



# DECKBLATT NR. 27

zum Flächennutzungsplan

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

1. Der Gemeinderat von Grainet hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 27 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 20.11.2024 hat in der Zeit vom .....-..... 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 20.11.2024 hat in der Zeit vom .....-..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. d. Zeit vom ..... - ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... - ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Grainet hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... das Deckblatt Nr. 27 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom ..... festgestellt.

Grainet, den .....

.....  
Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt Freyung/Grafenau hat das Deckblatt Nr. 27 zum Flächennutzungsplan mit Bescheid vom....., AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Freyung, den.....

.....

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Grainet, den .....

.....  
Bürgermeister

(Siegel)

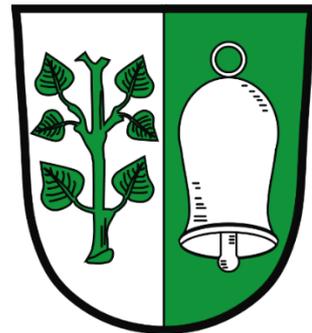
9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplandeckblattes Nr. 27 wurde am .....gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grainet, den .....

.....  
Bürgermeister

(Siegel)

Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
mittels  
**Deckblatt Nr. 27**



Landkreis: Freyung/Grafenau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

**Begründung**  
mit  
**Umweltbericht**

Entwurf: 20.11.2024

Grainet, den \_\_\_\_\_



Architekturbüro Feßl & Partner  
Dipl.-Ing. Alexander Feßl  
Architekt und Stadtplaner

## **INHALTSVERZEICHNIS**

---

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Lage und Anbindung des neuen Wohngebietes
- C. Planungsrechtliche Situation
- D. Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet
- E. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- F. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- G. Städtebauliche Konzeption
- H. Erschließung/Wasserwirtschaft
- I. Umweltbericht**
  - 1. Einleitung
    - 1.1 Kurzdarstellung der wichtigster Ziele des Bauleitplans
    - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung
    - 1.3 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1(5) BauGB, Klimaschutzklausel § 1a (5) BauGB
  - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
  - 3. Prognose 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**

Die Gemeinde Grainet hat auf Antrag der Geschäftsführung der benachbarten Hotelanlage „Hüttenhof“ am 23.06.2021 den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 27 zu ändern und den Bebauungsplan „Hobelsberg-West“ aufzustellen.

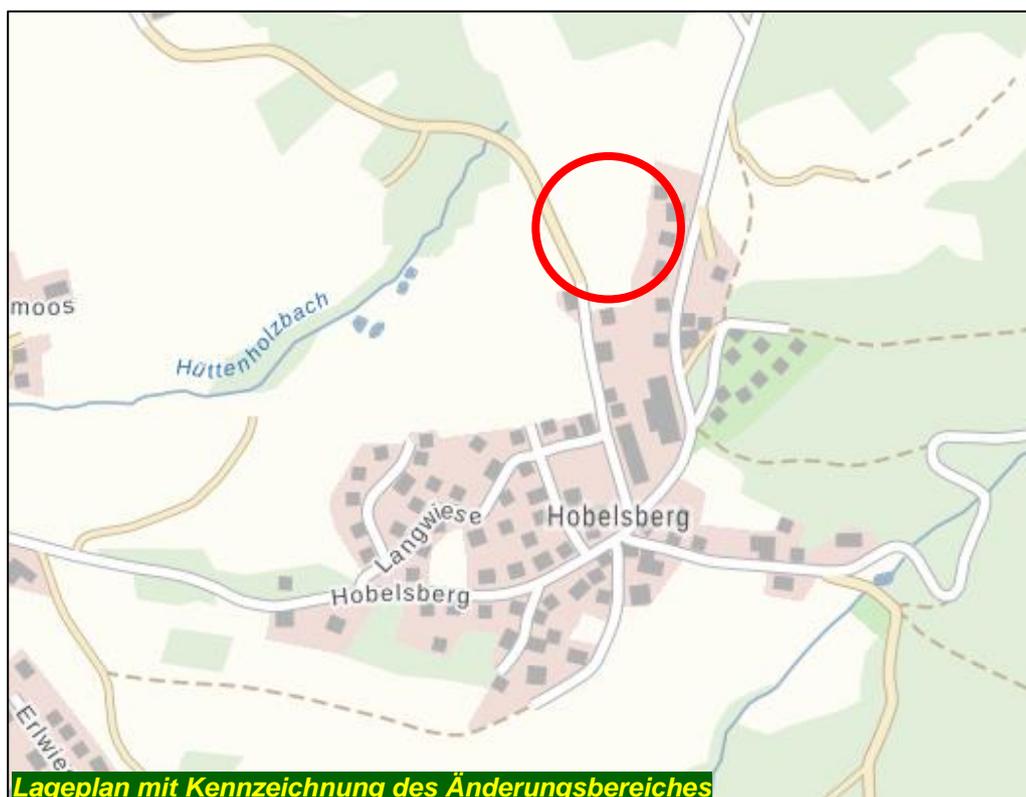
Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 647/9 und hat eine Größe von ca. 7.899 m<sup>2</sup>.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hobelsberg-West“ dient insbesondere dem Zweck, dauerhafte Wohnsitze für die Mitarbeiter der südlich gelegenen Hotelanlage „Hüttenhof“ zu schaffen. Die Ausweisung des Areals erfolgt deswegen als WA (Allgemeines Wohngebiet).

Das geplante Wohngebiet für die Mitarbeiter der Hotelanlage stellt somit einen wertvollen Beitrag zur Stärkung des touristischen Angebotes dar. Die Stärken und Potenziale des betroffenen Bereiches werden nachhaltig touristisch gesichert und ausgebaut.

Die Schaffung und die Sicherung von Arbeitsplätzen im touristischen Bereich ist der Gemeinde ein wichtiges zukunftsorientiertes Anliegen. Im touristischen Bereich ist dies immer mehr abhängig von der Frage ob entsprechender Wohnraum für die Mitarbeiter in der Nähe der Hotelanlage geschaffen und/oder zur Verfügung gestellt werden kann.

Das Ziel der Gemeinde Grainet ist es, sowohl auf Grund der allgemeinen demographischen als auch der wirtschaftlichen Situation, den Fremdenverkehrsstandort Grainet auszubauen und verstärkt zu entwickeln. Aufgrund seiner attraktiven Lage am nördlichen Ende des Ortsteiles Hobelsberg erfüllt das Plangebiet die Voraussetzung für die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes.



