Satteldach ohne Dachaufbauten.





Karte: Maß der baulichen Nutzung, Kartierung nach Augenschein 03/2022

M 1:5000



Stärken

- der Großteil der Gebäude besteht aus zwei Vollgeschossen, meist mit ausgebautem Dachgeschoss.
- die historische Bausubstanz zeigt überwiegend zweigeschossige Baukörper mit ruhigen, flach geneigten Dächern ohne störende Dachaufbauten
- Überwiegend handelt es sich um Einzelhäuser meist mit großzügigem Umgriff (Grundstücke)
- lediglich in den alten Ortskernen von Unter- und Obergrainau ist eine dichtere Bebauung realisiert
- nur wenige Sonderbauten wie Schule Rathaus und ein paar wenige Hotels Verfügen über drei Vollgeschosse
- die Gemeinde zeigt ein sehr einheitliches Bild in Höhenentwicklung und Körnung auf

Schwächen

- relativ geringe bauliche Dichte durch Zweigeschossigkeit bei hohem Flächenverbrauch
- wenig Entwicklungspotential in der Fläche durch angrenzende Lage des Landschaftsschutzgebietes

3 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

3.3 Art der baulichen Nutzung (Erdgeschoss)

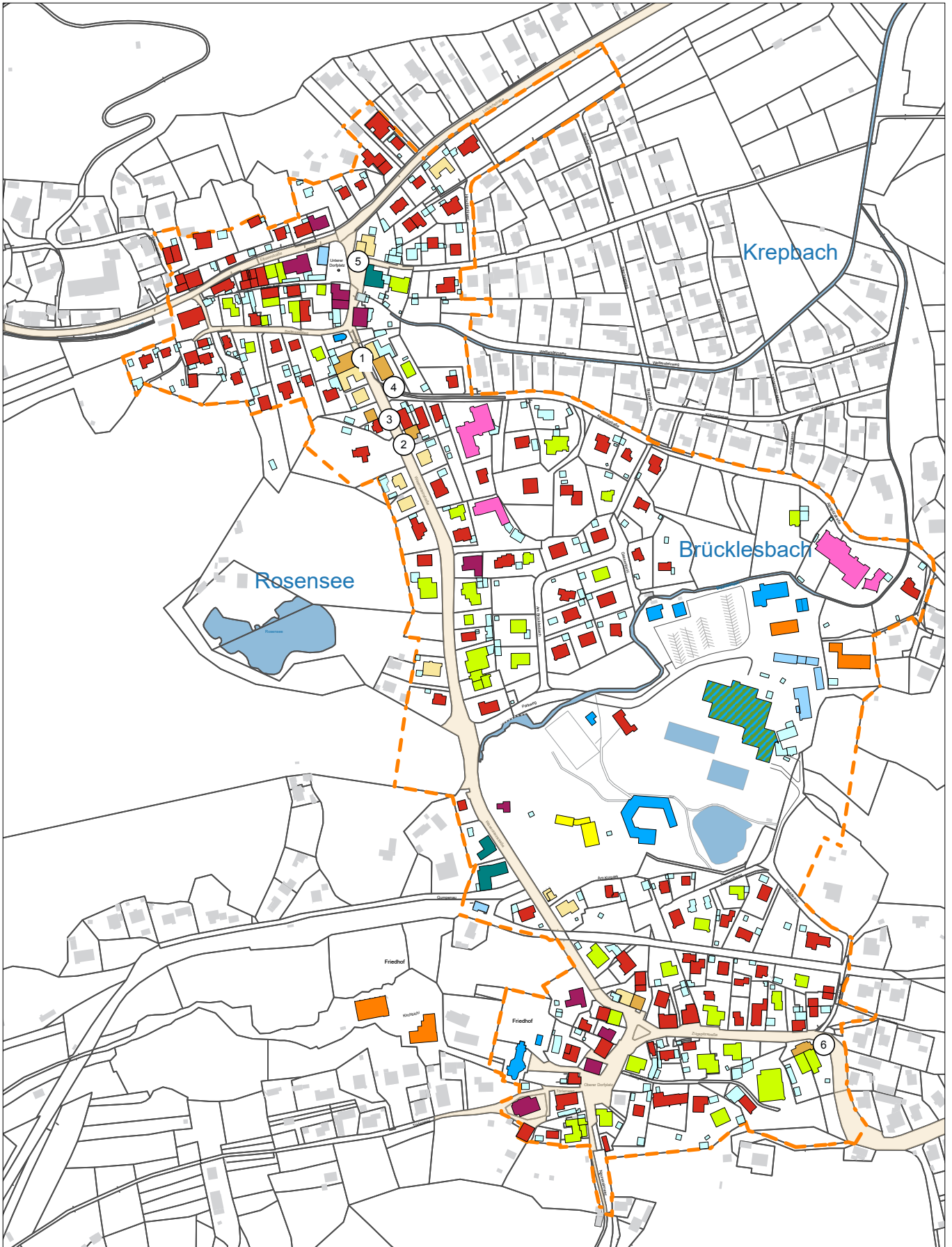
Die Art der baulichen Nutzung der Erdgeschosszonen im Untersuchungsgebiet, weist überwiegend Wohnnutzung auf, diese wird differenziert zwischen privater und gewerblicher Wohnnutzung, hierunter fallen Ferienwohnungen und Pensionen. Darüber hinaus gibt es einige wenige größere Beherbergungsbetriebe (Hotels).

Entlang der Waxensteinstraße gibt es neben den oben genannten Nutzungen vor allem in Richtung Unterer Dorfplatz einige wenige Einzelhandelsflächen, hier befinden sich auch die wenigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsflächen.

Der Bereich um den oberen Dorfplatz wird neben der Wohnnutzung von Gastronomiebetrieben geprägt, lediglich ein nahversorgungsrelevantes Geschäft (Bäckerei) befindet sich noch in Obergrainau. In zentraler Lage zwischen den beiden Dorfkernen liegt der Kurpark mit Kurhaus und Schwimmbad. Im Kurhaus befindet sich das Hallenbad, ein Gastronomiebereich, Veranstaltungssäle, in denen in Zeiten von Corona auch die Ratssitzungen abgehalten werden, die Bücherei mit Lesesaal und die Hauptgeschäftsstelle der Tourismusinformation sowie Kegelbahn und eine Massage- und Fußpflegepraxis. Außerdem ist eine der beiden Kinderkrippengruppen (Großtagespflege) der „Waxlkinder“ derzeit dort untergebracht, die zweite Gruppe befindet sich im Erdgeschoss in der Waxensteinstrasse Nr. 10.

Nutzungen Ortsmitte (Erdgeschoss)

	soziale Einrichtungen (Schulen, Kiga,...)
	Einzelhandel, nahversorgungsrelevant
	Einzelhandel, Sonstige
	Service, Dienstleistung, Geld- u. Briefverkehr
	Gastronomie
	Beherbergung
	Wohnen
	Kirche, Kultur
	Verwaltung
	ohne Nutzung (Leerstand)
	Scheune, Lager, Garage
	Gewerbe
	Sport, Freizeit, Naherholung
	Fremdenverkehr



Karte: Art der baulichen Nutzung (EG), Kartierung nach Augenschein 03/2022

M 1:5000



Stärken

- kleinteilige, zumeist private Ferienwohnungen prägen den stark touristisch geprägten Ort
- sowohl am oberen als auch unteren Dorfplatz gastronomische Betriebe für Touristen und Kurgäste
- zentrale Lage der Freizeitangebote und sozialen Einrichtungen (Minigolf, Schwimmbad, Gemeindebücherei, Kurpark, Kindergärten, Vereinsheime...)
- gute fußläufige Erreichbarkeit der Grundschule
- Treffpunkt im Zentrum - Kiosk am Minigolfplatz
- gute medizinische Versorgung, ein Allgemeinarzt im Ort (1 Praxis mit 3 Ärzten und zusätzlicher Zahnarztpraxis)

