



GEMEINDE GRAINAU
LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Mittlere Bräuwies“

Inhaltsverzeichnis

1 Beschreibung des Plangebietes	3
1.1 Lage des Plangebiets	3
1.2 Größe und Geltungsbereich des Plangebiets	3
2 Erschließung	4
3 Denkmalschutz	5
4 Flächennutzungsplan	5
5 Ziel und Zweck der Aufhebung	6
6 Wesentliche Auswirkungen der Aufhebung	7
7 Verfahren	8
8 Entschädigungsansprüche	8
9 Finanzielle Auswirkungen	8
10 Abschließendes	9

Abkürzungsverzeichnis

Art	Artikel
Az.	Aktenzeichen
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayDSG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayStrWG	Bayerisches Straßen- und Wegegesetz
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
ca.	circa
d. h.	das heißt
Fl.Nrn.	Flurnummern
ha.	Hektar
i. S. d.	im Sinne des
Nr.	Nummer
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht
Rn.	Randnummer
Teilfl.	Teilfläche
Urt. v.	Urteil vom
VGH	Bayerischer Verwaltungsgeschichtshof

1 Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Obergrainau von Grainau. Im Süden wird das Gebiet von der Zugspitzstraße begrenzt. Im Westen und Osten ist das Gebiet durch die bestehende Bebauung sowie durch die Ortsstraßen „Schwarzenkopfweg“ und „Kreuzbichl“ begrenzt. Im Norden schließt das Gebiet an Waldflächen mit teilweiser Bebauung sowie an landwirtschaftlich genutzte Flächen „Bräuwies“.



Abbildung 1: Orthofoto 2022, unmaßstäblich

1.2 Größe und Geltungsbereich des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Mittlere Bräuwies“ umfasst eine Fläche von ca. 1,54 ha. Das Gebiet ist im Wesentlichen eben.

Der Bebauungsplan umfasst die Fl.Nrn. 364/10, 371, 371/1, 371/2, 372, 372/2, 372/3, 372/4, 372/5, 372/6, 372/7, 373, 373/2, 373/3 (Teilfl.), 373/4, 373/5, 373/6, 373/7, 373/10, und 397 (Teilfl.) der Gemarkung Grainau.

Gemeinde Grainau
Bebauungsplan Nr. 34
für das Gebiet "Mittlere Bräuwies"
Neufassung des Bebauungsplans Nr. 34 vom 13.04.1996

