

Änderung des
Flächennutzungsplanes
mittels
Deckblatt Nr. 17

Gemeinde: Grainet
Landkreis: Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Begründung
mit
Umweltbericht

Erstellt: 02.09.2015
Überarbeitung: 13.01.2016
Endausfertigung: 23.03.2016



ARCHITEKTURBÜRO F E ß L & PARTNER
94051 HAUZENBERG - KUSSERSTRASSE 29

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Beschreibung des Plangebietes
- C. Planungsrechtliche Situation
- D. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- E. Städtebauliche Konzeption
- F. Erschließung/Wasserwirtschaft
- G. Umweltbericht
 - 1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung
 - 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung
 - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen und Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
 - 2.1 Klimaschutz/Klimawandel
 - 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
 - 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
 - 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich
 - 5. Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten
 - 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
 - 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

In Grainet, Ortsteil Hobelsberg befindet sich die Wellness-Hotelanlage "Bayerwaldresort Hüttenhof" mit ca. 50 Betten. Daran angeschlossen ist das "Bergdorf Hüttenhof" welches zum Gesamtensemble gehört und aus 9 Chalets mit insgesamt 22 Betten besteht.

Dieses "Bergdorf Hüttenhof" befindet sich im östlich anschließenden, bereits bestehenden Sondergebiet "SO Tourismus Hobelsberg"

Um das langfristige und nachhaltige Überleben der gesamten Hotelanlage zu sichern plant das Hotelmanagement eine Erweiterung des Hotels mit verbesserter Infrastruktur.

Gerade bei Wellnesshotels ist es, auf Grund der allgemeinen Ansprüche in diesem Bereich notwendig, ständig auf dem neuesten Stand zu bleiben und sowohl Zimmer als auch Wellness- und SPA-Bereiche regelmäßig den wachsenden Anforderungen der Gästestruktur anzupassen.

Um die notwendigen Erweiterungen bzw. Umbauten rechtlich gesichert bewerkstelligen zu können ist es sinnvoll die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung aufzustellen bzw. anzupassen.

Auf Antrag des Hotelbetreibers hat der Gemeinderat von Grainet deswegen beschlossen den Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 17 zu ändern und im Parallelverfahren den Bebauungsplan "SO Tourismus Hobelsberg II" aufzustellen.

Das Ziel der Gemeinde ist es, sowohl auf Grund der allgemeinen demographischen als auch der wirtschaftlichen Situation der Gemeinde und der Schaffung von dringend benötigten Arbeitsplätzen, den Fremdenverkehrsstandort Grainet auszubauen und verstärkt zu entwickeln.

B. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die Gemeinde Grainet liegt im Osten des Landkreises Freyung-Grafenau. Das von der Änderung betroffene Gebiet im Ortsteil Hobelsberg liegt etwa 1 km östlich von Grainet.

Die Entfernung zur Stadt Freyung beträgt ca. 10 km.

Die Grenzen des Änderungsbereiches werden bestimmt durch:

- Im Westen durch die bestehende Straße "Am Hüttenhof" und MD-Flächen
- Im Süden durch die Gemeindestraße "Hobelsberg" und daran anschließend ein MD-Gebiet
- Im Osten durch die Gemeindestraße "Hobelsberg" und daran anschließend ein SO-Gebiet für Tourismus
- Im Norden durch private Grundstücksflächen im MD

C. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Änderung der Nutzung:

Bisherige Ausweisung des betroffenen Gebietes: Dorfgebiet MD
gem. § 5 BauNVO

Geplante Ausweisung des betroffenen Gebietes: Sonstiges Sondergebiet
gem. § 11 BauNVO

Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan "SO Tourismus Hobelsberg II" wird im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan aufgestellt.

Schallschutzmaßnahmen

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro für Immissionsschutz und Akustik "Hooek Farny Ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 15.01.2016 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dieses schalltechnische Gutachten ist Bestandteil des im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplanes und liegt dem Bebauungsplan bei.

D. INNENENTWICKLUNG UND ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach den Zielen der Landesentwicklungsplanung (= LEP) und §1a BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Im vorliegenden Falle ist dieser Passus des LEP besonders erfüllt, da es sich um ein bestehendes Hotel innerhalb eines bebauten Gebietes handelt welchem die Möglichkeit von Erweiterungen- und/oder Anbauten als nachhaltige Zukunftssicherung gegeben werden soll. Dies bedeutet, dass das LEP-Ziel, welches heißt: "Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden", mustergültig zum Tragen kommt.

Die Gemeinde Grainet gehört nach dem Landesentwicklungsplan zur Region Donau-Wald. Danach ist in der gesamten Region darauf hinzuwirken, dass "Angebote für zeitgemäße Urlaubsformen, insbesondere für den Gesundheits- bzw. Wellness-Tourismus, geschaffen und verbessert werden".

Um die Wettbewerbsfähigkeit der Tourismus- und Fremdenverkehrswirtschaft in der Region zu erhalten und auszubauen ist ein permanenter Anpassungsprozess an die Markterfordernisse notwendig. Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen der touristischen Infrastruktur sind eine grundlegende Voraussetzung für die Attraktivität der Urlaubs- und Tourismusregion Donau-Wald.

Die geplante Erweiterung des Wellnesshotels "Hüttenhof" stellt einen wertvollen Beitrag zur Stärkung des touristischen Angebotes im gesamten Bereich dar und trägt zur Umsetzung der LEP-Ziele bei.