Schwächen

- durch Aufteilung in zwei Ortskerne (Unter- und Obergrainau) kein klar definiertes Zentrum
- nur noch vereinzelt Nahversorger und Einzelhandelsflächen entlang der Waxensteinstraße in Untergrainau
- Obergrainau ohne Einzelhandel
- gastronomische Einrichtungen stark auf Tourismus ausgelegt
- durch Weitläufigkeit und zwei Ortskerne besteht ein drohender Verlust der gemischten Nutzungsangebote
- Erdgeschossbereiche, die früher Einzelhandelsnutzungen beheimatet haben, werden nach und nach durch Wohnnutzung im Erdgeschoss verdrängt
- schlechte Auffindbarkeit der Tourismusinformation im Kurhaus
- Nahversorgung zu Fuß oder mit dem Rad mittlerweile kaum mehr möglich, große Supermärkte am Ortseingang
- begrenzte Räumlichkeiten für Vereine, Jugend, (Volkshochschule)

3 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

3.4 Gebäudezustand - Fehlentwicklungen

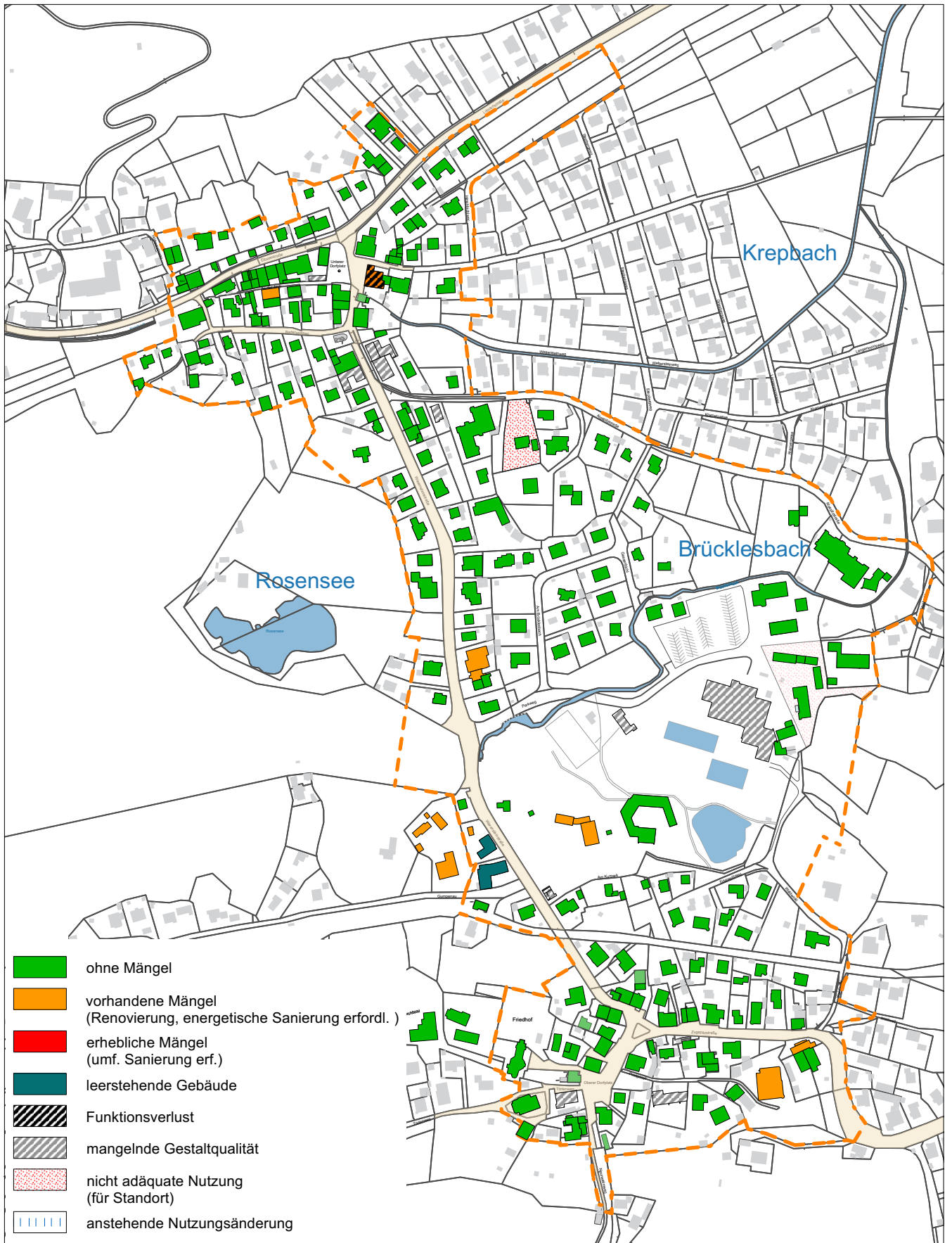
Der Großteil der Gebäude im Sanierungsgebiet zeigt sich in gutem Zustand, es gibt nur wenige stark sanierungsbedürftige Gebäude im Ortskern. Die historische, denkmalgeschützte Bausubstanz ist gut erhalten und meist sensibel saniert.

Das Rathaus sowie einige private Gebäude weisen jedoch Mängel auf. Im Falle des Rathauses ist eine energetischen Sanierung als auch eine intensivere Nutzungszuführung des Saals erforderlich. Zentral gelegen, in bester Lage, vis à vis des Rathauses, direkt an Waxensteinstraße und Zugspitzbahnhof gibt es derzeit zwei leerstehende Gebäude zu beklagen. Darüber hinaus droht am unteren Dorfplatz ein Funktionsverlust, hier wurde eine Einzelhandelsfläche zu Gunsten einer Wohnnutzung aufgegeben, was für die Belebung des zentralen Dorfplatzes sehr zum Nachteil ist. Hier hätte man sich weiterhin eine Einzelhandelsnutzung gewünscht.

Das Kurhaus mit Schwimmbad erfüllt nicht mehr die funktionalen und gestalterischen Anforderungen eines solch großen, zentralen Gebäudes im Zentrum des Ortes. Sowohl strukturell, energetisch als auch inhaltlich muss das Gebäude in bester Lage überdacht werden. Eine Sanierung des Schwimmbadbereichs steht nach Jahren der Nutzung ebenso an.

Funktionale Ansätze dazu sind bereits vorhanden wie die Nutzung des Kursaals für gemeindliche Veranstaltungen und Ratssitzungen in Zeiten von Corona sowie die temporäre Unterbringung einer Kinderkrippengruppe. Die Ansätze zeigen eine flexible, multifunktionale Raumnutzung, die dem Charakter eines Bürgerhauses entsprechen und neue Qualitäten entfalten kann. Eine Umbenennung (Stichwort „wording“) könnte hier positiv zum Imagewechsel beitragen. Gleiches gilt für die Nutzung der Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft des Kurhauses durch den Bau- und Wertstoffhof. Diese Nutzung ist für den Premiumstandort nicht angemessen, im Zuge der Umpfanung des Kurhauses muss auch die unmittelbare Nachbarschaft mit Bau- und Wertstoffhof sowie die Parkplatzflächen vor dem Kurhaus überdacht werden.

Die wohngenutzten älteren Gebäude aus den Jahren ca. 1960-1990 werden in den nächsten Jahren nach und nach alle energetisch saniert werden müssen.