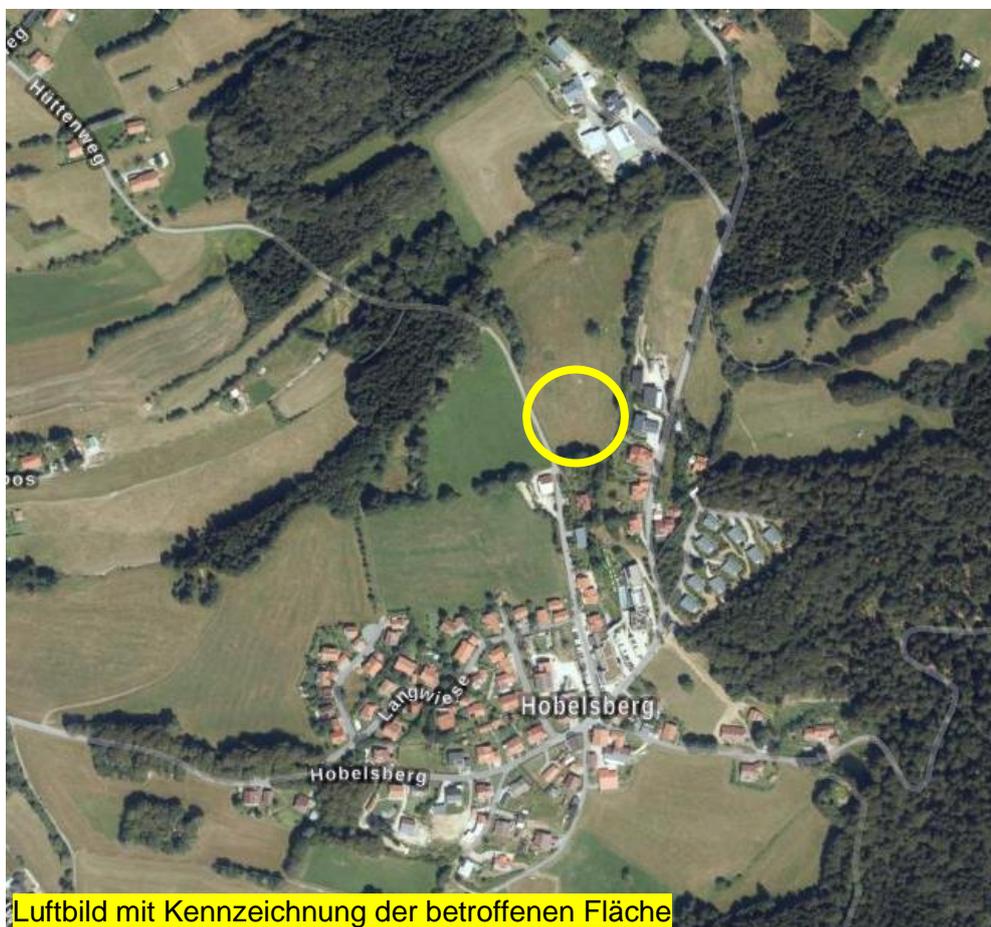
## **B. LAGE UND ANBINDUNG DES NEUEN WOHNGBIETES**

Die Gemeinde Grainet liegt in der Region Donau-Wald im südöstlichen Bayerischen Wald. Sie befindet sich in einem sonnigen Talkessel am Fuß des 1170 Meter hohen Berges „Haidel“, rund acht Kilometer östlich von Freyung, neun Kilometer nördlich von Waldkirchen sowie jeweils 20 Kilometer von den Grenzen zu Tschechien und Österreich entfernt.

Das geplante Grundstück liegt südöstlich des Ortskerns von Grainet im Ortsteil Hobelsberg und schließt direkt nördlich an die bestehende Bebauung von Hobelsberg an.

Die Grenzen des räumlichen Änderungsbereiches werden bestimmt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Osten durch die bestehende Wohnbebauung
- im Süden durch die bestehende Wohnbebauung
- im Westen durch die bestehende Gemeindestraße „Am Hüttenhof“



### **Anbindung des Planungsgebietes:**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Wie in der oben dargestellten Karte zu sehen ist, wird das neue Baugebiet direkt nördlich an die bestehende Bebauung Hobelsberg angebunden.

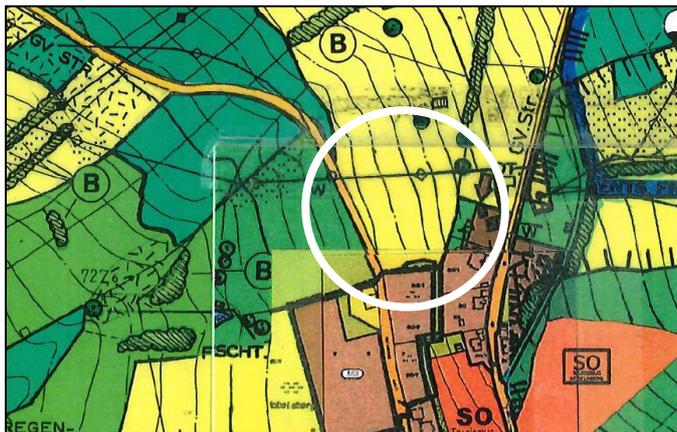
## **C. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### **GEPLANTE ÄNDERUNGEN:**

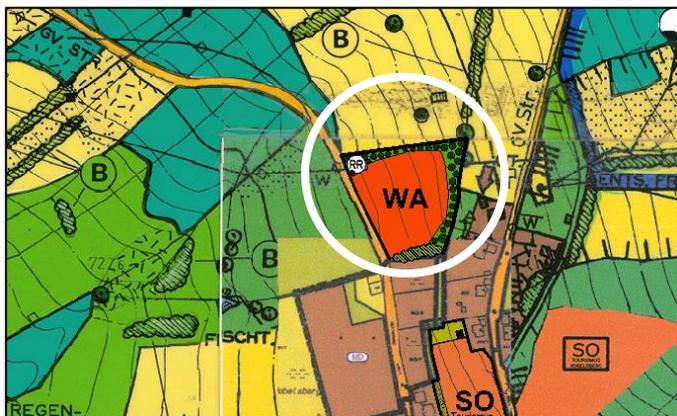
Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan von Grainet voll erfasst und derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Geplant ist die Ausweisung des betroffenen Areals als WA-Fläche.

Gleichzeitig ist die Fläche derzeit noch als Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet ausgewiesen (Siehe dazu die detaillierten Ausführungen unter Pkt. D).



Bestehender  
Flächennutzungsplan



Fortschreibung  
Flächennutzungsplan

### **Allgemeine rechtliche Grundlagen**

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, wie das Baugesetzbuch, die Bayerische Bauordnung, die Naturschutzgesetzgebung und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen. Weiterhin sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebungen zu beachten.

Der erforderlich naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) entsprechend der Eingriffsschwere.

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen können zu den üblichen Öffnungszeiten im Rathaus Grainet, Obere Hauptstraße 11, 94143 Grainet eingesehen werden.

### **Denkmalschutz**

Innerhalb des Änderungsbereiches und daran angrenzend sind keine Denkmäler und/oder Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen.

### **D. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET UND FFH-GEBIET**

Das betroffene Grundstück ist derzeit als Landschaftsschutzgebiet und als FFH-Gebiet ausgewiesen.

Da vor Ort keinerlei schutzwürdige Flora und Fauna erkennbar ist, wurde im Vorfeld Kontakt mit dem Landratsamt Freyung-Grafenau aufgenommen, um die Möglichkeit einer Bebauung klären zu lassen.