Die Stärken und Potenziale des betroffenen Bereiches werden nachhaltig touristisch gesichert und ausgebaut. Als überörtlich raumbedeutsame Planung und Maßnahme wird zur Verwirklichung das Ziel der Teilraumstärkung mustergültig umgesetzt.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden:

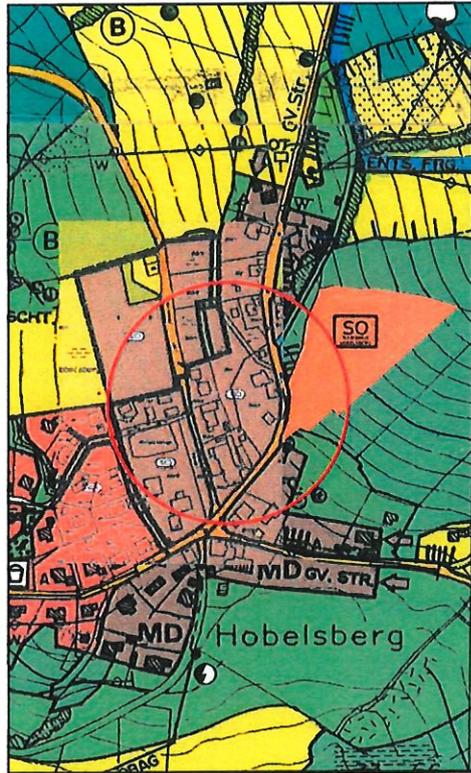
Dem §1a Abs. 2 BauGB, welcher den sparsamen Umgang mit Grund und Boden beschreibt, wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insofern entsprochen, da es sich um eine bereits bestehende Hotelanlage handelt welcher die Möglichkeit von Erweiterungen und Anbauten gegeben wird.

D.h. innerhalb des bestehenden Ortsgefüges werden Flächen für die notwendigen Nutzungen durch bauliche Verdichtung mobilisiert.

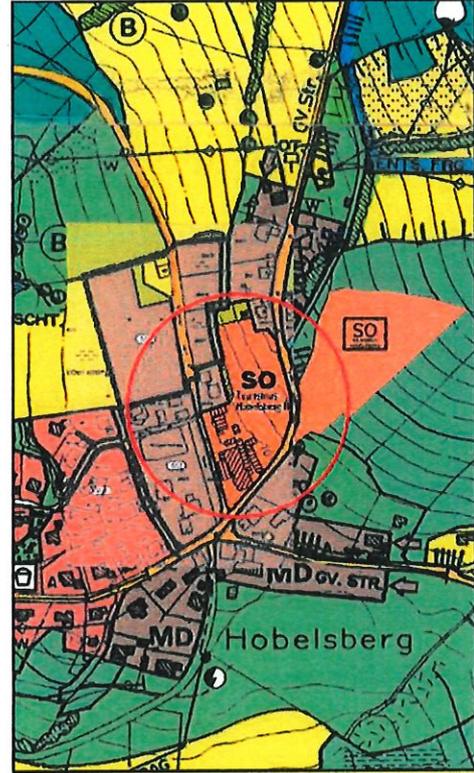
Alle Erschließungssparten sind bereits vorhanden und müssen nur mehr erweitert werden. Zusätzliche Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der parallel erstellte Bebauungsplan, dass die zur Betreibung der Hotelanlage notwendigen Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden sind.

Gegenüberstellung Flächennutzungsplan Bestand und Fortschreibung:



Flächennutzungsplan Bestand



Flächennutzungsplan Fortschreibung

E. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Das Landschafts- und Stadtbild wird geprägt von den großen zusammenhängenden Waldflächen im Osten, der westlich davor angesiedelten Ortschaft Hobelsberg welche topographisch nach Nord/Nordost steil ansteigt und den landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den verbliebenen und deutlich erlebbaren Binnenwald- bzw. Rainflächen.

Das betroffene Grundstück des neuen Sondergebietes „SO Tourismus Hobelsberg II“ liegt im rot gekennzeichneten Bereich zwischen dem westlich gelegenen MD-Gebiet und dem östlich bestehenden Sondergebiet „SO Tourismus Hobelsberg“.

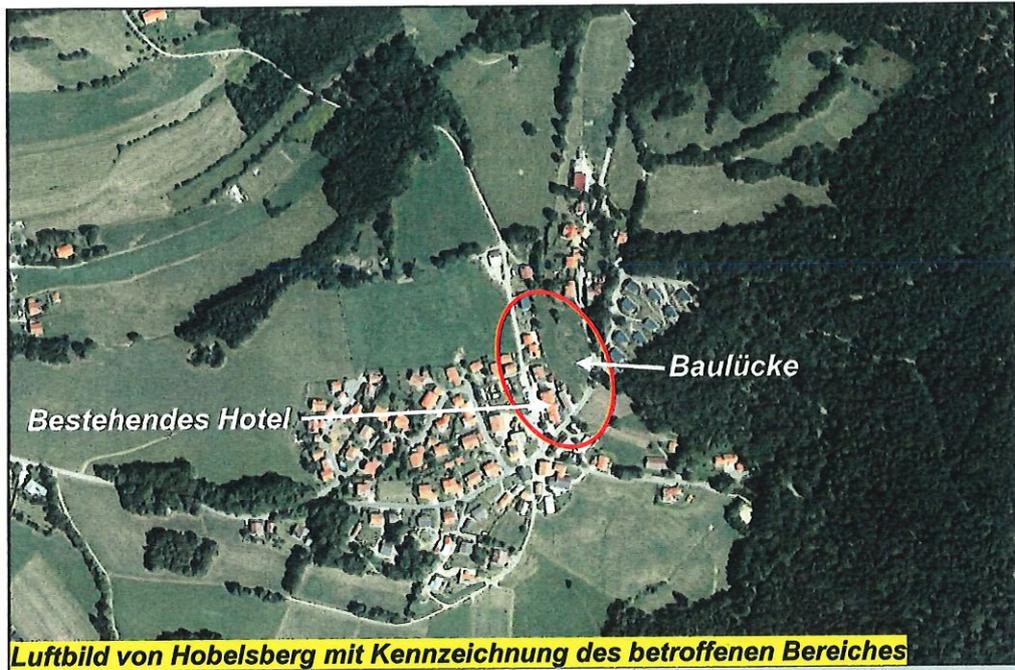
Die geplante Bebauung entwickelt sich hangaufwärts nordöstlich der bestehenden Hotelanlage, entlang der von Süden nach Norden ansteigenden Gemeindestraße "Hobelsberg" und schließt hier eine städtebauliche Baulücke.

Landschaftsplanerisch und städtebaulich ist die Schließung der Baulücke erwünscht und positiv zu beurteilen. Der städtebauliche Raum wird zur Straße hin und im Ensemble der Hotelanlage geschlossen.

Die Bepflanzung wird so gewählt dass zu den benachbarten Grundstücken im Westen, anschließend an das bestehende Biotop, eine bepflanzte gliedernde Grünfläche angeordnet wird.