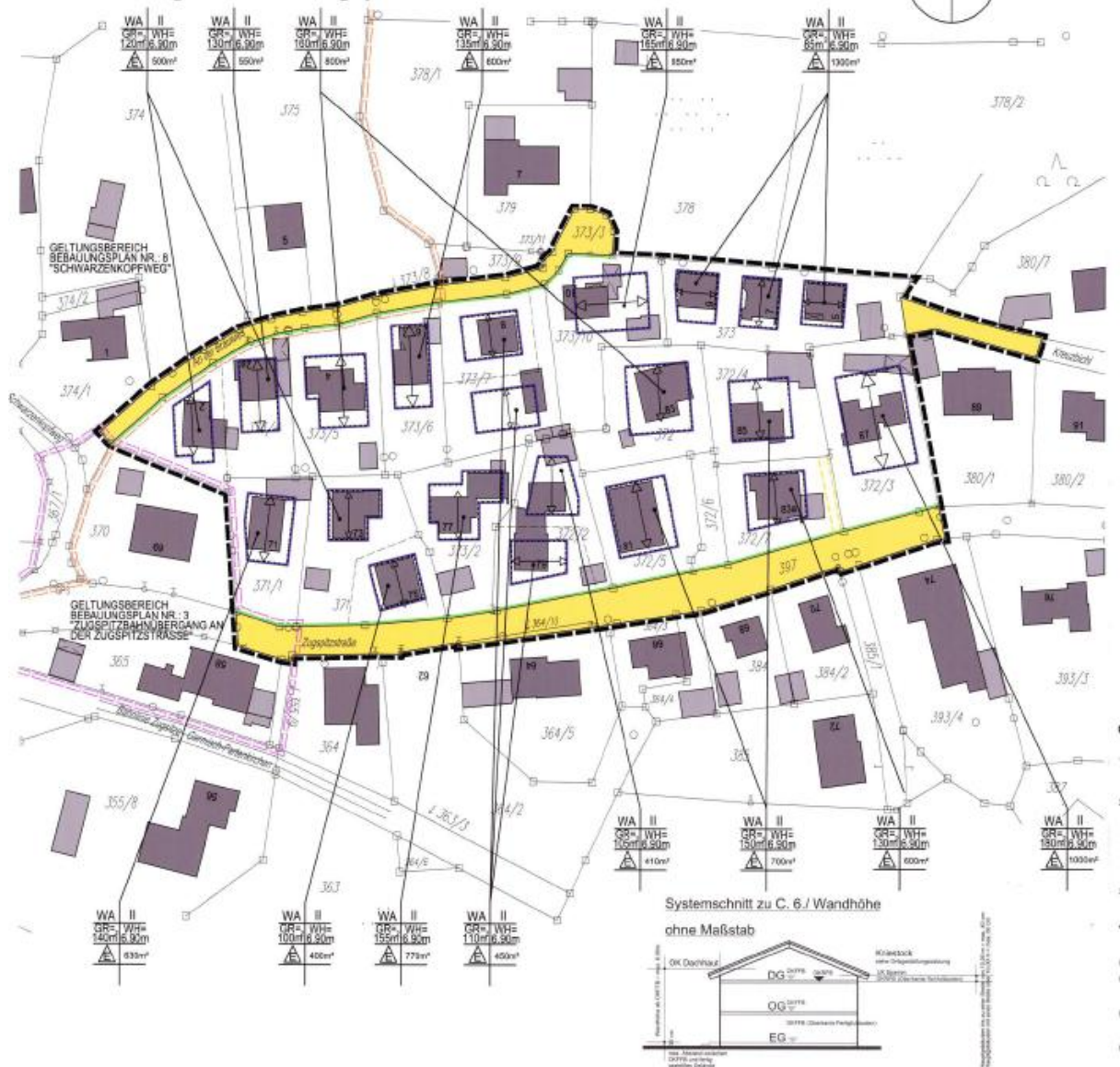


Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 34 "Mittlere Bräuwies", unmaßstäblich

2 Erschließung

Das Plangebiet wird von den Straßen Zugspitzstraße, An der Bräuwies und Kreuzbichl erschlossen. Die vorgenannten Straßen wurden zu öffentlichen Straßen i. S. d. BayStrWG gewidmet und befinden sich im Eigentum der Gemeinde Grainau. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes geht der Jedermann zustehende Gemeingebrauch an der Benutzung der öffentlichen Straßen nach Art. 14 BayStrWG nicht verloren. Sämtliche Grundstücke im Plangebiet liegen in einer angemessenen Breite an befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (vgl. Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Das Plangebiet ist somit auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes ausreichend wegerechtlich erschlossen.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Die bestehenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem

angeschlossen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken durch Versickerung.

3 Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Auf Art. 8 BayDSG wird verwiesen.