Am 23.01.2023 fand deswegen ein Fachstellentermin am Landratsamt Freyung-Grafenau statt.

Bei diesem Termin wurde festgelegt, dass vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes zuerst durch den Naturschutzfachreferenten des Landratsamtes geklärt werden muss, ob erhaltenswerte Flora und/oder Fauna auf dem betreffenden Grundstück vorhanden sind.

Da diese Besichtigung in den Wintermonaten nicht möglich bzw. naturschutzfachlich nicht sinnvoll ist, wurde festgelegt, dass die Besichtigung erst stattfinden kann, wenn vor Ort entsprechend der Jahreszeit tatsächlich eine fundierte Untersuchung möglich ist.



Am 29.05.2023 fand deswegen eine Ortsbesichtigung mit dem Naturschutzfachreferenten des Landratsamtes statt.

Das Ergebnis dieser Ortsbesichtigung auf dem betreffenden Grundstück (Tfl. aus Flur-Nr. 647/9), Gemarkung. Grainet, (sh. Abgrenzung oben) ist:

- Auf diesem Grundstücksteil liegen weder nach Naturschutzrecht geschützte Biotope noch FFH-Lebensraumtypen in erheblichem Umfang vor. (Das im Süden noch in das Grundstück reichende Biotop muss erhalten bleiben und während der Bauphasen geschützt werden).
- Daher stehen die Schutzvorschriften für Natura-2000-Gebiete bzw. für gesetzlich geschützte Biotope der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht entgegen.
- Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Bayerischer Wald" (VO vom 17.01.2006). Die Untere Naturschutzbehörde stellt für einen Herausnahmeantrag der dargestellten Fläche (als Notwendigkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplanes) die Zustimmung in Aussicht.

## **E. INNENENTWICKLUNG UND ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUM- ORDNUNG**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und nach LEP 2013 (Ziel 3.2) und §1a BauGB die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein neues Wohngebiet, welches aus mehreren wichtigen Gründen notwendig ist:

### **1. Dringender Bedarf an Mitarbeiterwohnungen**

Das benachbarte Hotel, sieht sich zunehmend mit dem Problem konfrontiert, für die Mitarbeiter bezahlbaren und in der Nähe liegenden Wohnraum bereitzustellen. Das Hotel beschäftigt derzeit 140 Mitarbeiter und hat sich als wichtiger Arbeitgeber in der Region etabliert.

Die Schaffung von Wohnraum in unmittelbarer Nähe des Wellnesshotels Hüttenhof ist für die dauerhafte Sicherung der Hotelanlage von grundlegender und existenzieller Bedeutung, da eines der Hauptprobleme aller Hotelanlagen in Zukunft sein wird, neue Mitarbeiter zu bekommen.

Ein wesentlicher Faktor bei der Arbeitsplatzwahl ist zwischenzeitlich das Angebot an Wohnraum in der Nähe des Arbeitsplatzes.

Insbesondere für Auszubildende, welche noch keinen Führerschein haben stellt die Entfernung vom Wohnort zum Arbeitsplatz, vor allem auf Grund der hotelspezifischen Arbeitszeiten, ein großes Problem dar.

### **2. Vorteile der Nähe zum Arbeitsplatz:**

Die geplanten Baugrundstücke befinden sich in fußläufiger Nähe zum Hotel. Diese geringe Entfernung ist ein großer Vorteil: Mitarbeiter können während Pausen oder kurzen Erholungsphasen, kurzfristig in ihre Wohnungen zurückkehren und somit sinnvoller Entspannen als in einem gemeinsamen Aufenthaltsraum im Hotel.

Die ansonsten freien Parzellen im Gemeindegebiet Grainet sind zumeist auf Grund der Entfernungen nicht geeignet oder wirtschaftlich nicht realisierbar, um den Bedarf an Wohnflächen für Mitarbeiter zu decken.

Es entfällt die Notwendigkeit, ein Auto nutzen zu müssen, da der Weg zur Arbeit bequem zu Fuß zurückgelegt werden kann. Dies spart Zeit und Kosten und fördert zugleich nachhaltige Mobilität und den Klimaschutz.

### **3. Stärkung des lokalen Arbeitsmarktes:**

Durch die Schaffung von Wohnraum in unmittelbarer Nähe wird die dauerhafte Bindung von Fachkräften an den Ort gestärkt. Dies sichert nicht nur den Fortbestand des Hotels, sondern trägt auch zur wirtschaftlichen Stabilität und Attraktivität der gesamten Region bei. Das Wohngebiet verhindert die Abwanderung von Arbeitskräften, da bezahlbarer und nahegelegener Wohnraum heute ein zentrales Kriterium für die Arbeitsplatzwahl darstellt. So können Mitarbeiter langfristig in der Region gehalten werden.

**4. Synergieeffekte für den Ortskern:**

Auch wenn es in der Großgemeinde (z.B. Vorderfreundorf) freie Parzellen gibt, wird durch dieses Wohngebiet kein interner Wettbewerb geschaffen, da es sich hier vor allem um Wohnbaugrundstücke für Hotelmitarbeiter bzw. die Hotelbesitzer selbst handelt.

**5. Zukunftsorientierte und nachhaltige Planung:**

Das Wohngebiet wird harmonisch in die bestehende Topografie integriert und erfüllt hohe Standards in Bezug auf Energieeffizienz, Klimaschutz und soziale Durchmischung.

Damit wird der Genius Loci des Ortes respektiert und gestärkt. Die örtlichen Geschäfte und sozialen Einrichtungen profitieren zusätzlich durch dauerhafte neue Bewohner.

Die Umsetzung dieser Bauleitplanung ist somit nicht nur im Interesse des Hotelbesitzers, sondern auch im Interesse der Gemeinde Grainet, da er die wirtschaftliche und soziale Entwicklung der gesamten Gemeinde fördert.

Nach dem LEP - Region Donauwald, 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"*. (Zitat)

Das geplante Wohngebiet für die Mitarbeiter der Hotelanlage "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 das Ziel der Teilraumstärkung mustergültig umgesetzt.

Die Schaffung und die Sicherung von Arbeitsplätzen im touristischen Bereich ist der Gemeinde ein wichtiges zukunftsorientiertes Anliegen.

Zusätzlich können durch maßvolle städtebauliche Entwicklungen im ländlichen Raum die Ballungszentren und zentralen Orte in Niederbayern entlastet werden.

Der hier gegenständliche Bereich eignet sich für eine bauliche Entwicklung, da er bereits an einem erschlossenen Siedlungskörper anliegt und somit die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) gegeben ist. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland ist nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung auf landwirtschaftlichen Flächen ist in den vorherigen Absätzen begründet.

Die geplante zusätzliche Bebauung wird das bestehende Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen.

## **F. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (gem. §1a Abs. 2 BauGB)**

Die geplanten Baugrundstücke liegen in direkter Nähe zum Hotel, was eine ideale Verbindung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Durch die kurze Distanz entfällt die Notwendigkeit längerer Arbeitswege, wodurch zusätzlicher Bodenverbrauch durch Verkehrsflächen oder Infrastrukturmaßnahmen vermieden wird.