Nach Norden wird der vorhandene Borstgrasrasen als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG erhalten.

Der Straßenraum der Straße „Hobelsberg“ wird im parallel ausliegenden Bebauungsplan durch eine, die Straße begleitende, Baumreihe aufgewertet.



F. ERSCHLIEßUNG / WASSERWIRTSCHAFT

a) Verkehr

Die Verkehrs-Haupterschließung erfolgt, wie bisher, über die Straße "Hobelsberg" und die einmündende Straße "Am Hüttenhof". Zusätzliche Straßenbauten sind nicht erforderlich.

b) Strom-/Gasversorgung

Die vorhandene Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG. Ein Gasanschluss ist derzeit nicht vorhanden.

c) Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Hotelanlage ist bereits an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Grainet angeschlossen. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

Abwasser-/Oberflächenwasser

Die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Oberflächenwasser) ist ebenfalls bereits vorhanden. Das gesamte Abwasser wird im Trennsystem zur bestehenden öffentlichen Kanalisation geleitet.

d) Löschwasserversorgung / Abwehrender Brandschutz

Eine mengenmäßig ausreichende Löschwasserversorgung ist generell sicherzustellen. Entsprechend den einzelnen Bauabschnitten ist die Löschwasserversorgung gemäß den DVGW-Arbeitsblätter W405 und W331 zu prüfen und ggf. umzusetzen.

Bezüglich der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen usw.) sind die Bestimmungen des Art. 5 BayBO zu berücksichtigen; die Flächen sind gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007, auszubilden und zu kennzeichnen.

G. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Ziele und Zweck des Bauleitplans

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Grainet dar. Er ist das Ergebnis eines grundsätzlichen zukunftsorientierten sowie fachlichen Planungsprozesses der Gemeinde. Seine Inhalte richten sich nach den Vorschriften des § 5 des Baugesetzbuches (BauGB).

Der Flächennutzungsplan entfaltet als vorbereitender Bauleitplan keine direkte Rechtskraft für den Bürger, sondern gibt Behörden verbindliche Hinweise zur Entscheidung über Genehmigungen von Vorhaben oder den Inhalt von Bebauungsplänen.

Um die dauerhafte Standortsicherung der Hotelanlage "Bayerwaldresort Hüttenhof" zu gewährleisten und die Wettbewerbsfähigkeit der Tourismus- und Fremdenverkehrswirtschaft in der Region zu erhalten und auszubauen, hat der Gemeinderat von Grainet die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes "SO Tourismus Hobelsberg II" beschlossen.

Die Änderung entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP) und der beabsichtigten langfristigen Entwicklung der Gemeinde Grainet.

Die Fläche innerhalb des Änderungsbereiches beträgt 9.582 m².

Das Areal wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11, Abs.1+2 BauNVO "SO Tourismus Hobelsberg II" ausgewiesen.

Weiteres Ziel der Planung ist es, durch die parallele Aufstellung des Bebauungsplans eine ortsplanerisch und städtebaulich sinnvolle Lösung zur Erweiterung der bestehenden Hotelanlage zu erreichen.

1.2 Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiters sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Planungsebene des Flächennutzungsplanes ermöglicht eine geringere Detailschärfe bei der Umweltprüfung als die Bebauungsplanung; Deshalb sind weitergehende detaillierte Informationen zu den einzelnen Schutzgütern im parallel ausliegenden Bebauungsplan zu eruieren und festzulegen.

Es ist die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Maßgeblich ist hier der Vergleich der bisherigen Darstellung gegenüber der neuen Nutzung, nicht der „Urzustand“.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN

Geologisch dominieren, aus der Erfahrung bei den bestehenden Gebäuden, als Untergrundgesteine Gneise, Glimmerschiefer und Migmatit, sowie nicht-bindige Böden. Altlasten sind nicht bekannt.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen erfolgt eine Mehrversiegelung von Bodenflächen

Durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen kann es zu Bodenverdichtungen und eventuellem Schadstoffeintrag kommen.

Anlagebedingt, d.h. dauerhaft kommt es durch Bebauungen und sonstige Anlagen zu Versiegelungen. Durch diese Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

Die Änderung der Gebietsausweisung im Flächennutzungsplan (bisher MD, neu SO) hat auf das Schutzgut Boden geringe bis hohe Auswirkungen. Im parallel ausliegenden Bebauungsplan sind entsprechende Maßnahmen zur Kompensation vorzusehen.

SCHUTZGUT WASSER

Durch die vorhandene Geländeneigung ist der Flurabstand zum Grundwasser sehr unterschiedlich. Auf Grund der Erfahrungen bei den bisher bestehenden Gebäuden ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer sind im Baugebiet nicht vorhanden.

Auf der gesamten Fläche wird durch die möglichen Versiegelungen der Oberflächenabfluss vermehrt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Der hohe Verlust von Versickerungsfläche durch die möglichen Versiegelungen ist in der Hanglage jedoch nicht so hoch zu bewerten, da bei Starkregen das Wasser am Hang ohnehin oberflächlich abfließt und nur wenig versickert. Auf Grund der starken Hangneigung fließt das Oberflächenwasser bei starkem Regen derzeit in die topografisch tiefer gelegenen Grundstücke. In der Hanglage selbst findet kaum Grundwasserneubildung statt.

Aus der Erfahrung heraus ist festzustellen, dass durch neue Bebauungen der Oberflächenabfluss im Bereich der Gebäude gezielt abgeleitet wird und somit in die unterliegenden Grundstücke weniger Oberflächenwasser eingeleitet wird.

Während der Bauarbeiten besteht geringe Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser.

Im bisherigen Dorfgebiet MD wären zusätzlich zu den landwirtschaftlichen Gebäuden auch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen mit entsprechenden Düngungen zulässig. Die zulässigen Düngungen im MD würden sich auf das Schutzgut Wasser eher negativ auswirken.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind somit im Vergleich MD-Gebiet zu SO-Gebiet geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFTHYGIENE

Das Klima des Bayerischen Waldes entspricht mit seinen hohen Niederschlägen und niedrigen Durchschnittstemperaturen ganz dem subkontinentalen Klimacharakter der südostdeutschen Mittelgebirge. Die Region unterliegt sowohl maritimen wie kontinentalen Einflüssen.