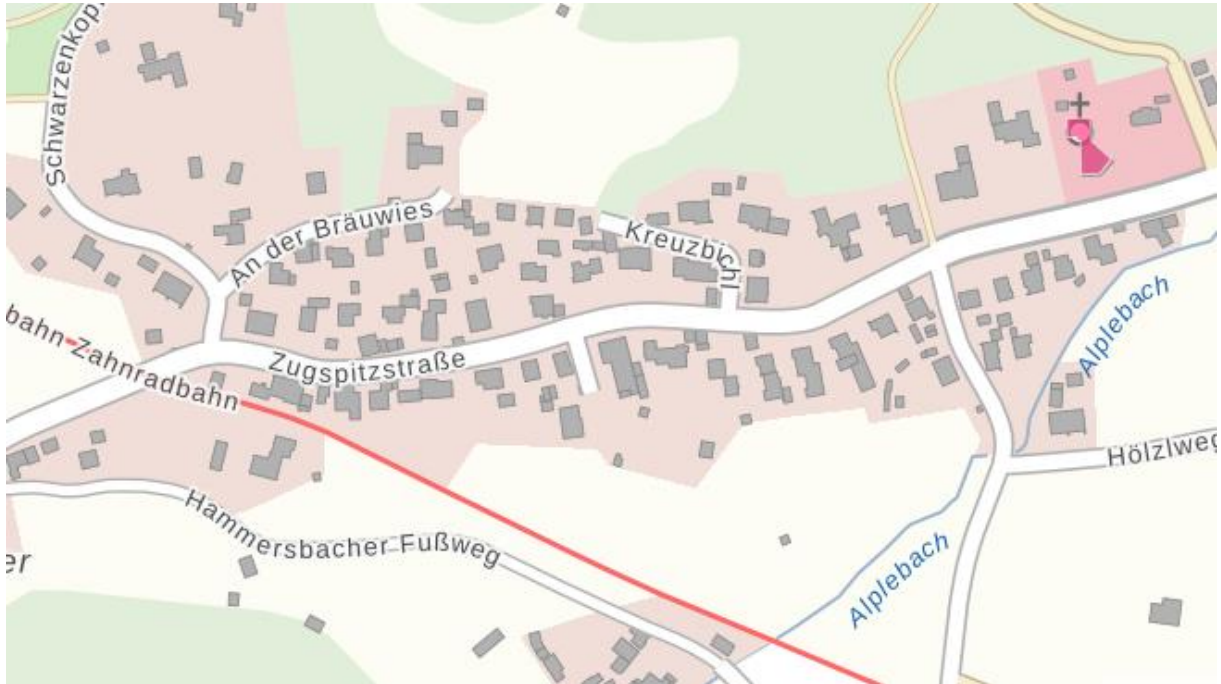


Abbildung 3: Ausschnitt aus den Denkmaldaten des Bayernaltas, unmaßstäblich

4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Grainau besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, welcher durch Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 07.03.1979, Az. 422-601-GAP-8-1, genehmigt wurde.

Seit der 2. Änderung aus dem Jahre 2000, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen vom 05.04.2000, Az. 31-610/12, wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

