

Anlagen zum Bebauungsplan **„Hobelsberg-West“:**

Eingriffsregelung und Abhandlung
zum
Schutzgut Arten + Lebensräume
von
Dipl.-Ing. Barbara Franz, Landschaftsarchitektin
v. 05.03.2024

- Eingriff Ausgleich und Umweltbericht
- Eingriffsfläche und Ausgleichsbedarf
 - Biotop und Nutzungstypen
 - Externe Ausgleichsfläche-Bestand
- Externe Ausgleichsfläche-Maßnahmen

Gemeinde Grainet
Bebauungsplan „Hobelsberg-West“
Teilfläche Flur-Nr. 647/9 Gemarkung Grainet

Eingriff / Ausgleich und
Abhandlung zum Schutzgut Arten und Lebensräume

Anlage

05.03.2024

Inhaltsverzeichnis:

1. Schutzgut Arten und Lebensräume
 - 1.1 Bestand
 - 1.2 Umweltauswirkungen
 - 1.2.1 Baubedingte Auswirkungen
 - 1.2.2 Anlagebedingte Auswirkungen
 - 1.2.3 Nutzungsbedingte Auswirkungen
 - 1.3 Ergebnis

2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen
 - 2.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut Arten und Lebensräume
 - 2.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Ausgleich
 - 3.1 Anwendung des Planungsfaktors
 - 3.2 Ausgleichsbedarf
 - 3.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Kartenverzeichnis

- 439.101 – Biotop- und Nutzungstypen
- 439.102 – Eingriffsfläche und Ausgleichsbedarf
- 439.201 – Externe Ausgleichsfläche – Flur-Nr. 1022, Bestand
- 439.202 – Externe Ausgleichsfläche – Flur-Nr. 1022, Maßnahmen

Landschaftsarchitektin
Barbara Franz
Höllgasse 12
94032 Passau

Tel.: 0851/4909459
e-mail: info@barbara-franz.de

05.03.2024

1 Schutzgut Arten und Lebensräume

1.1 Bestand

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 Baugebiet 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 und die eigene Ortseinsicht führten zur selben Einschätzung. Danach befinden sich auf der dargestellten Fläche 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 struktureiches Dauergrünland) in nennenswertem Umfang. 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 Bebauungsplanaufstellung 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.

1.2 Umweltauswirkungen

1.2.1 Baubedingte Auswirkungen

- Zeitweilige Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch Baustellenverkehr und Baulärm
- Mechanische Einwirkungen durch Baumaßnahmen auf die Vegetation

1.2.2 Anlagebedingte Auswirkungen

- Entzug von Habitatflächen durch die geplante Bebauung und Erschließung
- das amtlich kartierte Biotop wird von den Baumaßnahmen nicht berührt

1.2.3 Nutzungsbedingte Auswirkungen

- Lärm- und Abgasbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Störung von Habitatflächen durch Gartennutzung

1.3 Ergebnis

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. Für die beeinträchtigten Flächen wird die Eingriffsregelung angewendet.

2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen.

2.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile; Zäune sind nur in sockelloser Bauweise mit 15 cm Bodenabstand zulässig.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Eingrünung des Wohngebietes mit einem durchschnittlich 10,00 m breiten Grünstreifen bepflanzt mit naturnahen, standortgerechten Gehölzgruppen; Verbesserung der Biodiversität; Schaffung vielfältiger Habitatstrukturen
- Eingrünung der Erschließungsflächen mit großkronigen Bäumen
- Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Grünflächen durch umfassende Gehölzpflanzungen
- Privatgärten werden als Grünflächen angelegt und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt.
- festgesetzte Mindestanzahl von autochthonen Bäumen und Sträuchern auf dem Grundstück (je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche 1 Baum 2. Wuchsklasse aus Artenliste 0.6.8)
- Schutz des angrenzenden Biotopes während der Bauphase

2.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

- Beleuchtung der Bäume und Sträucher in den festgesetzten Grünflächen ist unzulässig.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Ausgleich

Auf die im Umweltbericht genannten Beschreibungen, die Auswirkungen der Planung, sowie die Vermeidungsmaßnahmen zur Verringerung des Eingriffs wird hier verwiesen. Aufgrund der ermittelten Auswirkungen sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren. Mit Hilfe der Eingriffsregelung wird der notwendige Ausgleich in diesem Bericht ermittelt und im zugehörigen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die Eingriffsfläche wird derzeit als Weidefläche extensiv landwirtschaftlich genutzt. Diese Fläche wird gemäß BayKompV als artenarmes Extensivgrünland und Weidefläche (G 213) eingestuft. Ein kleiner Teil der Eingriffsfläche wird als Feldgehölz mit überwiegend einheimischen Arten (B 212) bewertet. Das Feldgehölz bleibt von der Baumaßnahme unberührt und muss nicht ausgeglichen werden.