Karte: Gebäudezustand - Fehlentwicklungen, Kartierung nach Augenschein 03/2022

M 1:5000



Stärken

- denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude meist in gutem Zustand, v.a. Obergrainau Großteil der Gebäude saniert und gut erhalten
- wenige Gebäude weisen erhebliche bauliche Mängel und Sanierungsstau auf
- bis auf die Waxensteinstraße sind wenig Leerstände zu verzeichnen
- die vielfältigen Nutzungen des Kurhauses für Gäste und Gemeinde entsprechen fast dem Charakter eines Bürgerhauses, eine veränderte Benennung könnte positiv zum Imagewandel beitragen („wording“)
- teilweise vorhandene landwirtschaftliche Strukturen tragen zum Ortsbild bei

Schwächen

- Kurhaus in zentraler Lage erfüllt nicht mehr die funktionalen sowie gestalterischen Anforderungen - Sanierung und Umstrukturierung erforderlich
- sanierungsbedürftige Gebäude in Gemeindebesitz (z.B. Rathaus)
- Freiflächen um Kurhaus ohne Aufenthaltsqualität / reine Verkehrsflächen
- der Bereich unterer Dorfplatz/ Waxensteinstraße hat Gestaltungsdefizite, verfügt über wenig Verweilqualität
- in diesem Bereich ist auch der größte Leerstand zu verzeichnen
- zentrales Gebäude am Platz droht der Funktionsverlust (Einzelhandel)
- Gebäude entlang der Waxensteinstraße dienen kaum mehr der Nahversorgung
- Leerstände in zentraler Lage (Waxensteinstraße vis à vis des Rathauses, Passage unterer Dorfplatz bzw. Gebäude am unteren Dorfplatz (in Nutzungskarte ebenso als Leerstand karthiert)
- Leerstand in zentraler Premiumlage vis à vis des Rathauses

3 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

3.5 Grün- und Freiraumstrukturen

Die Ortskerne Ober- und Untergrainau sind umgeben von Flächen für die Land- und Forstwirtschaft mit teilweise für das Landschaftsbild bedeutsamen und prägendem Baumbestand, außerdem grenzt das Siedlungsgebiet an zwei Landschaftsschutzgebiete. Grainau ist somit umgeben von großen, zusammenhängenden, meist intakten Grünflächen hoher Qualität. Das Ortsgebiet wird durch den Krepbach und den Brücklesbach durchzogen.

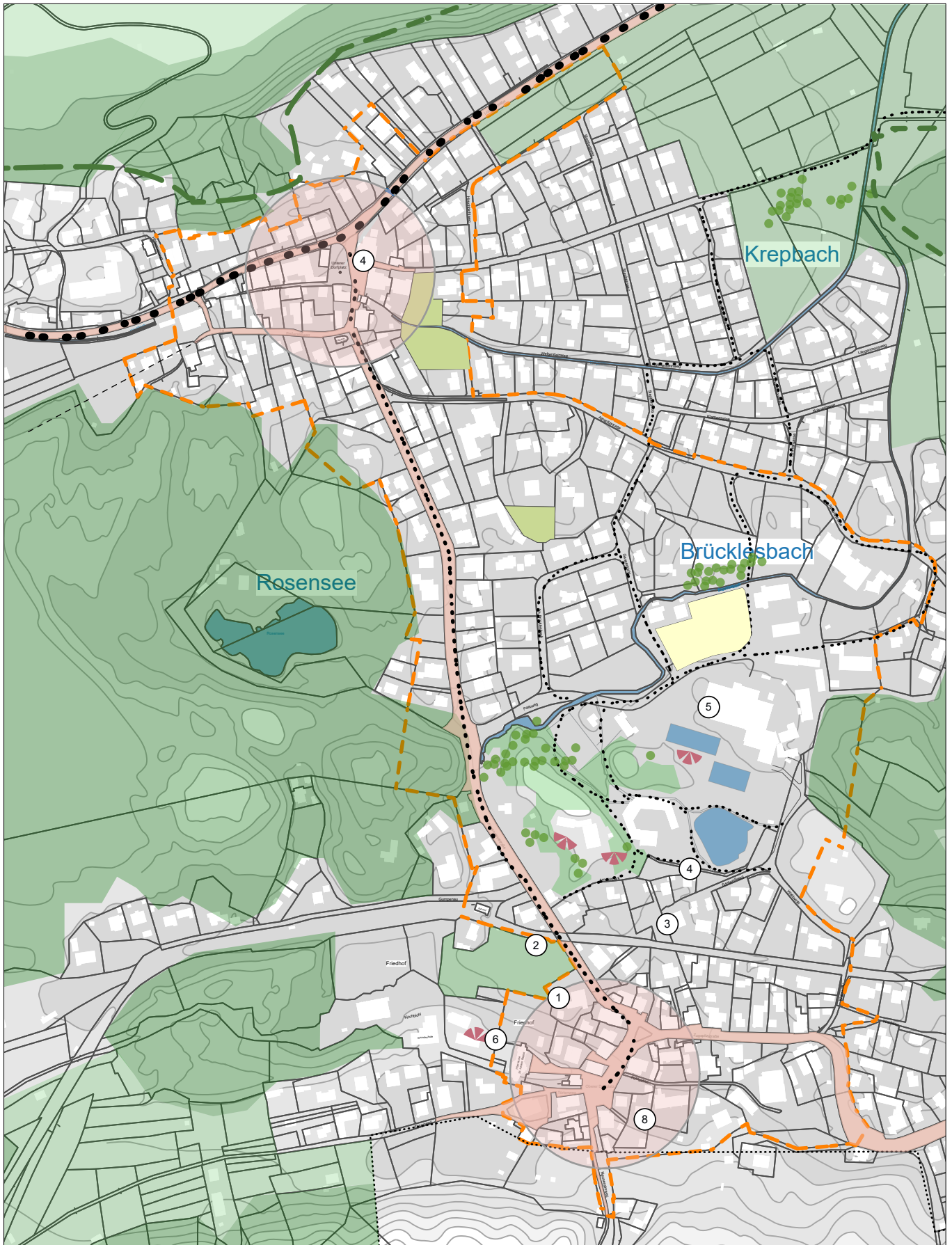
In der Mitte zwischen den beiden Ortsteilen liegt der Kurpark, der mit seiner hügeligen Findlingslandschaft das Zentrum rund um das Kurhaus und den Musikpavillon sowie das Rathaus prägt. Eine weitere wichtige Grünfläche für den Ort ist die Wiese unterhalb des Friedhofs, die einen uneingeschränkten Blick nach Süden auf Kirche und das dahinterliegende Zugspitzmassiv bietet. Die Flächen vor dem Kurhaus sind stark versiegelt und bieten wenig Aufenthaltsqualität, vorherrschend ist hier die Parkplatznutzung.

Der untere Dorfplatz leidet sehr unter der stark befahrenen Loisachstraße, darüberhinaus fehlen dem Platz Grünflächen und schattenspendende Bäume. Zwischen unterem und oberem Dorfplatz liegen östlich der Waxensteinstraße, in zweiter Reihe noch größere ortsbildprägende Grünflächen, deren Erhalt nicht gesichert ist.

Der obere Dorfplatz liegt beschaulich, abseits der Verkehrsachse zum Eibsee, erhaben über dem Ort. Er steht kurz vor der Fertigstellung seiner Sanierung, die im Herbst 2018 begonnen wurde und im Sommer 2022 fertiggestellt wird. Diese Maßnahme wurde von verschiedenen Stellen bezuschusst.