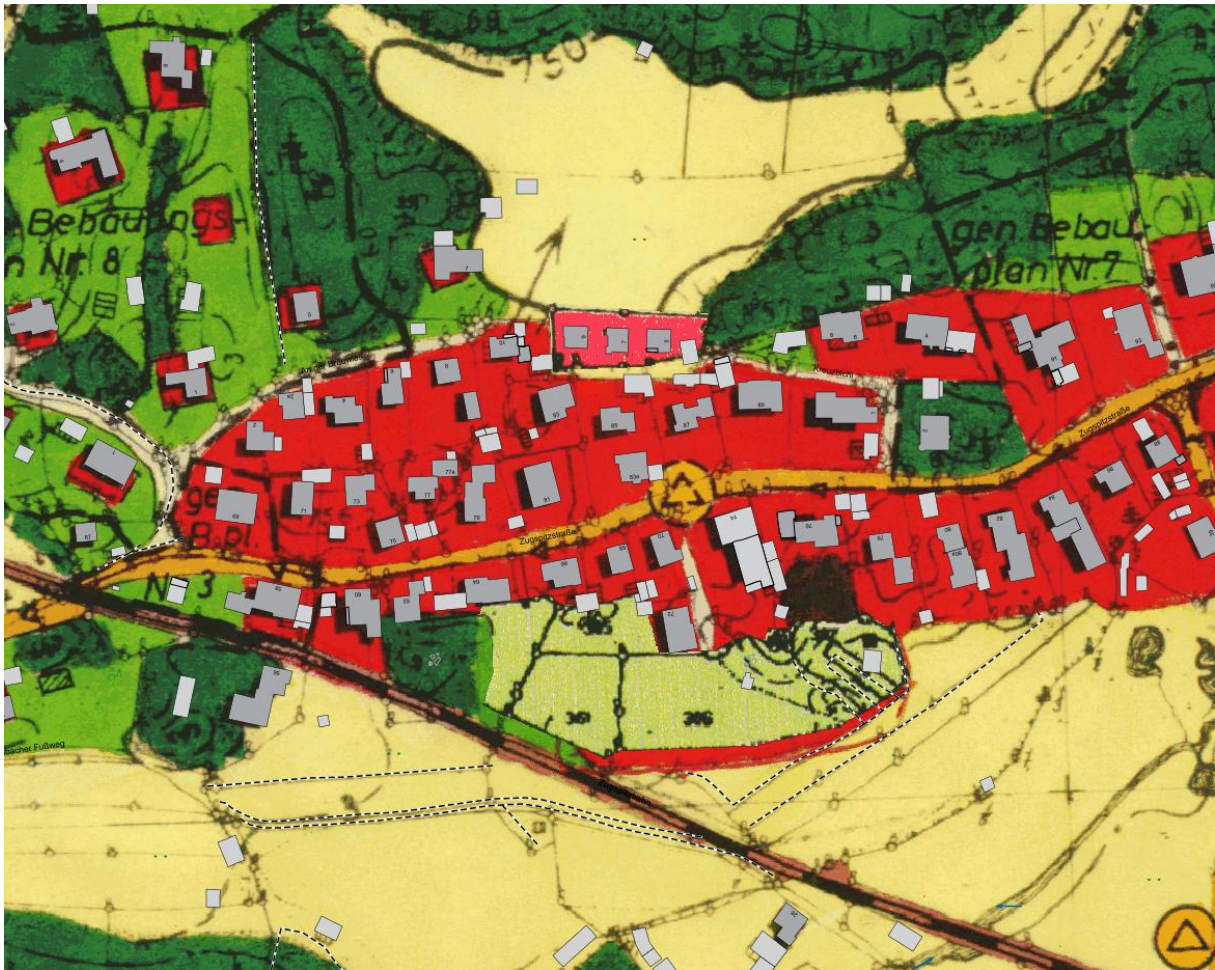


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

5 Ziel und Zweck der Aufhebung

Das Plangebiet ist mittlerweile vollständig bebaut. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Vorschrift gestaltet die Aufgabe der Bauleitplanung als Verpflichtung aus; es handelt sich also um eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. § 1 Abs. 1 BauGB umschreibt die Aufgabe, die die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung zu bewältigen hat. Sie muss – so formuliert die Vorschrift – die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorbereiten und leiten. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten, hat der Bebauungsplan Nr. 34 „Mittlere Bräuwies“ seit Inkrafttreten erfüllt. Verschiedene Baugesuche, die seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes bei der Gemeinde Grainau eingingen, erforderten Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Da Abweichungen von den Vorgaben eines Bebauungsplans nur mit einer Änderung bzw. Aufhebung des Bebauungsplanes bewirkt werden, können Befreiungen nur auf atypische Fälle Anwendung finden (BVerwG, Urt. v. 20.11.1989, NVwZ 1990, 556).

Jegliche weitere Entwicklung bedarf demzufolge einer Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplanes.

§ 1a Abs. 2 BauGB enthält zunächst den Grundsatz, dass in der Bauleitplanung mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Dabei bezieht sich der Grundsatz der Sparsamkeit in erster Linie auf den Gesichtspunkt, Grund und Boden nur dann in Anspruch zu nehmen, wenn es aus städtebaulicher Sicht zwingend erforderlich ist, während der Grundsatz der Schonung die Gemeinden dazu aufruft, bei einem als notwendig erkannten Eingriff möglichst zurückhaltend vorzugehen. Als Konkretisierung der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) ordnet das Gesetz an, dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung zu nutzen sind.

Im Bebauungsplan wurden Mindestgrundstücksgrößen von bis zu 1.300 m² festgesetzt und geregelt, dass Dachaufbauten wie Quer- oder Zwerchgiebel unzulässig sind. Dies entspricht mittlerweile nicht mehr dem planerischen Konzept der Gemeinde. Zudem lässt der aktuelle Bebauungsplan keine moderate und verträgliche Nachverdichtung zu.

Aus Sicht der Gemeinde ist der Bebauungsplan für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht mehr erforderlich. Der Gemeinderat der Gemeinde Grainau hat daher in seiner Sitzung vom 25.09.2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 34 „Mittlere Bräuwies“ aufzuheben.

6 Wesentliche Auswirkungen der Aufhebung

Sobald der Bebauungsplan Nr. 34 „Mittlere Bräuwies“ aufgehoben wird, erfolgt die städtebauliche Entwicklung über § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich).