Das Baugebiet ergänzt die vorhandene Siedlungsstruktur und nutzt die bereits vorhandene Straße „Am Hüttenhof“.

Neue Zufahrtsstraßen und Wege werden nicht erforderlich. Die straßenmäßige äußere Erschließung ist bereits vorhanden. Dadurch wird, als ein Mosaikstein des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sichergestellt, dass den Anforderungen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gerecht wird.

Schon bisher bestand die Verpflichtung der Gemeinde zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB). Leerstehende oder leer fallende Bau-substanzen, welche sich in der Nähe der Hotelanlage befinden sind nicht vorhanden. Auch sind keine brach liegenden ehemals baulich genutzte Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post oder Gewerbe genutzte Flächen, im näheren Siedlungsbereich vorhanden, die als Baulandreserven mobilisiert werden könnten.

Durch die Bauleitplanung sollen Zersiedelungstendenzen und Einzelbauanträge z.B. im Außenbereich entgegengewirkt werden. Auf Dauer sollen die Flächen auch dazu beitragen, die gemeindliche Infrastruktur langfristig zu erhalten.

Der gesteigerte Bedarf nach Wohnflächen für Hotelmitarbeiter ist auch ein zulässiges Argument für das Erfordernis des Bauleitplanungsverfahrens.

Die gegenständliche Erweiterung könnte aus landschaftsplanerischer Sicht eventuell kritisch bewertet werden. Es wird jedoch die Auffassung vertreten, dass die Planung im Hinblick auf die geltenden Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern durchaus vertretbar ist. Es wird ein bestehendes Baugebiet erweitert ohne eine neue, völlig losgelöste Fläche in Anspruch zu nehmen. Ein vorhandener Standort wird weiterentwickelt.

Von der Gemeinde wird eine organische Siedlungsentwicklung gesehen. Die erforderlichen Einrichtungen der Grundversorgung sind im Gemeindegebiet vorhanden.

## **G. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

Das neue Baugebiet schließt direkt an die bestehende Bebauung des Ortsteiles Hobelsberg an.

Unter Wahrung des Ortsbildes und in Anlehnung an die bestehende Bebauung im Osten und im Süden, soll im Plangebiet eine homogen anschließende Wohnbebauung mit moderater Dichte entstehen. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe und durch eine offene Bauweise soll sich die neue Bebauung an die örtlichen Gegebenheiten angliedern und sich in die vorhandene Topographie und Landschaft einfügen.

Die städtebaulichen/ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur
- Schaffung neuen Baurechts, unter Berücksichtigung einer ländlich angemessenen Bauweise
- Angemessene, qualitätvolle Durchgrünung und Eingrünung des Planungsgebietes



Erkannt wird selbstverständlich, dass grundsätzlich jede Ausweisung von Baugebieten in unbebauten Freibereichen störend eingreifen kann. Mit diesem Argument könnte jedoch jegliche Entwicklung der Gemeinde im Bereich der Bauleitplanung verhindert werden.

Eine übermäßig große Dimensionierung des Ausweisungsbereiches wurde ganz bewusst nicht vorgenommen, sondern die Größe und Lage so gewählt, dass die Ortschaft Hobelsberg eine entsprechende Abrundung erfährt.

Der bisher eher undefinierte Ortsrand mit einer zungenartigen Erweiterung im topographisch höchstgelegenen, östlichen Bereich entlang der Straße Hobelsberg und der „leeren“ topographisch tieferliegenden Fläche westlich davon wird durch die neue Bebauung und die intensive Eingrünung des neuen Baubereiches als Ortsrandeingrünung nicht negativ beeinträchtigt.

## **H. Erschließung / Wasserwirtschaft**

### **a) Verkehr**

Die äußere Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt über die von Süden her kommende bestehende Gemeindestraße „Am Hüttenhof“.

### **b) Stromversorgung**

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

### **c) Telekommunikationsinfrastruktur**

Die Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist geplant.

### **d) Gasversorgung**

Die Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

### **e) Wasserwirtschaft**

#### **- Wasserversorgung**

Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann von der Gemeinde Grainet sichergestellt werden.

#### **- Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerung der Abwässer erfolgt im Trennsystem.

#### **Schmutzwasser:**

Für das Schmutzwasser wird im Westen des Baugebietes ein Anschluss an den bestehenden gemeindlichen Kanal erstellt.

#### **Oberflächenwasser:**

Mit Datum 23 September 2024 wurde ein Wasserrechtsverfahren mit hydraulischen und verfahrenstechnischen Nachweisen mit Bauwerks-, Einleitungs-, und Grundstücksverzeichnis beim WWA Deggendorf eingereicht.

Diese Planung wurde erstellt vom Ingenieurbüro Wolf GmbH, Freudenhain 10, 94481 Grafenau.

Zusammenfassend ist für die Oberflächenwasserbeseitigung folgendes geplant:

- Die angeschlossenen befestigten Flächen im Planungsgebiet können komplett der Belastungskategorie I zugeordnet werden. Der zulässige flächen-spezifische Stoffabtrag von 280 kg / (ha x a) kann somit eingehalten werden.
- Gemäß DWA-A 102 ist eine Behandlung des Oberflächenwassers vor der Einleitung in das Gewässer nicht erforderlich.
- Ein Regenrückhaltebecken ist notwendig.
- Das geplante Regenrückhaltebecken wird als Füllkörperrigole mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage ausgeführt. (Zum Schutz der Füllkörperrigole).

- Nach A 117 erforderliches Speichervolumen  $>V = 77 \text{ m}^3$
- Geschaffenes Speichervolumen  $>V = 82,5 \text{ m}^3$
- Drosseleinrichtung durch Wirbeldrossel im Systemschacht
- Mittlerer Drosselabfluss:  $Q_{Dr,mittel} = 10 \text{ l/s}$
- Maximaler Drosselabfluss:  $Q_{Dr,max} = 14 \text{ l/s}$
- Überlauf im Systemschacht mit DN 300
- Einleitung in Gewässer

#### - Löschwasserversorgung

Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die Technischen Regeln Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasser-versorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.

## **I. UMWELTBERICHT**

---

### **1. Einleitung**

#### ***1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans***

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 27 sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hobelsberg-West“ dient insbesondere dem Zweck, dauerhafte Wohnsitze für Mitarbeiter der südlich gelegenen Hotelanlage „Hüttenhof“ zu schaffen. Das geplante Wohngebiet für die Mitarbeiter der Hotelanlage "Hüttenhof" stellt somit einen wertvollen Beitrag zur Stärkung des touristischen Angebotes dar. Die Stärken und Potenziale des betroffenen Bereiches werden nachhaltig touristisch gesichert und ausgebaut.

Das Ziel der Gemeinde Grainet ist es, sowohl auf Grund der allgemeinen demographischen als auch der wirtschaftlichen Situation, den Fremdenverkehrsstandort Grainet auszubauen und verstärkt zu entwickeln. Die Schaffung und die Sicherung von Arbeitsplätzen im touristischen Bereich sind der Gemeinde ein wichtiges zukunftsorientiertes Anliegen. Dies ist im touristischen Bereich immer mehr abhängig von der Frage ob entsprechender Wohnraum in der Nähe der Hotelanlage geschaffen und/oder zur Verfügung gestellt werden kann.