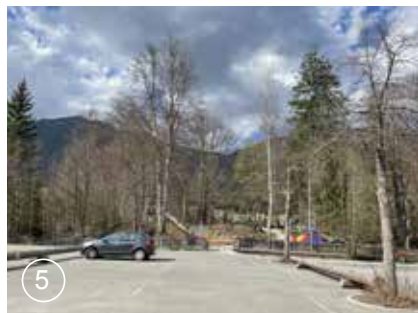
Grün- und Freiraumstruktur

	Aussichtspunkt
	Bestandsbaum
	Topographische Entwicklung (Höhenlinien)
	Strassenraum/ öff. Raum
	ortsbildprägender Garten/ Freifläche
	Asphaltflächen versiegelt
	wertvoller Grünraum/ Wald
	Grenze Landschaftsschutzgebiet
	Gewässer
	Wege / Strassen



Karte: Grün- und Freiraumstrukturen, Kartierung nach Augenschein 03/2022

M 1:5000



Stärken

- Sanierungsgebiet eingebettet in wunderbare Landschaft mit herrlichen Ausblicken auf die umliegenden Berge (Zugspitze)
- Kuranlagen als zentrale Parklandschaft mit Wegeverbindungen innerhalb des Ortes und in die Landschaft
- zwei Dorfplätze mit unterschiedlichem Charakter und Prägung
- landwirtschaftlich geprägte, unbebaute Freiräume (Obstwiesen, etc.) und das Erscheinungsbild einiger Straßenräume (z.B. an der Arch) tragen zum dörflichen Ortsbild bei
- Dorfanger unterhalb der Kirche, wichtige Freifläche (Sichtachse nach Südne zur Kirche und Zugspitzmassiv)

Schwächen

- stark befahrene Loisachstraße zur Zugspitze mindert die Aufenthaltsqualität am unteren Dorfplatz
- starke Zäsur des Ortsteils Untergrainau durch Durchgangsstraße
- stark versiegelte Parkplatzfläche vor dem Kurhaus, reine Funktionsfläche ohne gestalterischen Anspruch prägt sich negativ auf das Kurhausumfeld aus, Potential des Ortes mit umliegenden Vereinshäusern wird nicht genutzt
- fehlende Barrierfreiheit im öffentlichen Raum
- private und ortsbildprägende Grünflächen sind z.T. baurechtlich nicht gesichert und können im Rahmen von Nachverdichtungen verloren gehen
- gestalterischer Aufwertungsbedarf der zentralen Freiraumnutzungen (Eisplatz) v.a. unter Berücksichtigung der Wertigkeit für das soziale Leben
- fehlende Wegeverbindungen entlang des Krepbachs zum unteren Dorfplatz

3 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

3.6 Bebauungspläne und vorhandene Flächenpotentiale

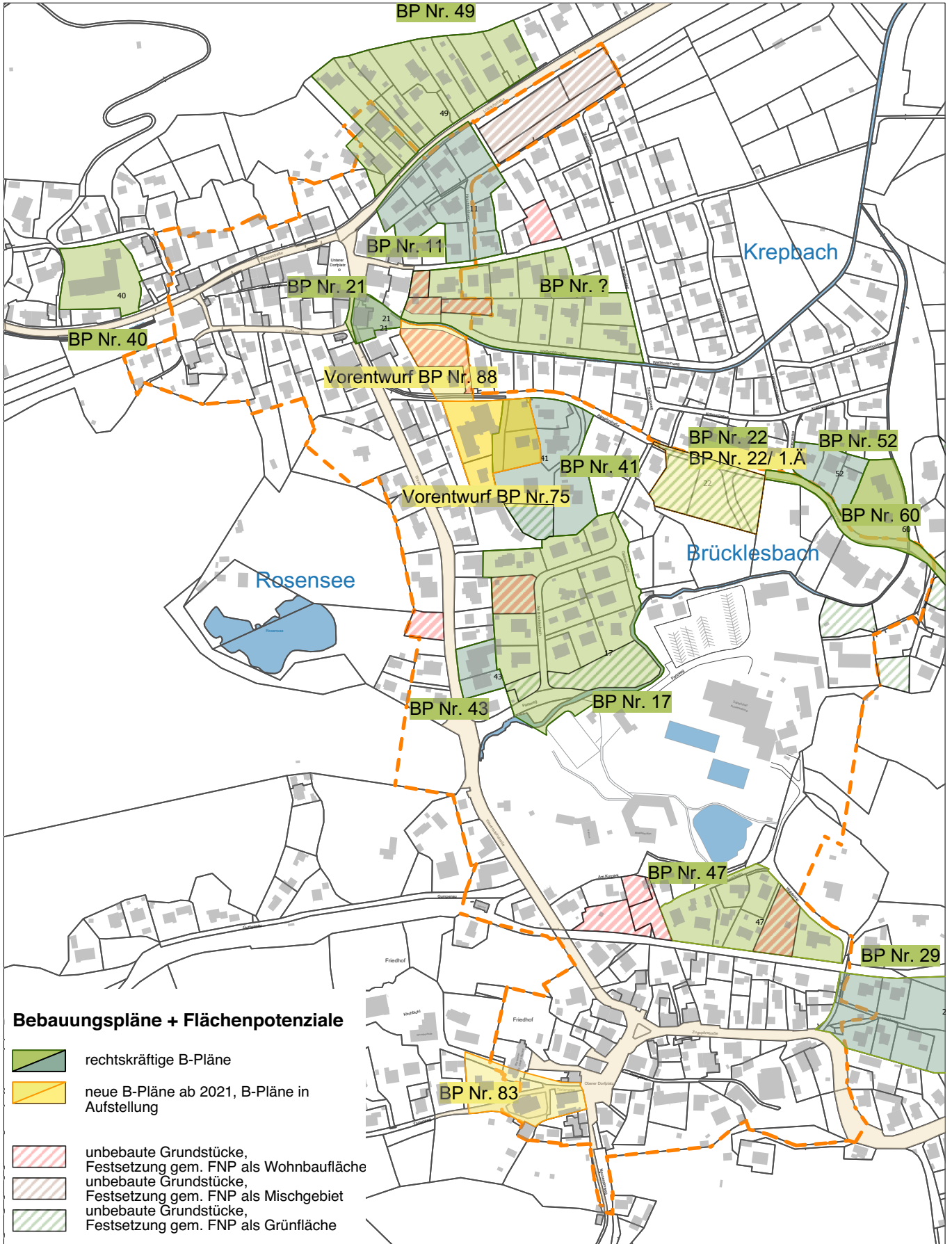
Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Grainau weist kaum Flächenpotentiale für eine weitere Wohnraum- bzw. Gewerbeentwicklung auf.

Im Hauptort Ober- und Untergrainau innerhalb der ausgewiesenen Flächen sind aber noch freie Grundstücke (Baulücken) im Umgriff bestehender und innerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 BauGB zu beurteilender Flächen vorhanden. Die Karten und Tabellen auf den Folgeseiten zeigen Lage, Umgriff und differenzierte Aussagen zu den Regelungsinhalten der Bebauungspläne innerhalb des Sanierungsgebietes. Es wird auch dargestellt in welchen Bereichen möglicherweise Nachverdichtungspotentiale bestehen. Desweiteren ist darauf hinzuweisen, dass bebaute Grundstücke teilweise auch unter- oder mindergenutzt sein können. Inwieweit dort Nachverdichtungspotentiale vorhanden sind, sollte in einer gesonderten Erhebung (Maßnahme: vertiefte Erhebung der Innenentwicklungspotentiale) erfasst werden.

Grundsätzlich ist immer differenziert abzuwägen, in welchem Ausmass noch Entwicklungsflächen ausgewiesen und Innenverdichtungsmaßnahmen stattfinden können, wenn auch innerhalb der Siedlungsflächen Hochwassergefahrenflächen und wassersensible Bereiche liegen. In diesem Zusammenhang können innerörtliche Grünflächen wichtige Funktionen übernehmen bzw. tragen innerörtliche Freiflächen auch zum Erhalt des ländlich geprägten Orts- und Landschaftsbildes bei.

Wie schon erwähnt, wird bei den laufenden Verfahren durch die kleinen, hauptsächlich auf ein Grundstück ausgelegten Umgriffe ggfs. noch nicht ausreichend die Möglichkeit genutzt, die städtebauliche Entwicklung in einem größeren Zusammenhang auch innerhalb bestehender Strukturen zu ordnen.

Das größte zusammenhängende Flächenpotential ist das gemäß FNP ausgewiesene Mischgebiet an der östlichen Ortseinfahrt Untergrainaus. Mit einer baulichen Entwicklung könnte dieser Bereich als attraktiver Ortseingang mit einem qualitätvollen Übergang von Siedlung zu Landschaft gestaltet werden.