Das Klima in Grainet-Hobelsberg ist nach "Climate-data" gemäßigt, aber kalt. Die Klassifikation des Klimas nach Köppen und Geiger ist Dfb. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Hobelsberg ca. 6 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 1089 mm. Die vorherrschenden Windrichtungen sind West und Südwest. Kontinentale Hochdruckeinflüsse im Winter sind dagegen häufig begleitet von einem eisigen Ostwind, dem so genannten Böhmerwind.

Das Makroklima und die Lufthygiene sind geprägt von den sauerstoffspendenden Waldflächen in der Nähe des Baugebietes. Von hier fließt die Kaltluft nachts talwärts. Diese Kaltluftschneise wird aber bereits durch die vorhandene Bebauung beeinträchtigt.

Da es sich bei der Ortschaft Hobelsberg nicht um einen potentiellen Durchfahrtsort handelt, ist die Schadstoffbelastung aus dem Verkehrsaufkommen als gering bis mittel zu bezeichnen.

Baubedingt gibt es kurzfristig eine Erhöhung der Schadstoffemission durch Baumaschinen und Baustellenverkehr.

Hohe Versiegelung und Verlust von Vegetationsfläche führt zu kleinklimatischen Veränderungen: Erwärmung der Bauflächen, trockene Luft, höhere Staubentwicklung.

Die Ausgleichsfunktion der Luftaustauschbahn ist beeinträchtigt durch hangparallele Bebauung (Abflusshindernis) und Flächenbefestigung; hierbei ist allerdings durch die bestehende Bebauung schon eine Vorbelastung gegeben.

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bauungen zu einer Veränderung des natürlichen, lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern als die natürliche Vegetation und einen Temperatur- und Feuchteausgleich verhindern. Durch die gegenständliche Planung werden Teile von bisherigen Garten-/Wiesenflächen versiegelt und mit Gebäuden überbaut. Auf Grund der im Verhältnis jedoch relativ kleinflächigen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeit in Verbindung mit den Vermeidungsmaßnahmen ist diese siedlungsklimatische Auswirkung jedoch zu vernachlässigen.

Der Fahrverkehr wird durch die Erhöhung der Bettenanzahl der Hotelanlage zunehmen. Eine gravierende Beeinträchtigung des Klimas bzw. der Lufthygiene ist dadurch jedoch nicht zu sehen.

Die im derzeitigen MD-Gebiet zulässige intensive landwirtschaftliche Nutzung würde sich im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene eher negativ auswirken.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene sind durch die Änderung eines MD-Gebietes in ein SO-Gebiet für Fremdenverkehr geringe/mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Das kartierte und im Plan dargestellte Biotop Nr. 7248-0415 -Hecken und Gehölzsaum- wird an der westlichen Grundstücksgrenze bis zum bestehenden Hotelgebäude verlängert.

Östlich der bestehenden Hotelanlage liegt eine mäßig extensiv genutzte, artenreiche Wiese im Umgriff des ursprünglich dort angesiedelten landwirtschaftlichen Gehöfts;

Im nördlichen Bereich befindet sich Magerrasen und Borstgrasrasen, vereinzelt Walnussbäume; Teilweise sind wertvolle Habitatflächen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten, insbesondere Reptilien, Vögel, Tagfalter und Heuschrecken vorhanden.

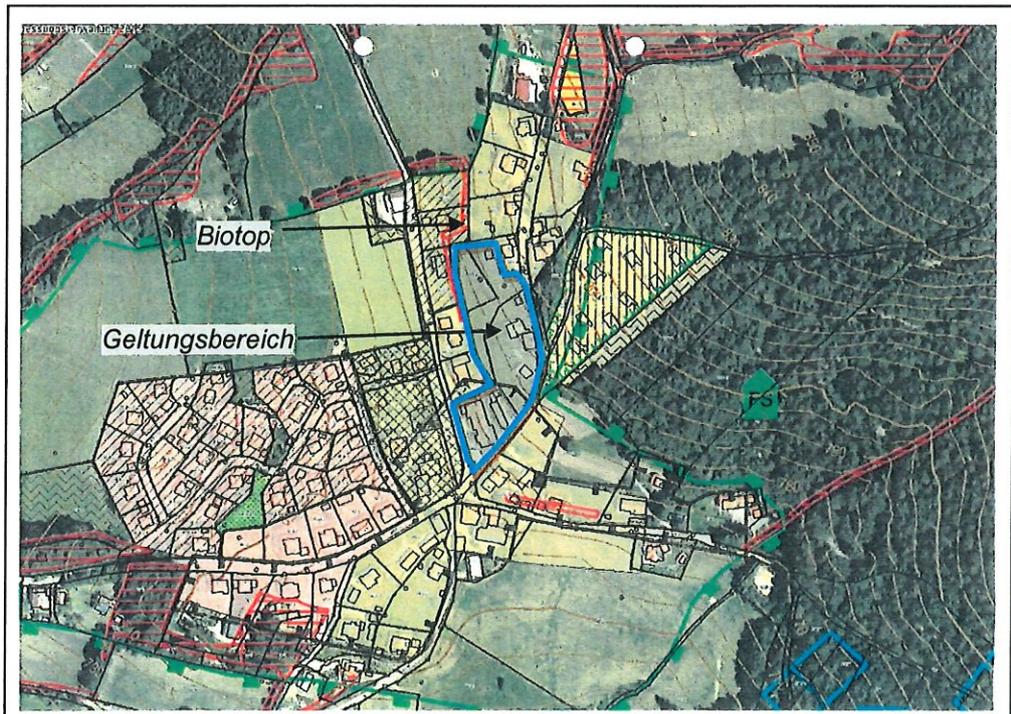
Im Bereich der bestehenden Hotelanlage befindet sich eine intensive Gartenfläche.

Baubedingt gibt es zeitweilige Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch Bauverkehr und Baulärm.

Anlagebedingte Auswirkungen sind der Entzug von wertvollen Habitatflächen durch die geplante Bebauung, Erschließung und Gartennutzung.

Das amtlich kartierte Biotop wird von der Baumaßnahme nicht berührt.