Der Änderungsbereich erstreckt sich über eine Teilfläche der Flurnummer 647/9 und umfasst eine Fläche von ca. 7.899 Quadratmetern.

Dank der bereits vorhandenen Infrastruktur gestaltet sich die Anbindung der Baugrundstücke an bestehende Erschließungsstrukturen wie Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom und Breitband unkompliziert und erfordert nur geringen Aufwand.

Zusätzlich können durch maßvolle städtebauliche Entwicklungen im ländlichen Raum die Ballungszentren und zentralen Orte in Niederbayern entlastet werden. Aufgrund seiner attraktiven Lage am nördlichen Ende des Ortsteiles Hobelsberg erfüllt das Plangebiet die Voraussetzung für die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes. Die geplante zusätzliche Bebauung wird das bestehende Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Donau-Wald legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die nachhaltige Entwicklung der Region fest. Die regionalplanerische Kernaufgabe ist es dabei, die unterschiedlichen Raumnutzungsansprüche untereinander und aufeinander abzustimmen.

Nach dem Regionalplan liegt die Gemeinde Grainet im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Der hier gegenständliche Bereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung, da er bereits an einem erschlossenen Siedlungskörper anliegt. Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben. Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Entwicklung steht somit grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Immissionsschutzgesetzen, den Denkmalschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier besonders die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Weiter sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

## **1.3 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1 (5) BauGB, Klimaschutzklausel § 1a (5) BauGB**

Nach § 1a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Diese Grundsätze des BauGB zum Klimaschutz sind in der Abwägung zu berücksichtigen, die Bauleitplanung kommt damit einer weiteren Vorsorgeaufgabe nach.

### Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Zu möglichen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, gehören eine emissionsarme Siedlungsentwicklung, insbesondere die Vermeidung von klimaschädlichem CO<sub>2</sub> aus der Verbrennung aus Heizung und Verkehr. Dies wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan wie folgt gefördert:

- Für jedes Gebäude wird die Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen/zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte empfohlen.
- Durch die festgelegten neuen Pflanzungen, entsteht eine CO<sub>2</sub>-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung, Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.

- Das Baugebiet grenzt direkt an das bestehende Baugebiet Hobelsberg an. Neue zusätzliche äußere Verkehrserschließungen sind nicht notwendig.
- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
  - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
  - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
  - Ableitung des Regenwassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben

Ein weiterer Punkt der dem Klimawandel entgegen wirkt ist die Tatsache, dass sämtliche infrastrukturelle Haupterschließungsbereiche bereits vorhanden sind. Es sind nur mehr exklusiv die für die Erweiterung benötigten Infrastrukturen zu ergänzen.

Vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen und in Anbetracht der Lage des neuen Baugebietes sind in Bezug auf Klimaschutz und Klimaanpassung keine wesentlichen negativen Veränderungen zu erwarten.

#### Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

Zu den Auswirkungen in Deutschland des unstrittig ablaufenden Klimawandels gehört die Erhöhung der jährlichen Durchschnittstemperatur gegenüber der Zeit vor der industriellen Revolution gegen Ende des 19. JH und die Zunahme von Trockenperioden im Sommer. So beträgt nach den Aufzeichnungen des deutschen Wetterdienstes (2016) die Zunahme der jährlichen Durchschnittstemperatur in Deutschland bereits 1,4° C (weltweit im Vergleich 1° C). Prognosen des Weltklima-rates gehen von einer Zunahme bis Ende des Jhds. um weitere 0,3 - 4,8°C aus.

Eine Zunahme der extremen Niederschlagsereignisse (gesteigerte Häufigkeit, größere Niederschlagsmengen) und eine geänderte Verteilung wird ebenfalls prognostiziert, wobei der Anteil des Klimawandels an den derzeit auftretenden Katastrophenregen und Überschwemmungen klar belegbar scheint. Hitzetage (Tage über 30 °C) und Tropennächte (andauernde Nachttemperaturen von über 20 °C), die zu Belastungen des Herz-Kreislaufsystems und des Wohlbefindens der Menschen führen, steigen ebenfalls nachweislich.

Zu den wichtigsten Zielen des Bauleitplans gehört es daher, den Versiegelungsgrad so weit als möglich gering zu halten und das Oberflächenwasser zurückzuhalten, um der Überhitzung entgegenzuwirken. Zur Stärkung der Versickerung wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen und Zufahrten im parallel ausliegenden Bebauungsplan festgelegt.

Es werden weiterhin Empfehlungen zum weiteren Rückhalt von Oberflächenwasser, wie Einbau von Regenrückhaltmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken und Versickerung, soweit dies vom Boden her möglich ist, gegeben.

Durch die im parallel ausliegenden Bebauungsplan festgesetzten Grünzüge und Bepflanzungen mit Laubbäumen sollen die Auswirkungen des Klimawandels mit Steigerung der Hitzetage und Tropennächte auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der arbeitenden Menschen im Gewerbegebiet gemildert werden. Große Laubbäume welche im Ortsrandeingrünungsbereich zu pflanzen sind, gewähren durch ihre Wohlfahrtswirkung (Beschattung, höhere Luftfeuchtigkeit, Sauerstoffproduktion) eine wirksame Abmilderung der genannten möglichen Beeinträchtigungen des Menschen.

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

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

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan von Grainet voll erfasst und derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Geplant ist die Ausweisung des betroffenen Areals als WA-Fläche.

Die Fläche ist derzeit als **Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet** ausgewiesen (Siehe dazu die Ausführungen unter Pkt. D der Begründung).

### **SCHUTZGUT BODEN**

Die Gemeinde Grainet liegt in der Region Donau-Wald im südöstlichen Bayerischen Wald. Sie befindet sich in einem sonnigen Talkessel am Fuß des 1170 Meter hohen Haidel, rund acht Kilometer östlich von Freyung, neun Kilometer nördlich von Waldkirchen sowie jeweils 20 Kilometer von den Grenzen zu Tschechien und Österreich entfernt.

Geologisch dominieren laut der digitalen geologischen Karte von Bayern (Bayern-Atlas) Quarz-Feldspatlinsen und –schlieren das Untergrundgestein.

Das betroffene Grundstück wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht.

Altlasten sind nicht bekannt.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Durch die Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

Es ist zu vermeiden, dass es durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zu Bodenverdichtungen und eventuellem Schadstoffeintrag kommt. Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden.

Die landwirtschaftliche Düngung entfällt.

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### **SCHUTZGUT WASSER**

Durch die gegebene Topographie ist der Flurabstand zum Grundwasser sehr unterschiedlich. Auf Grund der Erfahrungen bei den Nachbargrundstücken, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine natürlichen Fließ- und Stillgewässer. Aufgrund der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks, wird dieses regelmäßig gedüngt.