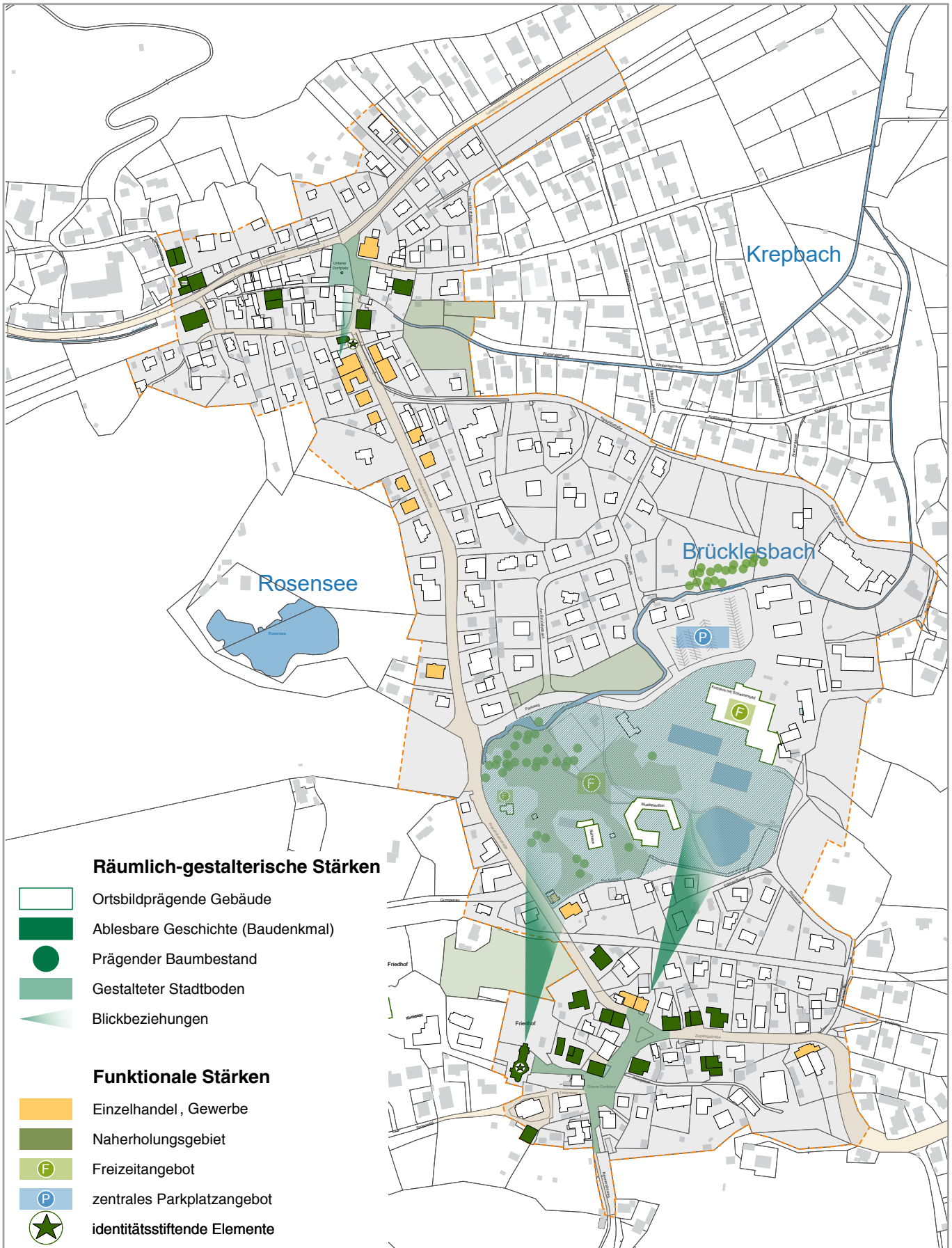


Karte: Bebauungspläne und vorhandene Flächenpotenziale, Erhebung 03/2022

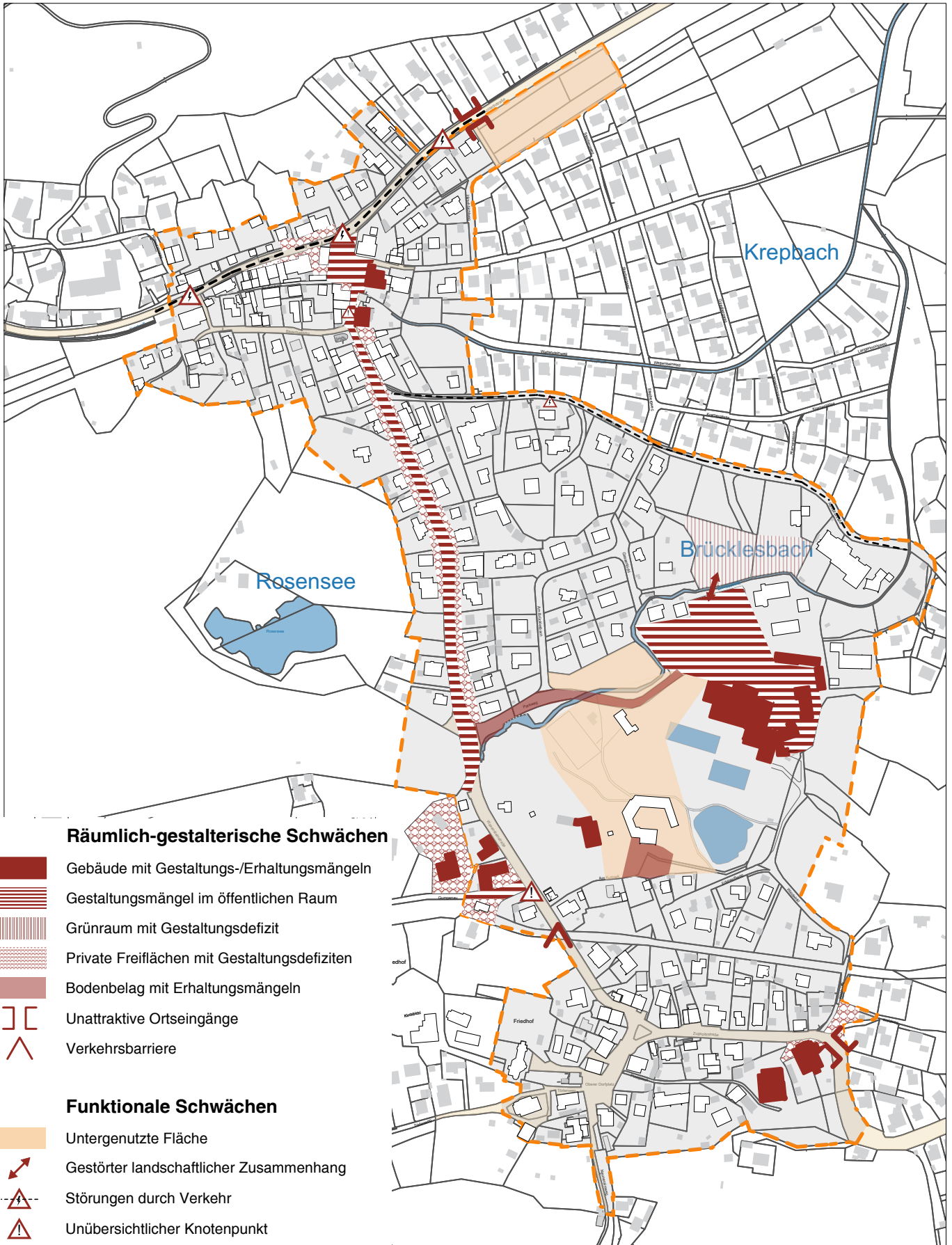
M 1:5000

4 INTEGRIERTE STÄRKEN - SCHWÄCHEN ÜBERSICHT

4.1 Stärken- und Schwächenkarte



Karte: Stärken, Kartierung nach Augenschein 03/2022



Karte: Schwächen, Kartierung nach Augenschein 03/2022

M 1:5000

4 INTEGRIERTE STÄRKEN - SCHWÄCHEN ÜBERSICHT

4.2 SWOT-Tabelle

Stärken

Ortsbild und Baustruktur	Tourismus und Wirtschaft
<ul style="list-style-type: none"> • denkmalgeschützer und ortsbildprägender Gebäudebestand mit guter Ablesbarkeit der hist. Dorfplätze • Kuranlagen als zentrale Parklandschaft gewährleisten die Ablesbarkeit der beiden Ortsteile Ober- und Untergrainau • zentrale Lage der öffentlichen und touristischen Einrichtungen (Rathaus, Kurhaus, Zugspitzbad, Musikpavillon) im Bereich der Kuranlagen mit Wegeverbindungen innerhalb des Ortes und in die Landschaft • die vielfältigen Nutzungen des Kurhauses für Gäste und Bewohner entsprechen fast dem Charakter eines Bürgerhauses, eine veränderte Benennung des Hauses könnte positiv zum Imagewandel beitragen • Kath. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer mit Bergfriedhof als unverwechselbares Identitätsmerkmal Grainaus, Kapellen ebenfalls wichtige Blickpunkte • vorhandene landwirtschaftliche Freiräume (z.B. Obstwiesen) und Baustrukturen tragen zum dörflichen Ortsbild bei • gute fußläufige Erreichbarkeit der Grundschule • unverwechselbares Ortsbild mit attraktiven Blickbeziehungen in die spektakuläre Landschaft • hohe Bereitschaft Zweitwohnungen an Geflüchtete (Ukraine) temporär zur Verfügung zu stellen (?) • Erkennen der Gefahren des Zweitwohnungswesens und bestehende Regelementierungen 	<ul style="list-style-type: none"> • umfangreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten • gepflegtes und ruhiges Ambiente des Kurortes • Gastronomie und Dienstleistungsangebote sind vielfältig und folgen der touristischen Orientierung Grainaus • Ortsmitte mit der Hauptgeschäftsachse vom Oberen zum Unteren Dorfplatz • Hauptgeschäftsachse erfährt durch Freizeit-, Tourismus- und Infrastruktureinrichtungen eine zusätzliche Belebung, überdurchschnittliche Ausstattung durch Tourismusentwicklung • zentrale Lage von Geschäften • diversifiziertes Beherbergungsangebot, das von Ferienwohnungen dominiert wird, aber auch neue Hotelentwicklungen, campingplätze • Wirtschaftliche Relevanz des Tourismus in der Gemeinde, Arbeitsplätze und Einkommensquelle für Einheimische
Umwelt/ Wasser/ Freiraum	Verkehr
<ul style="list-style-type: none"> • Hoher Wasserreichtum, hohe Niederschläge, Quellgebiete, mehrere Fließgewässer • Sehr gute Luftqualität (Luftkurort), geringe Luftbelastung (außer fallweise im Bereichen mit intensivem Straßenverkehr innerorts und auf B 23, ggf. auch Holzfeuerung (Filteranlagen zur Feinstaubreduzierung künftig erforderlich); Lärmimmissionen vermutlich nur durch B 23, ggf. im Bereich Bahnhof, zu bestimmten Tages- und Jahreszeiten • topografisch sehr abwechslungsreiche, vielfältig genutzte und mosaikartig strukturierte und weitgehend intakte (Kultur-)Landschaft; Gründland und Mischwald im Wechsel; verschiedene kartierte Biotope (Magerrasen, artenreiche Extensivgrünländer, seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, basenreiche Kiefernwälder, Block- und Hangschuttwälder); großflächig unter Schutz gestellt (Landschaftsschutzgebiete in der Umgebung der Siedlungsbereiche) • Spezielle Erholungsgebiete und Einrichtungen, v. a. Eibsee, durch Landwirte gepflegte Grünlandflächen sowie groß- und kleinflächige Waldgebiete • „Zugspitzdorf“ • Ruhiges Gebiet, da kein Durchgangsort • Freiraum: große innerörtliche Grünflächen (Kurhaus, Musikpavillon, Kurpark, Minigolf) • Grainau als „großen Park“ • Eibsee als natürlicher Attraktionspunkt neben Zugspitzbahn und Seilbahn 	<ul style="list-style-type: none"> • Sehr gute Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr (weitere Verbesserung durch aktuelle Tunnelbaumaßnahmen) • Gute Erreichbarkeit mit der Bahn (5 Bahnhöfe im Gemeindegebiet), teilweise jedoch mangelhafte Ausstattung und Bahnhofsumfelder • Busverbindung nach Garmisch-Partenkirchen (Eibseebus) • Mit dem Fahrrad gut befahrbare Wege in Richtung Garmisch-Partenkirchen, auch abseits der Straßen und bei günstiger Topographie • Gestalterische Aufwertung des Straßenraums (z.B. Obergrainau) • zentrale Parkmöglichkeiten • Bahnanbindung Zugspitzbahn und DB in Untergrainau, Ortsbusverbindung nach Garmisch-Partenkirchen • Lage nahe Fernradweg „Loisach-Radweg“ • Eibsee und Zugspitz-Seilbahn mit Parkplätzen als Hauptattraktion • grundsätzlich verkehrsgünstige Lage des touristischen Zentrums

Schwächen

Ortsbild und Baustruktur	Tourismus und Wirtschaft