Hohe nachteilige Umweltauswirkungen entstehen vor allem dadurch, da von dem Habitatflächenentzug Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt betroffen sind.



SCHUTZGUT MENSCH

Auf dem beplanten Grundstück befindet sich bereits das Wellnesshotel "Hüttenhof". Es hat für die Allgemeinheit auf Grund der internen Nutzung keine Erholungsfunktion. Die Hotelanlage umfasst derzeit ca. 50 Betten auf dem betroffenen Grundstück und 22 Betten in den Chalets auf dem östlich benachbarten Grundstück mit der Flur Nr. 667/5.

Auf dem westlich gegenüber der Straße "Am Hüttenhof" liegenden und zum Hotel gehörenden Grundstück mit der Flur Nr. 639 befinden sich ca. 38 Stellplätze welche als Parkplätze für die Hotelgäste dienen. Der An- und Abreiseverkehr der Gäste erfolgt in aller Regel während der Tageszeit zwischen 8.00 Uhr und 20.00 Uhr.

Die Nutzung als Wellnesshotel weist ansonsten keine lärmintensiven Aktivitäten auf.

Während der Bauzeit ist mit baustellenüblichen Lärm- bzw. Staubbelastungen zu rechnen.

Die Gesamtbettenzahl der bestehenden Hotelanlage wird erhöht. Dadurch ergibt sich eine Zunahme der Lärmemission und der Schadstoffemission durch zusätzliche Kfz-Bewegungen;

Vom Sachverständigenbüro für Immissionsschutz und Akustik „Hooek Farny Ingenieure“, Landshut, wurde für das Bauvorhaben ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem der bestehende Hotelbetrieb und die Neuplanung Berücksichtigung finden. In der zusammenfassenden Empfehlung heißt es, „dass der Schutz der Nachbarschaft vor Lärmbelastungen im Zuge des Bauleitplanungsverfahrens nach den Vorgaben der DIN 18005 als gewahrt anzusehen ist.“

Im Gutachten werden einige Schallschutzaufgaben zur Aufnahme in die Genehmigung empfohlen. Bei Beachtung dieser Auflagen erfüllt auch der geplante Hotelbetrieb die lärmimmissionsschutzfachlichen Anforderungen der TA Lärm. Die Auflagenvorschläge sind im Einzelnen in Kapitel 8 des Gutachtens nachzulesen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Einhaltung der Nutzungszeiten zwischen 6.00 und 22.00 Uhr für Schwimmbecken und Wellnessgarten, für Warenanlieferung und Reststoffentsorgung und für die Nutzung der bestehenden 38 Stellplätze auf Flur-Nr. 639.

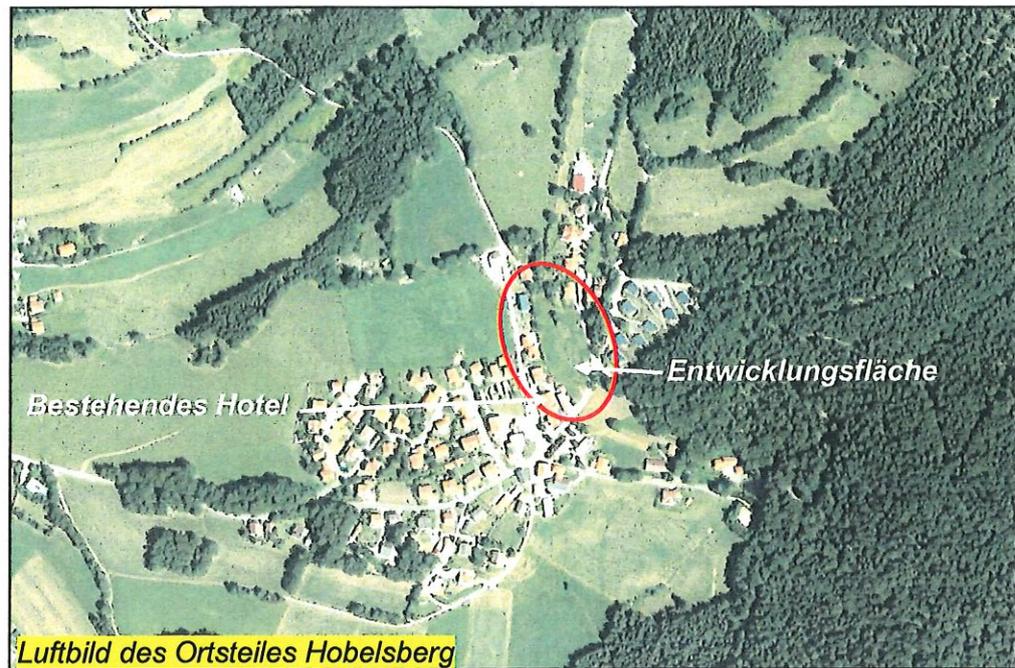
Falls die bestehende Terrasse weiterhin genutzt werden soll ist außerdem an der westlichen Grenze dieser Hotelterrasse eine 2,00 m hohe und 17,00 m lange Schallschutzwand zu errichten, um die Lärmentwicklung bei der Abendnutzung der Terrasse einzudämmen. Unter Einhaltung dieser Vorgaben ergeben sich keine schädlichen Umweltauswirkungen für die Nachbarschaft.

Auf Grund des Bestandes und der vorgesehenen Nutzungsänderung von einer MD-Fläche in eine SO-Fläche ist im Hinblick auf das Schutzgut Mensch derzeit bau- und betriebsbedingt von einer mittleren ansonsten von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Das Landschafts- und Stadtbild wird geprägt von den großen zusammenhängenden Waldflächen im Osten, der davor angesiedelten Ortschaft Hobelsberg, welche topographisch nach Nord/Nordost steil ansteigt, und den landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den deutlich ablesbaren Binnenwald- bzw. Rainflächen.

Das zur Entwicklung vorgesehene Grundstück der Hotelanlage Hüttenhof liegt im rot gekennzeichneten Bereich nordöstlich oberhalb der bestehenden Hotelanlage an einem steil ansteigenden Westhang. Das Gelände liegt exponiert und ist sowohl vom Ort Hobelsberg als auch aus der freien Landschaft gut einsehbar.