Nachdem eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich ist, muss ein Teil davon in die Oberflächenwasserkanalisation eingeleitet werden. Die schadlose Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer, einschließlich Rückhaltung, ist vor Inbetriebnahme der ersten Gebäude nachzuweisen.

Auf der gesamten Fläche wird durch die möglichen Versiegelungen der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Ein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser während der Bauarbeiten ist theoretisch möglich, jedoch durch entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu vermeiden.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser, entsprechend §1a Wasserhaushaltsgesetz, wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen: Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch die Verwendung von Regenwasser mittels Regenwassersammelbehälter erreicht.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind geringe bis mittlere Umweltauswirkungen möglich.

### **SCHUTZGUT KLIMA / LUFTHYGIENE**

Bedingt durch die regelmäßige Düngung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche kann es zu einer Geruchsbelästigung für die Nachbarbebauungen und das Grundstück selbst kommen, falls zur Düngung organische Dünger verwendet werden.

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen.

Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen können, durch die neue Bebauung der Grundstücke bedingt, im Makrobereich beeinträchtigt werden.

Das Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur, in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen, ist allgemein gegeben, jedoch im vorliegenden WA-Gebiet nur als untergeordnet zu bewerten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)**

*Die Bearbeitung des Schutzgutes Flora + Fauna erfolgte von:  
Dipl.-Ing. Barbara Franz, Landschaftsarchitektin, Passau.*

Die Teilfläche mit Flur-Nr. 647/9, auf der das künftige Bauland vorgesehen ist, wird derzeit als Weidefläche extensiv genutzt.

Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald (VO vom 17.01.2006) und im FFH-Gebiet ID-TFL 7248-371: Borstengrasrasen und Bergwiesen Obergrainet-Gschwendt.

Im FFH-Managementplan wird die Fläche 4.43, in deren Südspitze das Baugelände zu liegen kommt, als sonstige Biotopfläche mit geringem Anteil von Borstengrasrasen beschrieben. Vornehmlich wird die Fläche als 00BK kodiert, also kein FFH LRT. Der geringe Anteil von Borstengrasrasen wird mit einem mittleren bis schlechten Erhaltungszustand bewertet. (C)

Auch die Begehung des Naturschutzreferenten der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Freyung-Grafenau sowie die eigene Ortseinsicht führten zur selben Einschätzung. Danach werden keine nach Naturschutzrecht geschützten Biotope im Sinne von Flächen nach § 30 BNatSchG (z.B. Borstengrasrasen) bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG (z.B. Mager- (z.B. Borstengrasrasen) rasen, arten- und strukturreiches Dauergrünland) in nennenswertem Umfang beeinträchtigt. Auch Lebensraumtypen der FFH Richtlinien sind nur rudimentär vorhanden (Borstengrasrasen), d. h. die Schutzvorschriften des § 33 Abs. 1 BNatSchG greift auf dieser Fläche nicht. Eine FFH-Unverträglichkeit ist durch die bauliche Nutzung der Fläche nicht zu erwarten.

Die Fläche stellt sich im Bestand als artenarmes Extensivgrünland und Weidefläche dar und wird gemäß Biotopwertliste als G 213 mit mittlerer Wertigkeit und 8 WP eingestuft.

Da die Schutzvorschriften für Natura 2000 Gebiete bzw. für gesetzlich geschützte Biotope der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen stehen, wird im Zuge der Flächennutzungsplanänderung auch die Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt.

Ganz im Süden des Bebauungsplanumgriffs befindet sich das Biotop 7248-0415, Hecken und Gehölzsaum nordöstlich Hobelsberg. Dabei handelt es sich um eine Bergahorn-Eschenhecke mit Hasel in der Strauchschicht die auf Lesesteinriegeln stockt. (B 212) Diese Hecke bleibt von der Baumaßnahme unberührt. Während der Bauphase wird das Feldgehölz mittels eines Bauzaunes oder Flatterbandes vor Beeinträchtigungen geschützt.

Auswirkungen:

- Zeitweilige Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch Baustellenverkehr und Baulärm
- Mechanische Einwirkungen durch Baumaßnahmen auf die Vegetation
- Entzug von Habitatflächen durch die geplante Bebauung und Erschließung
- das amtlich kartierte Biotop wird von den Baumaßnahmen nicht berührt
- Lärm- und Abgasbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Störung von Habitatflächen durch Gartennutzung

Derzeit wird im Planungsgebiet eine mittlere ökologische Wertigkeit in Bezug auf Flora und Fauna festgestellt. Im Hinblick auf die Umweltauswirkungen liegt demnach sowohl baubedingt als auch anlage- und nutzungsbedingt eine mittlere Beeinträchtigung vor. Insgesamt ist von einer mittleren Erheblichkeit des Eingriffes bezogen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume auszugehen.

Mit der Anlage des Wohngebietes wird eine großzügige Ortsrandeingrünung über private Grünflächen umgesetzt, die als standortgerechte Wiesen mit Baum und Strauchgruppen ausgeführt werden. Damit erhöht sich die Biodiversität im Planungsumgriff, was zu einem differenzierteren und umfangreicheren Angebot an Habitatflächen für Flora und Fauna führt und zur Kompensation des Eingriffes beiträgt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt im verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) entsprechend der Eingriffsschwere.

### **SCHUTZGUT MENSCH**

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen können tangiert werden von der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke, falls zur Düngung organische Dünger verwendet werden. Die Erholungswirkung des Grundstückes ist durch die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt.

Während der Bauzeit der Gebäude und der Straßen ist mit Lärmbelästigungen durch die Baumaßnahmen zu rechnen.

Nachdem die Zufahrt zum Baugebiet über die bestehende Gemeindestraße (Am Hüttenhof) erfolgt, muss mit zusätzlichem Verkehr auf diesen Straßen durch die Bewohner der neuen Bebauung gerechnet werden.

Im Vergleich zu anderen Baugebieten an viel befahrenen Straßen erscheint dieser zusätzliche Verkehr durch dieses, relativ kleine, neue Baugebiet jedoch zumutbar.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### **SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD**