<ul style="list-style-type: none"> • Kurhaus in zentraler Lage mit einer nicht mehr adäqu. Nutzung, teilw. Leerstand + einem „aus der Zeit gefallenem“ Erscheinungsbild sowie unklare Perspektive der Nutzungen/ fehlende Zukunftskonzeption • sanierungsbedürftiger Gebäudebestand (teilw. in Gemeindebesitz z.B. Rathaus) • ggfs. auch zusätzliche Raumangebote für Vereine, Jugend etc. • med. Versorgung unzureichend (ein Allgemeinarzt im Ort) • unterer Dorfplatz + Waxensteinstraße haben Gestaltungsdefizite und wenig Verweilqualität (Mülltonnen, wenig Sitzgelegenheiten) • gastronomische Einrichtungen stark auf Tourismus ausgelegt, Dorfwirtshaus im Ort fehlt, Gastronomie bei Minigolfanlage derzeit als beliebter Treffpunkt der Bewohner und Gäste • durch die Weitläufigkeit des Ortszentrums besteht ein drohender Verlust der gemischten Nutzungsangebote in den Erdgeschoss und eine Verdrängung durch Wohnnutzung • Räumlichkeiten für Vereine, Jugend, Volkshochschule ausreichend? • Auftakt/ Ortseingang Ortseinfahrt Untergrainau, aber auch im Umfeld Bahnhof Untergrainau ist gestalterisch schwach ausgeprägt und als solcher nicht erkennbar • leerstehende, ortsbildprägende Immobilien in Gemeindeeigentum (Huber-Haus) • kaum mehr Siedlungsflächen durch Topographie und angrenzende Landschaftsschutzgebiete • Mangel an bezahlbarem und ausdifferenzierten Wohnraum (Bedienstete in Hotellerie/ Gastro, junge Einwohner, Geflüchtete ?) • hoher Anteil an Zweitwohnungen 	<ul style="list-style-type: none"> • durch die Lage des großflächigen Einzelhandels an der Bundesstraße (autoaffine Lage) ist die Grundversorgung im Ortszentrum gefährdet, die Läden im Ortszentrum (Dorfplatz, Waxensteinstraße) halten sich schwer • mangelhafte Kaufkraftbindung im Ort • drohende Schließung des Edeka Standorts Nah+Gut in der Waxensteinstraße • einseitige Ausrichtung der Wirtschaftsstruktur auf den Tourismus • knappe Flächenressourcen zur Gewerbeentwicklung im Gemeindegebiet • Stagnation des Arbeitsplatzangebotes im Ort • Mängel der Infrastruktur, hohe Lebenshaltungskosten, Überalterung • Räumliche Nähe zu Garmisch-Partenkirchen und fehlender Einzugsbereich • Musikpavillon wenig attraktiv ausgeschildert, nicht einladend • Saisonale Schwankungen für Auslastung der Infrastruktur, des EZH-Angebots • oftmals fehlende Parkmöglichkeiten • Fokussierung des Ortes auf touristische Vermietung und fehlender Wohnraum für Arbeitskräfte • Wegfall von Wohnraum durch die Einrichtung von Ferienwohnungen • Mangelhafte Öffnungszeiten und eingeschränkte Dienstleistungsbereitschaft • Verlust von imagebildenden Events (Trail Running) • Beschilderung uneinheitlich, kein durchgängiges Leitsystem
Freiraum	Verkehr
<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde durch Topografie und Lage an den Bächen prädestiniert für Starkregenereignisse und Hochwasser • z.T. großflächige Bereiche (auch Siedlungsbereiche) als Hochwassergefahrenflächen bzw. wassersensible Bereiche ausgewiesen • z.T. fehlende Begrünung von Plätzen und Straßen, Schwammstadtelemente sinnvoll? • Aufgrund von deutlicher Zersiedlung ist das Landschaftsbild v. a. im Osten beeinträchtigt; Ortsränder dort kaum identifizierbar, gesamte Siedlungsstruktur vgl. Randstad • Loisach kaum zugänglich aufgrund Barrierewirkung der B 23 • Situation Camping und Gewerbegebiet an B23 und Loisach ggf. kritisch (zumindest für Fußgänger, ggf. Radfahrer; Landschaftsbild und -qualität) • Eigene bzw. gemeindeübergreifende Energieversorgung ggf. noch zu untersuchen • Qualität der innerörtlichen Freiräume ist optimierbar, z. B. Lage Minigolfplatz, Umfeldgestaltung Eisplatz • Flächenversiegelung (auch im Privatbereich - Stichwort asphaltierte Garagenzufahrten) - Kontrolle (durch LRA) bei der Umsetzung von B-Plänen notwendig • private und ortsbildprägende Grünflächen sind z.T. baurechtlich nicht gesichert und können im Rahmen von Nachverdichtungen verloren gehen 	<ul style="list-style-type: none"> • enge Ortsdurchfahrt in Untergrainau • große versiegelte Parkfläche in zentraler Lage • Riesige Parkplatzflächen in freier Natur • Eibseestraße stark belastet mit engem Straßenraum (teilweise ohne Gehwege) • Teilweise schmale Gehwege innerorts auf denen ein Nebeneinandergehen nicht gefahrlos möglich ist • Waxensteinstraße als Verbindung der beiden Ortskerne wenig attraktiv • Radverkehr im Straßenraum wenig „sichtbar“ (z.B. fehlende und mangelhafte Abstellanlagen) • Spitzentage führen zu erheblichen Belastungen für Einwohner und Gäste durch fließenden und ruhenden Verkehr • Sperrung der Parkplätze ohne Aufzeigen von Alternativangeboten • Staus bei Rückreise an der Signalanlage Kreuzeckstraße • schlechte Oberflächenqualität des Radwegs nach Ehrwald • Umstieg von der DB auf die Zugspitzbahn ist unattraktiv (weite Umsteigewege) • „Missing Link“ zwischen Bahnhof Untergrainau und Eibseealbahn beim ÖV

