



Aktenzeichen		Datum	
6024.00/10		07.10.2026	
Sachgebiet			
Amt 2 - Bau- und Ordnungsamt			
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	14.10.2026	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	21.10.2026	Ö	Entscheidung
Betreff			
Bauplanungsrecht;			
Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Gebiet an der Loisachstraße - Beschlussfassung			
über die Einstellung des Bauleitplanverfahrens			

Sachlage:

In ihrer Sitzung vom 15.07.2026 beschlossen die Mitglieder des Gemeinderats der Gemeinde Grainau für Grundstücke im Bereich der Loisachstraße die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Ziel der Bauleitplanung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes mit familiengerechten Wohneinheiten.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die erforderlichen Schritte zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens einzuleiten und den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Im Zuge der weiteren Prüfung der planungsrechtlichen und raumordnerischen Rahmenbedingungen hat sich die Verwaltung mit der Regierung von Oberbayern in Verbindung gesetzt.

Mit E-Mail vom 15.09.2026 wurde bei der Regierung von Oberbayern insbesondere angefragt, ob die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundenen Planungsziele grundsätzlich mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vereinbar sind.

Mit E-Mail vom 06.10.2026 nahm die Regierung von Oberbayern hierzu Stellung.

Nach der von der Gemeinde übersandten Planskizze sollen auf den Grundstücken ein Dreispänner und vier Doppelhäuser für allgemeine Wohnzwecke geschaffen werden.

Die betreffenden Grundstücke liegen nach Mitteilung der Regierung von Oberbayern im Umgriff des im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Sondergebiets „Fremdenverkehr“.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Loisachstraße/Hotel Hirth“ hatte die Regierung von Oberbayern bereits festgestellt, dass der Standort des Hotel Hirth nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden ist, sondern abgesetzt von den bestehenden Siedlungseinheiten im Westen und Osten liegt. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 war seinerzeit aufgrund der im Landesentwicklungsprogramm Bayern vorgesehenen Ausnahme vom sogenannten Anbindegebot für von Beherbergung geprägte Standorte in Fremdenverkehrsgemeinden zulässig.

Nach Einschätzung der Regierung von Oberbayern besteht eine entsprechende Ausnahme für Wohnbauentwicklungen im planungsrechtlichen Außenbereich nicht.

Die beabsichtigte Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets würde hier daher nach der vorliegenden raumordnerischen Einschätzung im Widerspruch zum Ziel 3.3 „Anbindegebot“ des LEP stehen. Eine Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans sei aus diesem Grund nicht gegeben.

Die Regierung von Oberbayern weist zugleich darauf hin, dass im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 50 und unter Beibehaltung der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr/Hotel“ in untergeordnetem Umfang Mitarbeiterwohnen für das Hotel Hirth mit den landesplanerischen Vorgaben vereinbar sein könne.

Darüber hinaus wurde seitens der Regierung von Oberbayern eine Abstimmung hinsichtlich einer Wohnraumschaffung an anderer Stelle im Gemeindegebiet beziehungsweise einer Weiterentwicklung des Standorts des Hotel Hirth angeboten.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, das mit Beschluss vom 15.07.2026 eingeleitete Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans für Grundstücke im Bereich der Loisachstraße mit dem Ziel der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets einzustellen.