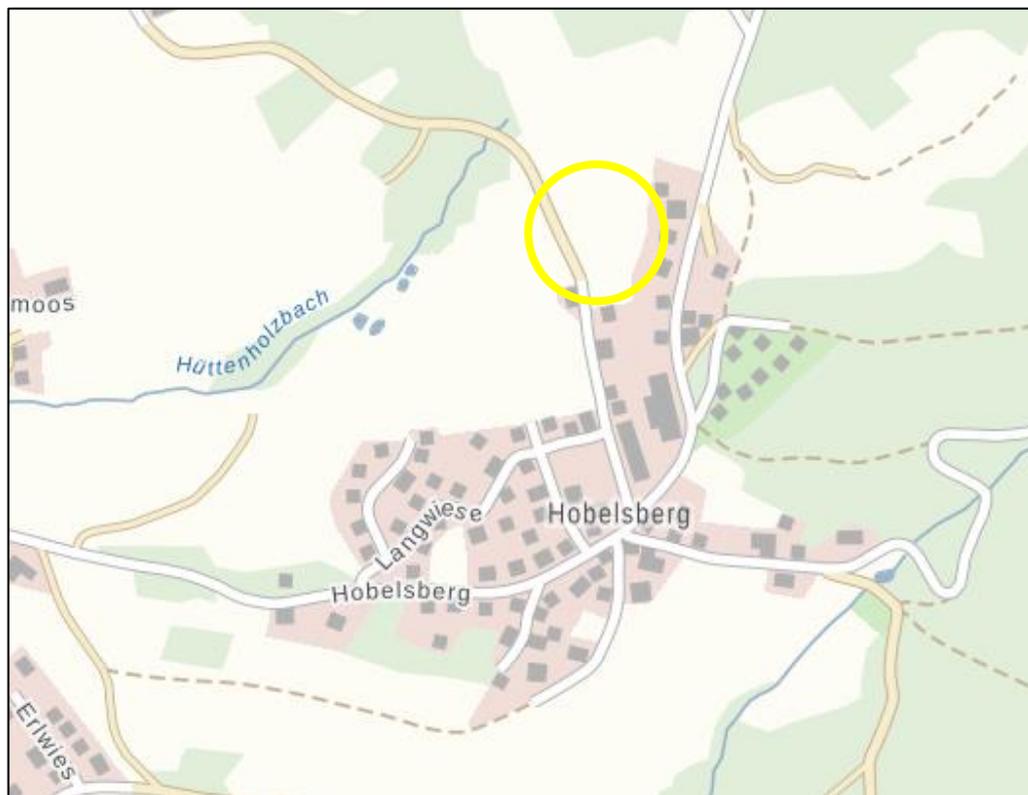
Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von den topographischen Höhenwechsellinien und den verstreuten Binnenwaldflächen im gesamten ländlichen Nahraum.

Das neue Baugebiet schließt direkt an die bestehende Bebauung des Ortsteiles Hobelsberg an.

Unter Wahrung des Ortsbildes und in Anlehnung an die bestehende Bebauung im Osten und im Süden, soll im Plangebiet eine homogen anschließende Wohnbebauung mit moderater Dichte entstehen.

Eine übermäßige Dimensionierung des Ausweisungsbereiches wurde ganz bewusst nicht vorgenommen, sondern die Größe und Lage so gewählt, dass die Ortschaft Hobelsberg eine entsprechende „Abrundung“ erfährt.

Der bisher eher undefinierte Ortsrand mit einer zungenartigen Erweiterung im topographisch höchstgelegenen, östlichen Bereich entlang der Straße Hobelsberg und der „leeren“ topographisch tieferliegenden Fläche westlich davon, wird durch die neue Bebauung und die intensive Ortsrandeingrünung des neuen Baubereiches nicht negativ beeinträchtigt.



Die städtebaulichen/ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur
- Schaffung neuen Baurechts, unter Berücksichtigung der benachbarten, ländlich angemessenen Bauweise
- Angemessene, qualitätvolle Durchgrünung und Eingrünung des Planungsgebietes

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird das Gebiet zunächst durch Baumaschinen und Baustelleneinrichtungen technisch überprägt. Diese baubedingten Eingriffe sind jedoch zeitlich begrenzt und deshalb nur als gering erheblich zu bewerten. Das Landschaftsbild einer ortsrandnahen, offenen Freifläche geht mit dem Bau des Wohngebiets verloren.

Die gegenständliche Erweiterung könnte aus landschaftsplanerischer Sicht eventuell kritisch bewertet werden. Es wird jedoch die Auffassung vertreten, dass die Planung im Hinblick auf die geltenden Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung des Landesentwicklungsprogramms Bayern durchaus vertretbar ist. Es wird ein bestehendes Baugebiet erweitert ohne eine neue, völlig losgelöste Fläche in Anspruch zu nehmen. Ein vorhandener Standort wird weiterentwickelt. Von der Gemeinde wird eine organische Siedlungsentwicklung gesehen.

Die erforderlichen Einrichtungen der Grundversorgung sind im Gemeindegebiet vorhanden.

Die Ausweisung entspricht dem Gedanken der Nachhaltigkeit. Der Flächenverbrauch wird auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### **SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER**

Im Untersuchungsgebiet sind weder Kulturdenkmäler und Bodendenkmäler gem. den einschlägigen Denkmalschutzgesetzen noch andere Kultur- und Sachgüter vorhanden. Sichtbeziehungen zu Denkmälern, welche störend auf diese einwirken könnten sind nicht gegeben. Somit sind Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts nicht betroffen.

### **WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN**

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

Bei Durchführung der Planung entwickelt sich der Umweltzustand so wie in den vorgenannten Punkten zu den einzelnen Schutzgütern aufgezeigt.

### **3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Grundstück weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Dadurch bliebe auch die regelmäßige Düngung beibehalten.

Neuer dringend benötigter Wohnraum für die Mitarbeiter der benachbarten Hotelanlage könnte nicht geschaffen werden mit allen negativen Konsequenzen für die Hotelanlage und für die touristischen Ziele der Gemeinde Grainet.

Die östlich vorhandene bandartige Bebauung entlang der Straße Hobelsberg würde ebenfalls erhalten bleiben.

### **4. Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

#### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Hier werden nur Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen aufgezeigt, welche im Flächennutzungsplan dargestellt werden können.

#### **Alle Schutzgüter:**

Die neue WA-Fläche schließt direkt an die bestehende Bebauung der Ortschaft Hobelsberg an. Neue Verkehrserschließungen mit den entsprechenden Versiegelungen sind nicht notwendig.

#### **4.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplans herangezogen. Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Daher ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

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

#### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Vor der Erstellung der Bauleitplanungen wurden Seitens der Gemeinde Grainet bzw. Seitens der Geschäftsführung der Wellnesshotelanlage „Hüttenhof“ Möglichkeiten für die Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen gesucht. Trotz intensiver Beschäftigung mit möglichen Bauflächen und/oder Verdichtungsbereichen ergab sich, dass nur das vorliegende Areal kurz- bzw. mittelfristig zur Verfügung stand. Weitere oder andere Möglichkeiten für die Ausweisung einer Wohnbebauung haben sich nicht ergeben.

Auf Grund der Lage direkt anschließend an die bestehende Bebauung von Hobelesberg und in direkter Hotelnähe wurde das Grundstück von den Hotelbetreibern erworben.

Nach Abwägung aller Fakten sind alternative Planungsmöglichkeiten zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung derzeit 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 Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt i. d. Regel von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

#### **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 Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

Auf der Ebene des Bebauungsplans kann jedoch ein Monitoring für den Bereich der festgelegten Bepflanzungen sinnvoll sein. Dazu sind geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Dokumentation der Bepflanzungen vorzusehen.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Grainet hat auf Antrag der Geschäftsführung der benachbarten Hotelanlage „Hüttenhof“ am 23.06.2021 den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 27 zu ändern, den Bebauungsplan „Hobelsberg-West“ aufzustellen und die Fläche als Allgemeines Wohngebiet aufzuweisen.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Flur-Nr. 647/9 und hat eine Größe von ca. 7.899 m<sup>2</sup>. Der parallel zu erstellende Bebauungsplan soll eine geordnete bauliche Entwicklung des Areals gewährleisten.