Chancen

Ortsbild und Baustruktur	Tourismus und Wirtschaft
<ul style="list-style-type: none"> • nachhaltige Sanierung öff. Gebäude (energet. Sanierung + altern. Energieversorgung) und komm. Infrastrukturen, Vorbild-Effekt • Aufwertung prägender Bereiche, Vermeidung weiterer Zersiedelung, bessere Vernetzung • ggfs. für ältere Menschen Alternativen zum bestehenden Haus anbieten • Ziel wäre es zentrale Angebote zu schaffen, die es ermöglichen auch im Alter in der gewohnten Umgebung zu bleiben • Aktivierung innerörtlicher Flächenpotentiale (mit guter Anbindung an öffentlichen Verkehr, Bahn), Aufbau einer Flächenmanagement-Datenbank • Schaffung qualitätvoller Ortseingänge (Ortseinfahrt Untergrainau) und qualitätvoller Ortsränder (Übergang Siedlung - Landschaft) • Aktivierung des Kur- und Ortszentrums, Öffnung/Integration zentraler Bereiche wie z.B. Schwimmbadfreigelände und Musikpavillon • Flächensparendes und bezahlbares Wohnen durch modellhafte Mehrparteienutzungen auf Einzelgrundstücken (z.B. mit „Überalterung“), zentrale Lage und gute Anbindung an öffentlichen Verkehr • Orientierung der auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Planungsleitbilder des Regionalplans Oberland • die Attraktivität Grainaus für Zuzügler (Wandernsgewinne um das Bevölkerungsniveau zu halten) und Gewinnung neuer Impulse durch neue Bewohner*innen • Zwischenerwerb städtebaulich wichtiger Grundstücke durch die Gemeinde zur Verwirklichung städtebaulicher Ziele 	<ul style="list-style-type: none"> • Belebung der Hauptgeschäftsachse durch eine verkehrsberuhigte Zone (Steigerung der Aufenthaltsqualität) • Weiterentwicklung der touristischen Struktur durch qualitativ hochwertige Beherbergungsbetriebe • Wohnungen für Saison- und Ganzjahresarbeitskräfte zur Erhaltung der touristischen Leistungsfähigkeit • Anbieten neuer Attraktionen, um die Erwartungen der Stammgäste zu erfüllen • Frequenzsicherung/Finanzierbarkeit durch zukunftsfähige Weiterentwicklung des zentralen Kurhaus- und Schwimmbadkomplexes durch attraktive Mischnutzung (Tourismus, Gewerbe, Dienstleistung, EZH) • Ansprache wachstumsorientierter Tourismussegmente (Selbstversorgung Ferienwohnung, Wohnmobilstellplätze, Naturcamping/ Glamping, Tiny houses) • Sicherung der Nahversorgung durch Schaffung (genossenschaftlich) neuartig organisierter Alternativen zu konventionellen EZH-Formen • Pflege und Entwicklung ergänzender wirtschaftlicher Standbeine durch Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe, Angebot neuer Gewerbeformen (CoWorking, Gemeinschaftsbüros, Gewerbehof, Start Up-Förderung o.ä.), Weiterentwicklung der digitalen Infrastruktur (Homeoffice, Remote-Working) • Sicherung von Rückzugsräumen für Grainauer Bürger, hier gezielt keine touristische Entwicklung, Beispiel Lübeck, Idee für Workshop
Umwelt/ Wasser/ Freiraum	Verkehr
<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung der von Bebauung noch freien Hochwassergefahrenflächen als Retentionsräume und landschaftsgerecht gestaltete Freiflächen / Grünflächen • Öffnen/Freilegen von Krepbach und Alpebach im Siedlungsraum für bessere Erlebbarkeit • Förderung der Energieunabhängigkeit/ Klimaneutralität in touristischen Betrieben, als Leitbranche Grainaus in Abstimmung mit Gestaltungssatzung • Nutzung des Potentials an Erneuerbaren Energien (Restholz, Solar, oberflächennahe Geothermie) • z. B. Restholznutzung für Hackschnitzel --> Blockheizkraftwerk für Nahwärmeversorgung und Strom • Erhaltung der Ruhe, insbesondere nachts, durch entsprechende Verkehrsplanung • Umstellung auf andere Weidetiere für andere Vermarktungsmöglichkeiten (Ziegen, Schafe, traditionelle Rinderrassen, Pferde) • naturnahe Gestaltung der Gärten mit heimischen Pflanzen, Blühwiesen u.ä. durch Fördermaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der radtouristischen Anbindung, innerörtlichen Vernetzung und radbezogenen Begleitinfrastruktur zur Ansprache neuer Zielgruppen • Veränderung des Modal Split im Ausflugs- und Gastanreiseverkehr durch Aufwertung der Bahn- und Busanbindungen sowie Schaffung intermodaler Angebote • Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Förderung des Langsamverkehrs (Fuß- und Radfahrer*innen), Rückbau von PKW-Parkflächen(Entsiegelung Parkplatz Kurhaus) • Besucherlenkung durch Ausbau zeitgemäßer Leitsysteme • Elektromobilität als klimafreundliche Alternative für Einheimische und Gäste • Ausbau der Bahnstrecke München-Garmisch-Partenkirchen weitgehend Konsens in der Bevölkerung • großzügige Bahnflächen am Bahnhof Garmisch-Partenkirchen ermöglichen Angebotserweiterungen und Einbindung neuer Linien • GrainauCard - Verkehrslenkung durch mögliche Nutzung des ÖPNV derzeit schon vorhanden - hat prinzipiell noch weiteres Potential • das geplante Besucherlenkungskonzept der Zugspitzregion und die gemeinde- und grenzübergreifende Zusammenarbeit bietet eine Chance, aber auch Herausforderung, Besucherlenkung und Tourismusentwicklung in der Landschaft vernetzt zu denken