Während der Bauphasen wird das optische Erscheinungsbild durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Erdbewegungen in jedem Fall in Mitleidenschaft gezogen.

Das neue SO-Gebiet befindet sich direkt westlich anschließend an das bereits bestehende SO-Gebiet für Tourismus.

Die Bebauung entwickelt sich hangaufwärts nordöstlich der bestehenden Hotelanlage, entlang der von Süden nach Norden ansteigenden Gemeindestraße „Hobelsberg“ und stellt somit eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes dar. Geplante oberirdische Stellplatzanlagen beeinträchtigen das Landschaftsbild ebenfalls.

Es ist somit im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild, im Vergleich der bisher vorhandenen MD-Fläche zur neuen SO-Fläche für Fremdenverkehr von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Da in dem geänderten Gebiet keine Bodendenkmäler gem. DSchG oder andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden und Sichtbeziehungen zu Denkmälern nicht gegeben sind, hat die Flächennutzungsplanänderung für dieses Schutzgut keine Auswirkungen.

WECHSELWIRKUNGEN

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen die zu zusätzlichen Belastungen führen werden.

2.1 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Die Bauleitplanung hat gemäß §1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden, sowohl durch Festsetzung von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern.

Weiterhin soll die Bauleitplanung gemäß §1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, gewährleisten.

Auf der Flächennutzungsplanebene ist vor allem die Standortwahl eines neuen Baugebietes ein entscheidendes Kriterium zum Klimaschutz.

Bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist besonders hervorzuheben, dass bereits ein Großteil der infrastrukturellen Einrichtungen der Hotelanlage besteht. Alle Erschließungssparten, incl. Verkehrserschließung, sind ebenfalls bereits vorhanden. Somit entsteht kein weiterer Flächenverbrauch bzw. keine zusätzliche Versiegelung für neue Straßenbaumaßnahmen.

Erweiterungen von Hotelanlagen sind gegenüber neuen Hotelanlagen in Bezug auf den CO₂-Ausstoss positiv zu werten, da infrastrukturelle Einrichtungen nicht doppelt vorhanden sein müssen. Dies betrifft auch die Rohstoffbringung beim Bau, Unterhalt und Wartung.

Für die neuen Gebäude wird die Nutzung der Sonnenenergie sowie Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz ist auf die technischen Möglichkeiten hinzuweisen.

Aufgrund der bestehenden sowie der künftigen Nutzungen besitzen die geänderten Flächen des vorliegenden Flächennutzungsplans keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

In Bezug auf den Klimaschutz sind keine wesentlichen negativen Veränderungen zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre die günstigste Prognose für die Umwelt der Erhalt der derzeitigen Wiesenflächen in ihrem Bestand durch zweimalige Mahd pro Jahr. Davon kann aber nicht ausgegangen werden, da das Grundstück vom Bauwerber zur Erweiterung der Hotelanlage erworben wurde und bei Nichtbebauung einer Gartennutzung für das Hotel zugeführt würde.

Da die Fläche im bisherigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet MD ausgewiesen ist, bestünde außerdem die Möglichkeit die Fläche anderweitig im Rahmen der Zulässigkeit des MD's zu bebauen.

Die Nichtdurchführung der Planung könnte mittel- bzw. langfristig zu großen Problemen bei der Hotelbetriebsführung führen und eine touristische Standortschwächung der Gemeinde und des Kreises bedeuten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hier werden nur Vermeidungsmaßnahmen aufgezeigt, welche im Flächennutzungsplan dargestellt werden können.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die neue Baufläche befindet sich direkt im Ortsbereich Hobelsberg.

Das bestehende Biotop Nr. 7248-0415 -Hecken und Gehölzsaum- an der westlichen Grundstücksgrenze wird von einer möglichen Bebauung freigehalten. Diese Biotopfläche wird entlang der westlichen Grenze erweitert und wird somit optisch zu einem ortstypischen Feldrain.

Die im Norden des betroffenen Grundstückes gelegene Borstgrasrasenfläche wird ebenfalls erhalten und von einer möglichen Bebauung freigehalten.

Detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind im parallel ausliegenden Bebauungsplan festzusetzen.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplans herangezogen.

Der Bedarf an naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan detailliert zu ermitteln und die Ausgleichsflächen quantitativ und qualitativ in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt voraussichtlich bei ca. 5.000 m².

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen auf sinnvollen Grundstücken durchgeführt und die Ausgleichsfläche im Bebauungsplan dem Eingriff zugeordnet werden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der betrieblichen Entwicklung der Hotelanlage Hüttenhof sind Erweiterungsflächen für den Hotelbetrieb erforderlich. Um einen reibungslosen Betriebsablauf der infrastrukturellen Einrichtungen sicherzustellen müssen diese Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Hotelanlage gelegen sein. Deshalb hat die Hotelbetreiber-Familie Erweiterungsflächen für ihren Betrieb östlich und nördlich der bestehenden Hotelanlage erworben.

Alternativstandorte für das Vorhaben sind in unmittelbarer Nachbarschaft sonst nicht vorhanden.

Sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die Aufstellung des Bebauungsplanes haben in erster Linie das Ziel, den Tourismus in der Region zu stärken, und auf Grund dessen die Möglichkeit für notwendige Erweiterungen der Hotelanlage "Bayerwaldresort Hüttenhof" zu schaffen.

Da es sich somit um die Erweiterung bzw. dauerhafte Sicherung einer bestehenden Hotelanlage handelt, sind auf Grund der Grundstückssituation und der bestehenden Gebäulichkeiten alternative Planungsmöglichkeiten nicht gegeben.

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Das betroffene Gebiet und der nähere Umkreis der Flächen wurden bezüglich naturschutzrelevant vorhandener Elemente sowie der möglichen Planungsauswirkungen auf die Nachbargrundstücke vor Ort untersucht. Dabei wurden die einschlägigen Regelwerke, sowie die Erfahrungen bei den bestehenden Bauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Die Erstellung des Umweltberichtes mit der entsprechenden Eingriffsregelung zum Bebauungsplan erfolgte vom Landschaftsarchitekturbüro Barbara Franz, Passau.