Die Schaffung und die Sicherung von Arbeitsplätzen im touristischen Bereich ist der Gemeinde ein wichtiges zukunftsorientiertes Anliegen. Dies ist im touristischen Bereich immer mehr abhängig von der Frage ob für die Mitarbeiter entsprechender Wohnraum in der Nähe der Hotelanlage geschaffen und/oder zur Verfügung gestellt werden kann.

Das Ziel der Gemeinde Grainet ist es, sowohl auf Grund der allgemeinen demographischen als auch der wirtschaftlichen Situation, den Fremdenverkehrsstandort Grainet auszubauen und verstärkt zu entwickeln. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient deswegen insbesondere dem Zweck, dauerhafte Wohnsitze für Mitarbeiter der südlich gelegenen Hotelanlage „Hüttenhof“ zu schaffen. Das geplante Wohngebiet für die Mitarbeiter der Hotelanlage "Hüttenhof" stellt somit einen wertvollen Beitrag zur Stärkung des touristischen Angebotes dar. Die Stärken und Potenziale des betroffenen Bereiches werden nachhaltig touristisch gesichert und ausgebaut.

Dank der bereits vorhandenen Infrastruktur gestaltet sich die Anbindung der Baugrundstücke an bestehende Erschließungsstrukturen wie Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom und Breitband unkompliziert und erfordert nur geringen Aufwand.

Aufgrund seiner attraktiven Lage am nördlichen Ende des Ortsteiles Hobelsberg erfüllt das Plangebiet die Voraussetzung für die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes. Das gegenständliche Areal eignet sich für eine bauliche Entwicklung, da er bereits an einem erschlossenen Siedlungskörper anliegt und somit die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) gegeben ist. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

Die geplante Bebauung wird das bestehende Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen.

Ziele der Planung sind die Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur von Hobelsberg und die Schaffung neuen Baurechts, unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise. Unter Wahrung des Ortsbildes und in Anlehnung an die bestehende Bebauung, soll im Plangebiet eine homogen anschließende Wohnbebauung mit moderater, ländlich angepasster Dichte entstehen.

Die Verkehrsanbindung des Baugebietes erfolgt von Süden her über die bestehende Straße „Am Hüttenhof“.

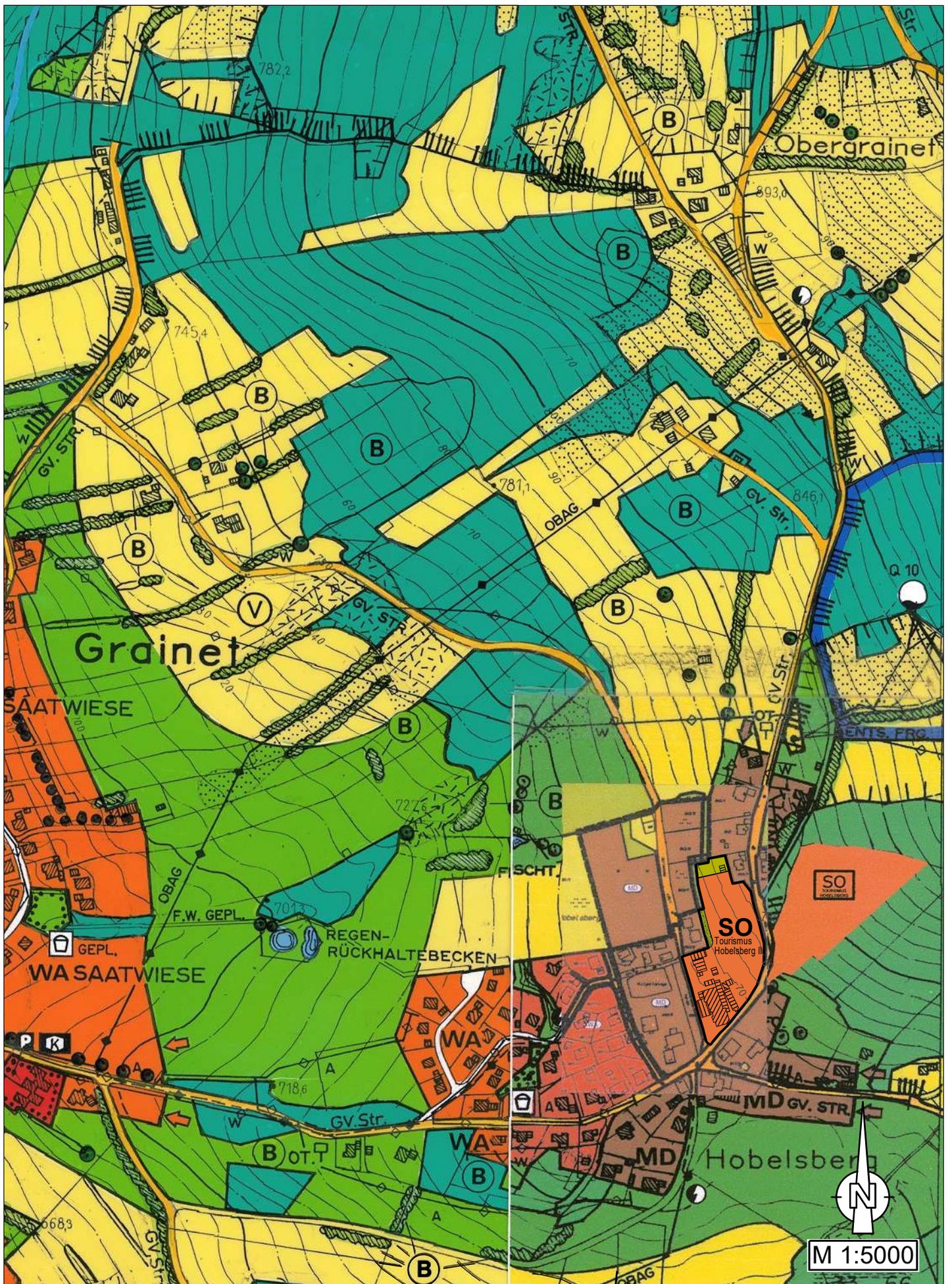
Aufgrund der Untersuchungen aller Schutzgüter und der Auswirkungen in Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung werden zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren. Die detaillierten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind im parallel ausliegenden Bebauungsplan, entsprechend der Eingriffsschwere, festzusetzen.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht noch einmal die wichtigen Gegebenheiten und Standortbedingungen des betroffenen Gebietes.

#### ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	mittel Erheblichkeit
Oberflächenwasser	geringe - mittlere Erheblichkeit
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit
Mensch	geringe - mittlere Erheblichkeit
Landschaft	geringe - mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

- - - - -



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BESTAND

Erstellt: 20.11.2024

Zeichenerklärung:

-  = Ortsrandeingrünung
-  = Regenrückhaltebereich