<p style="text-align: center;">Ortsbild und Baustruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gefahr den dörflichen Charakter durch Neubauten, Umnutzungen von Nebengebäuden, etc. sukzessive zu schmälern (trotz strenger Gesattungssatzung) • Verlust von städtebaulichen Zäsuren zwischen den Ortsteilen, Verschmelzen der Ortsränder (Verlust von Identitäten ?) • Innenentwicklung versus Verlust des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes • laufende Bebauungsplanverfahren umfassen derzeit kleine Umgriffe und nutzen nicht ausreichend die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung in einem größeren Zusammenhang zu ordnen (z.B. Sicherung von Wegeverbindungen entlang Kreppbach) • begrenztes Wohnraumangebot für jüngere Bewohner und Personal aus Gastronomie und Hotellerie • Gefahr des Remanenzeffektes, d.h. dass ältere Bewohner in einmal bezogenen Wohnungen verbleiben, auch wenn sich durch familiäre Veränderungen wie Auszug der Kinder, der Bedarf an Wohnfläche vermindert • drohende Alterung und Rückläufigkeit der Bevölkerung • Privatbesitz wichtiger Schlüsselgrundstücke für weitere Entwicklung ??? (z.B. Flächenpotentiale Mischgebiet Orteingang Untergrainau ?) 	<p style="text-align: center;">Tourismus und Wirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Akzeptanzverlust für Tourismus in der Bevölkerung aufgrund von Overcrowding (Eibsee, Zugspitz-Seilbahn, Ausflugsverkehre), Preissteigerungen und Wohnungsmangel (Immobilienmarkt) • Mangel an Nahversorgung bei weiterem Rückgang von zentrumsnahen Einkaufsmöglichkeiten, Zunahme von PKW-Einkaufsfahrten und „Lieferverkehren“ (Amazon&Co) • Abwanderung von Fachkräften aufgrund fehlendem oder teuren Wohnraum • Bevölkerungsverluste durch abwandernde Familien und junge Leute • Attraktivitätsverlust als Lebens-, Wohn, Wirtschafts- und Tourismusstandort durch Leerstand und Verlust an Belebtheit in zentralen Bereichen • rückläufige Wettbewerbsfähigkeit des Tourismusstandorts durch fehlende Profilierung (z.B. Nachhaltigkeit/ Klimaneutralität), mangelnde Erschließung neuer wertorientierter Zielgruppen
<p style="text-align: center;">Freiraum</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestandsgebäude gegenüber evtl. künftig häufigeren Extremhochwasserereignissen nicht ausreichend geschützt • Dauerhafte Pflege der „Kulturlandschaft“ wie zu gewährleisten, da Landwirte i.d.R. nur noch im Nebenerwerb; mögliche Verbrachung und Verbuschung von Grünlandflächen, die u.a. auch wichtig für den Tourismus sind • bei Umstellungen in der Weidetierhaltung zu Beginn finanzielle Aufwendungen und somit Risiken möglich • Nachverdichtung versus Natur- und Landschaftsschutz (z. B. kartiertes Biotop in B-Plan-Fläche, Kreppbach-Korridor) • Erholungsdruck auf Umwelt und Landschaft (Eibsee; Grünlandflächen mit Loipen und Wanderwegen) durch Tourismus; • Bei zunehmender Attraktivität durch Ortsentwicklung sowie durch neuesten Straßenausbau/Tunnels ggf. zunehmender Verkehrs- und Erholungsdruck und höhere Immissionen zu erwarten • Verfehlen der Klimaziele, Belastung durch hohe Energiekosten mangels systematischer Erschließung alternativer Energiequellen 	<p style="text-align: center;">Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vernachlässigung des Langsamverkehrs/Umweltverbundes, Ausdünnen der Qualität/ Verbindungen • Verfestigung der PKW-Dominanz als Hauptverkehrsmittel insbes. im Tourismus und bei Arbeitspendlern durch neue Umfahrung von Garmisch-Partenkirchen (Reisezeitgewinne für den Kfz-Verkehr) • Fehlender Bahnausbau bei gleichzeitigem Fernstraßenausbau verschiebt das Reisezeitverhältnis weiter zu Ungunsten des ÖPNV • Kapazitätsausbau der touristischen Infrastruktur (z.B. Seilbahn) ohne Blick auf die Mobilität (Anreise) • Ausbau der Bahnstrecke München-Garmisch-Partenkirchen nachrangig, da keine Fernverkehrsbedeutung • Umfeldnutzung am Bahnhof Untergrainau nicht mobilitätsbezogen • geringe Investitionsbereitschaft am Bahnhof Untergrainau aufgrund geringer Fahrgastzahlen • Radfahrende mit höheren Komfortansprüchen bleiben fern • Verbesserungen beim Umstieg zwischen DB und BZB mit hohen Investitionen verbunden • weiterhin hohe Investitionen in die verkehrliche Infrastruktur der Region möglicherweise politisch schwierig • Kramertunnel - mehr Individual-Verkehr wahrscheinlich

Risiken

4 INTEGRIERTE STÄRKEN - SCHWÄCHEN ÜBERSICHT

4.3 Missstände im Sinne der Sanierung

Um das Fördergebiet als Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) abgrenzen zu können, werden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB die städtebaulichen Missstände (Substanz- und Funktionsschwächen) explizit im Untersuchungsumgriff herausgearbeitet.

Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs.2 BauGB vor:

1. wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht (Substanzschwächen) oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (Funktionschwächen).

Gemäß § 136 Abs. 3 BauGB sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf:
 - a. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
 - b. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
 - c. die Zugänglichkeit der Grundstücke
 - d. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
 - e. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
 - f. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen
 - g. die vorhandene Erschließung
 - h. die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung
2. die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf:
 - a. den fließenden und den ruhenden Verkehr
 - b. die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
 - c. die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

Zu den festgestellten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet gemäß §136 BauGB gehören insbesondere:

Substanzschwächen:

- ortsbildprägender, sanierungsbedürftiger Gebäudebestand (auch energetischer Sanierungsbedarf) in Gemeinde- und Privateigentum
- Gebäude mit Teilleerstand und (anstehender) Nutzungsaufgabe
- geringe Berücksichtigung von Aspekten der Energieeffizienz und der allgemeinen Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung

Funktionsschwächen:

- drohender Funktionsverlust innerörtlicher fußläufiger Nahversorgungseinrichtungen und gemischter Nutzungsangebote
- mangelnde Räumlichkeiten für öffentliche Einrichtungen (Bürger-saal, Tourist-Info)
- Funktions- und Gestaltungsdefizite öffentlicher Straßen- und Platzflächen (Konfliktsituationen, mangelnde Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer) incl. mangelnder Barrierefreiheit
- knappe Flächenreserven für Wohnen und Gewerbe, wenig ausdifferenzierter Wohnraum
- Umstrukturierungsbedarf von Grünstrukturen, Entsiegelungsbedarf von Flächen, Aufwertungsbedarf zentraler Freiraumnutzungen
- zeitweise hoch belastete/ konfliktträchtige Ortsdurchfahrt (Eibsee-/ Loischstraße), Lärmimissionen beeinträchtigen Wohn- und Aufenthaltsfunktion, Konfliktsituationen im Verkehr, eingeschränkte Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer