

ENTWURF

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Ober- und Untergrainau“

Sachvortrag und Begründung

Sanierungsrechtliche Abwägung

Entwurfsstand: 01.03.2024/ 27.03.2027 / 16.05.2024

In den Jahren 2022 bis 2024 hat die Gemeinde Grainau ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) sowie die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahre 2005 nach §141 BauGB unter Beteiligung und Mitwirkung der Öffentlichkeit und Betroffenen erarbeitet (Beschluss Fortschreibung vom 16.03.2022). In der Sitzung des Gemeinderats am **xx.xx.xxx** wurde das ISEK und die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen als zukünftige Leitlinie der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Grainau und als Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln beschlossen. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖBs) fand im Zeitraum von **xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx** statt.

Das ISEK beinhaltet neben einer gesamtörtlichen Betrachtung eine vertiefte Untersuchung der Ortskerne Ober- und Untergrainau gemäß dem Umgriff des Sanierungsgebietes aus dem Jahre 2005. Somit wurden im Sinne von §141 Abs. 2 vertiefte Beurteilungsunterlagen für die Notwendigkeit zur Fortführung städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen erarbeitet.

Ebenso wurden städtebauliche Ziele zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich aufgeführt.

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

- 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
- drohender Funktionsverlust innerörtlicher fußläufiger Nahversorgungseinrichtungen und gemischter Nutzungsangebote
- mangelnde Räumlichkeiten für öffentliche Einrichtungen (Bürgersaal, 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
- hoch belastete/ unfallträchtige Ortsdurchfahrt (Eibsee-/ Loisachstraße), Lärmimissionen, Konfliktsituationen im Verkehr, eingeschränkte Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer

Ziele der städtebaulichen Sanierung sind zum einen die räumliche und gestalterische Aufwertung der Ortskerne und des Kurhausumfeldes durch eine Aufwertung des öffentlichen Raums und öffentliche und private Sanierungs-, Nachverdichtungs- und Neubaumaßnahmen unter Berücksichtigung ortsbildprägender Strukturen sowie Barrierefreiheit, Klimaanpassung und erhöhter Verkehrssicherheit. Des weiteren sollen neue Wege zur Sicherung der

fußläufigen Nahversorgung und einer zukunftsfähigen Gestaltung des Tourismus als Haupterwerbszweig mit einer ortsverträglichen Gästelenkung umgesetzt werden.

Die Ziele und Maßnahmen der Sanierung werden im ISEK in der Beschlussfassung vom **xx.xx.xxxx** auf den Seiten 136-139 und in den Maßnahmentabellen der Handlungsräume A, B, C (Seite 158-169) als städtebauliche Planung im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB einzeln dargelegt.

Der Umgriff wurde angepasst und um einige Teilbereiche verkleinert, da dort keine weiteren Sanierungsmaßnahmen vorgesehen sind. Historische Siedlungsbereiche mit denkmalgeschützter Bausubstanz wurden integriert. Private Initiativen zur Aufwertung dieser Bereiche sollen angeregt werden.

Durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Aufwertung der Ortskerne Unter- und Obergrainau durch die Beseitigung der städtebaulichen Missstände geschaffen werden. Ebenso sollen mit der Abgrenzung die Voraussetzungen für die weitere Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln sichergestellt werden.

Verfahrensbeurteilung

Die Sanierung ist zweckmäßig durchzuführen und soll eine Frist von 15 Jahren nicht überschreiten.

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren gemäß §142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren werden keine Ausgleichsbeträge der Grundeigentümer erhoben. Finanzielle Belastungen der Grundeigentümer durch die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen entstehen in diesem Zusammenhang nicht.

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen auf Erhalt, Modernisierung und Instandhaltung liegt. Es werden keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen durch die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen erwartet. Die Instrumente des Regelverfahrens zur Erreichung der Sanierungsziele sind daher nicht erforderlich. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wird daher ausgeschlossen.

Beim Sanierungsgebiet Ortskern Ober- und Untergrainau handelt es sich um ein relativ großes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen. Ein gemeindlicher Grunderwerb wird voraussichtlich nur in einem geringen Umfang im Verhältnis zur Gesamtgröße des Sanierungsgebietes getätigt werden.

Nach Würdigung der konkreten Problemlagen und durchzuführenden Maßnahmen im Sanierungsgebiet hat sich die Gemeinde Grainau für eine Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten im Sinne von §144 BauGB entschieden. Verschiedene Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände werden auf privaten Grundstücken erfolgen.

Mit der Festlegung einer Genehmigungspflicht für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dienen sowie eine Genehmigungspflicht für

Rechtsvorgänge und Grundstücksgeschäfte behält sich die Gemeinde eine Einflussnahme auch bei privaten Vorhaben vor und erhält damit die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung der Flächen im Sinne der Sanierungsziele steuernd und beratend zu begleiten.

Es erfolgt der Eintrag eines Sanierungsvermerks in das Grundbuch. Die von der Sanierung unmittelbar betroffenen Grundeigentümer werden intensiv in die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme einbezogen und regelmäßig informiert.

Gemeinde Grainau
Grainau, den xx.xx.xxxx

Märkl
1. Bürgermeister