Die Erstellung des schalltechnischen Gutachtens erfolgte vom Sachverständigenbüro für Immissionsschutz und Akustik „Hooock Farny Ingenieure“, Landshut.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Darstellung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplans durchgeführt.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

In der Regel ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans nicht möglich, da er als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt ist.

Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

Auf der Ebene des Bebauungsplans kann ein Monitoring für den Bereich der Eingrünungen und Bepflanzungen sinnvoll sein.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet gehört nach dem Landesentwicklungsplan zum Tourismusgebiet Südlicher Bayerischer Wald. Danach ist in der gesamten Region darauf hinzuwirken, dass Angebote für zeitgemäße Urlaubsformen, insbesondere für den Gesundheits- bzw. Wellness-Tourismus, geschaffen und verbessert werden. Um die Wettbewerbsfähigkeit der Tourismus- und Fremdenverkehrswirtschaft in der Region zu erhalten und auszubauen ist ein permanenter Anpassungsprozess an die Markterfordernisse notwendig.

Die geplante Erweiterung der Hotelanlage "Bayerwaldresort Hüttenhof" stellt einen wertvollen Beitrag zur Stärkung des touristischen Angebotes im Landkreis Freyung-Grafenau dar. Diesbezüglich trägt das Vorhaben mustergültig zur Umsetzung der LEP-Ziele bei.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes "SO Tourismus Hobelsberg II" dienen vorwiegend der Sicherung des Fremdenverkehrsstandortes in der Gemeinde und im Landkreis Freyung -Grafenau.

Maßnahmen wie die im parallel ausliegenden Bebauungsplan festgelegte Eingrünung der geplanten Hotelanlage mittels Feldhecken und Baumreihen, die Freihaltung der nördlichen Wiese von Bebauung, der Erhalt des nördlichen Bereiches des gesetzlich geschützten Borstgrasrasens, die Anlage großzügiger Gartenflächen, die Schaffung von Reptilienhabitaten durch Steinriegel, sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsmaterialien, tragen dazu bei, den Eingriff zu minimieren.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind differenzierte Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorzusehen.

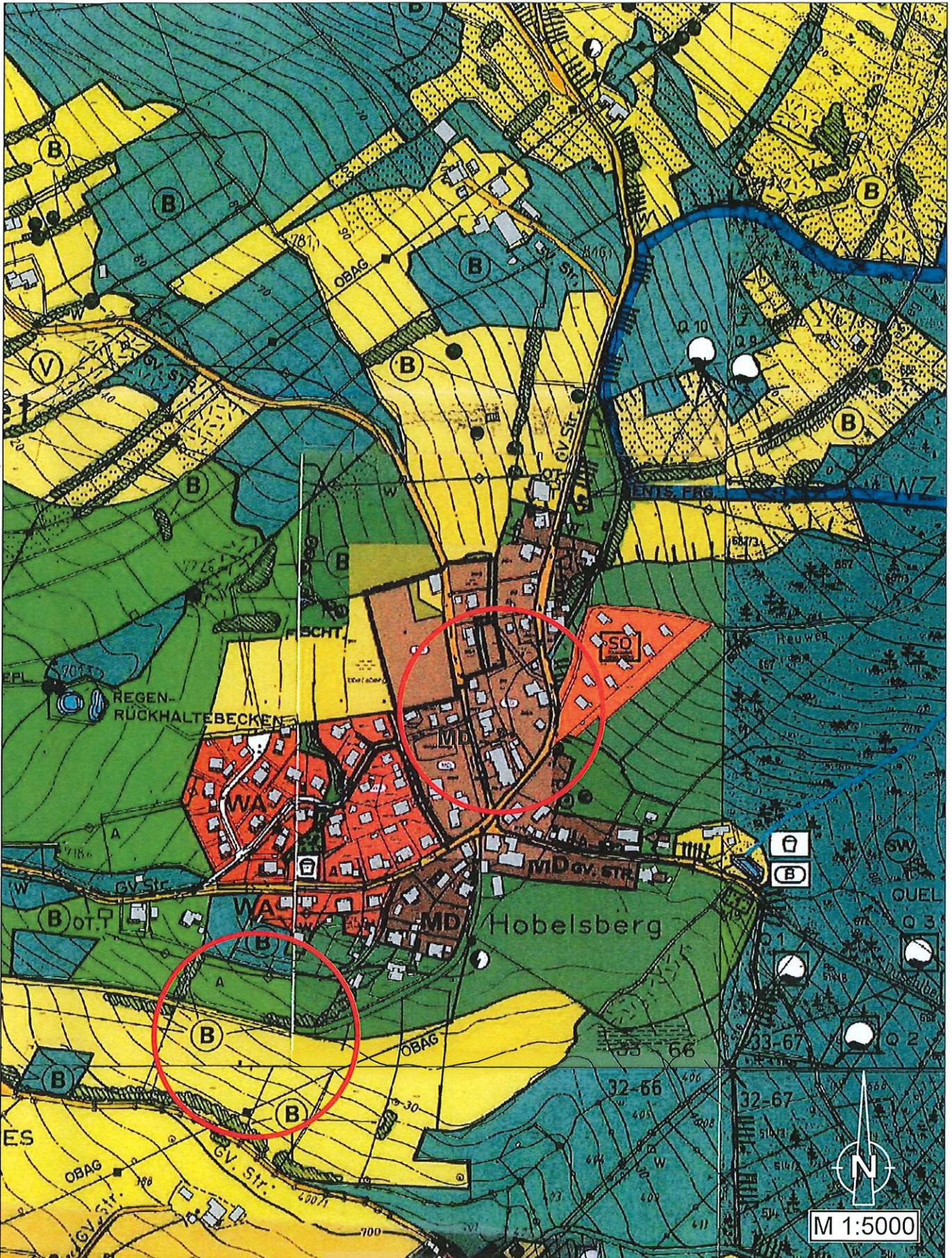
Bodendenkmäler gem. Denkmalschutzgesetz sowie andere Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne des Umweltrechts sind nicht betroffen.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen reichen von geringer bis zu hoher Erheblichkeit.