Für den Innenbereich ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach einer konkret einzelfallbezogenen Wertung zu beurteilen. Wenn ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und sich an die Grenzen des § 34 BauGB hält, d. h. es sich in die tatsächliche vorhandene Bebauung einfügt, ist es planungsrechtlich zulässig.

Bezogen auf die Art der baulichen Nutzung eröffnet § 34 Abs. 2 BauGB einen schematisierten Prüfungsmaßstab. Wenn die Eigenart der näheren Umgebung nach der Art der baulichen Nutzung einen typisierten Baugebiet nach der BauNVO entspricht und das zur Entscheidung stehende Vorhaben in diesem Baugebiet nach der BauNVO zulässig ist, bedarf es keiner weiteren Prüfung des Einfügens.

Das Plangebiet wurde nahezu entsprechend den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes bebaut. Die Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich des Maßes lassen sich nach Aufhebung des Bebauungsplanes nach der näheren Umgebung ableiten. Ebenso verhält es sich mit der festgesetzten Bauweise.

Im Bebauungsplan wurden Mindestgrundstücksgrößen von bis zu 1.300 m² festgesetzt. Die Festsetzung von Mindestmaßen hatte ursprünglich das städtebauliche Ziel der Vermeidung von mit einer zu hohen Bebauungsdichte einhergehenden ungesunden Wohn- und Arbeitsstätten verfolgt. Dieser Gesichtspunkt ist aus heutiger Sicht jedoch nicht mehr gewichtig, da mit Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksfläche nach der BauNVO ohnehin zentrale Voraussetzungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Rn. 43 zu § 9 BauGB).

Auch im Hinblick auf die zu berücksichtigenden privaten Belange der Grundstückseigentümer (Ausnutzung einer höheren Bebauung, Teilung von Grundstücken)

sowie der heutigen Bodenrichtwerte, entspricht es nicht mehr dem planerischen Konzept der Gemeinde, Mindestgrößen von Baugrundstücken festzusetzen.

7 Verfahren

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Die Vorschrift hat zum Ziel, die vorhandenen Potentiale durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung besser auszuschöpfen, um die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern (VGH München, Urt. v. 17. November 2016 – 2 N 14.2613 –, juris Rn. 18).

Ziel der Planung ist eine moderate und verträgliche Nachverdichtung.

Das Verfahren ist zulässig gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 Alt. 2 Nr. 1 BauGB, da im Bebauungsplan eine Grundfläche (nicht sein Geltungsbereich) von weniger als 20.000 m² festgesetzt wurde. Ausschlussgründe für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Sätze 5 und 6 BauGB liegen nicht vor. § 13a Abs. 4 BauGB stellt fest, dass das beschleunigte Verfahren nicht nur bei der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes angewendet werden kann, sondern auch für Änderungen, Ergänzungen oder die Aufhebung.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Dies bedeutet zunächst, dass die „erste Runde“ der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung entfallen kann und dass im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gewisse Modifikationen gelten.

Zudem kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB – welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind – sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ebenso wenig ist ein „Monitoring“ nach § 4c BauGB notwendig.

8 Entschädigungsansprüche

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Mittlere Bräuwies“ begründet keine Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 44 BauGB. Eine Wesentliche Wertminderung der Grundstücke im Plangebiet nach Aufhebung des Bebauungsplanes ist nicht erkennbar. Die „Siebenjahresfrist“ nach § 42 Abs. 2 und 3 BauGB ist bereits verstrichen.

9 Finanzielle Auswirkungen

Der Gemeinde Grainau entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Mittlere Bräuwies“ keine Folgekosten.

10 Abschließendes

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Mittlere Bräuweis“ wird sich das Plangebiet nicht wesentlich verändern. Da die künftige Entwicklung im Innenbereich nach § 34 BauGB erfolgen wird, ist künftig von größeren Möglichkeiten der Nachverdichtung des Plangebiets auszugehen. Dies trägt grundsätzlich dem Vorrang der Innenentwicklung und des Flächensparens Rechnung.

Durch die zahlreichen Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung 2 stehen der Gemeinde Grainau ausreichend Instrumente zur Verfügung, das Plangebiet zu lenken.

Grainau, den 28.05.2025

Gemeinde Grainau

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Märkl', written over a light blue rectangular background.

Märkl

1. Bürgermeister