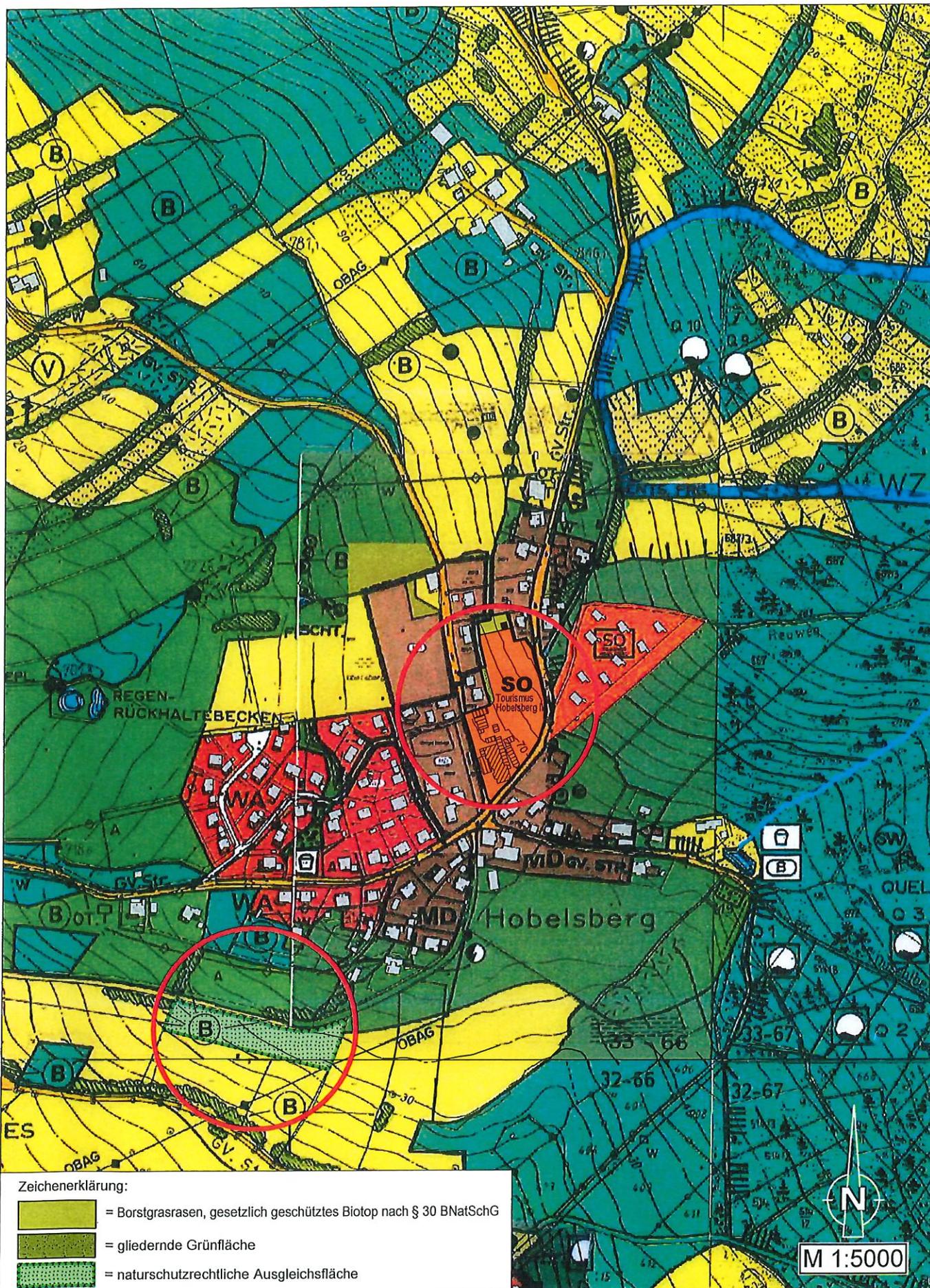
Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen. Dargestellt wird der Vergleich der im Flächennutzungsplan bisher dargestellten Fläche als Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO zur neu ausgewiesenen Fläche als Sonstiges Sondergebiet SO für Fremdenverkehr nach §11 BauNVO.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe bis hohe Erheblichkeit
Oberflächenwasser	geringe/mittlere Erheblichkeit
Grundwasser	geringe/mittlere Erheblichkeit
Klima/Luft	geringe/mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere/hohe Erheblichkeit
Mensch	geringe/mittlere Erheblichkeit
Landschaft	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Für das neu ausgewiesene Sonstige Sondergebiet für den Fremdenverkehr ist im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung (= Bebauungsplan) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, entsprechend der Eingriffsschwere welche sich durch den Bebauungsplan ergibt, zu bestimmen, und Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen bzw. durchzuführen.



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BESTAND



Zeichenerklärung:

- = Borstgrasrasen, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG
- = gliedernde Grünfläche
- = naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FORTSCHREIBUNG - DB. NR. 17

Erstellt: 02.09.2015
 Überarbeitet: 13.01.2016
 Endausfertigung: 23.03.2016



DECKBLATT NR. 17

Zum Flächennutzungsplan
Gemeinde: Grainet
Landkreis: Freyung/Grafenau
Reg.-Bezirk: Niederbayern

1. Der Gemeinderat von Grainet hat in der Sitzung vom 19.08.2015 die Aufstellung/Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 02.09.2015 hat in der Zeit vom 28.09.2015. bis 30.10.2015 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 02.09.2015 hat in der Zeit vom 14.09.2015 bis 21.10.2015 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.01.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2016 bis 26.02.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.01.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2016 bis 29.02.2016 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Grainet hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.03.2016 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 23.03.2016 festgestellt.

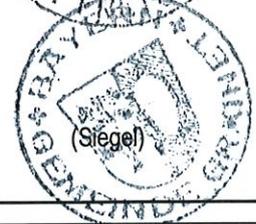
Grainet, den 3 1. 03. 16
.....
(Gemeinde)
.....
Bürgermeister



7. Das Landratsamt Freyung/Grafenau hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 14.04.2016
AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.
40-610-FP-39-2015
.....
Hocherl



8. Ausgefertigt Gemeinde Grainet, den 28.04.2016
.....
(Gemeinde) Obere Hauptstraße 21
94143 Grainet
.....
Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 23.04.16 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB
ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.
Gemeinde Grainet
....., den 02.05.2016
(Gemeinde) Obere Hauptstraße 21
94143 Grainet
.....
Bürgermeister