Die geplante Nutzung sieht ein Wohngebiet vor.

Es wird die Eingriffsregelung angewendet gemäß Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom 15.12.2021. Grünflächen, die durch die neue Nutzung keiner Verschlechterung bzw. eine Aufwertung erfahren, werden aus der Eingriffsermittlung ausgenommen. Laut Leitfaden (2021): „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ bietet sich für eine praxisgerechte Ermittlung als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) an.

Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören, d. h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung. Die GRZ wurde mit 0,4 festgesetzt.

3.1 Anwendung des Planungsfaktors

Unter Punkt 2. werden umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, welche im Bebauungsplan festgesetzt werden und die Anwendung eines Planungsfaktors rechtfertigen. Insbesondere die Festsetzung privater Grünflächen in einer Breite von durchschnittlich 10,00 m zur Eingrünung des Baugebietes unterstützt als Übergangsbereich zur freien Landschaft die visuelle Einfügung in die Landschaft und bietet vielfältige Habitatstrukturen. Diese Grünflächen umfassen ca. 1.790,00 m², was einem Anteil von 23 % des gesamten B-Planumgriffes entspricht.

Auf den privaten Grünflächen sollen extensive, blütenreiche Wiesen entwickelt werden. Dazu ist eine Ansaat mit entsprechendem standortgerechtem, autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 19 vorzunehmen. Die Flächen sind mit zweimaliger Mahd pro Jahr zu pflegen, das Mähgut ist abzutransportieren und eine Düngung ist unzulässig. Innerhalb der privaten Wiesenflächen sind einzelne Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten, autochthonen Bäumen und Sträuchern des Vorkommensgebietes 3 zu pflanzen.

Mit diesen Maßnahmen werden die Habitatstruktur und die Biodiversität gegenüber dem Ausgangszustand verbessert, sodass in Verbindung mit den übrigen Vermeidungsmaßnahmen ein Planungsfaktor von 0,15 in Ansatz gebracht werden kann.

3.2 Ausgleichsbedarf

Bilanzierung Eingriff – Tabelle 1							
Bezeichnung (Teil)fläche	Ausgangszustand				Eingriffsschwere		Ermittlung Ausgleichs- bedarf
	Biotop/ Nutzungstyp	WP	WP nach Leitfaden	Fläche m ²	GRZ	Planungs- faktor	WP-Werte für Gesamt- fläche
WA Nettobau- land	G 213 Grünland extensiv ar- tenarm	8	8	4.159	0,4	0,15	11.312,48
WA Straßenver- kehrsflächen und Ver- kehrsgrün- flächen	G 213 Grünland extensiv ar- tenarm	8	8	1.749	0,4	0,15	4.757,28
Gesamt:				5.908			16.069,76

Aus der Bilanzierung in Tabelle 1 errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von 16.070 WP bei einer Eingriffsfläche von 5.908 m².

Den Biotop- und Nutzungstypen im Untersuchungsraum kommt keine besondere Bedeutung im Hinblick auf Vernetzungsfunktionen für wandernde Tierarten zu. Ein über die pauschal den BNT zugeordneten Wertpunkten hinausgehender Wert der beeinträchtigten Strukturen liegt nicht vor. Auch eine Summationswirkung absehbarer Umweltauswirkungen ist nicht gegeben. Eine Abweichung vom Regelfall ist somit nicht erkennbar.

3.3 Ausgleichsflächen- und maßnahmen

Gemäß Tabelle 1 errechnet sich für den Ausgleich des Eingriffes durch die Baumaßnahmen in vorliegendem Bebauungsumgriff ein Ausgleichsbedarf von 16.070 WP. Um diesen Ausgleich erbringen zu können, stellt der Grundstückseigentümer eine Ausgleichsfläche auf Flurstück Nr. 1022 bereit. Diese Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Entlang des Erschließungsweges Flur-Nr. 1020 wurde hier bereits eine Fläche als Borstengrasrasen und im Anschluss eine extensive Grünlandfläche als Ausgleichsfläche für eine frühere Baumaßnahme entwickelt.

Im südlichen Anschluss wird zur vorliegenden Baumaßnahme eine Fläche von 3.215,00 m² für eine Nutzungsextensivierung zur Verfügung gestellt.

Aus der bestehenden Intensivgrünlandfläche (G 11) wird durch Nutzungsänderung ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland entwickelt. Die Grünlandfläche ist durch eine Mähgutübertragung aus geeigneter Spenderfläche oder durch die Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 19 herzustellen. Die Fläche ist dazu entsprechend vorzubereiten durch Aufreißen der Grasnarbe. Anschließend ist die Fläche durch eine zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen (erste Mahd ab 15. Juni, zweite Mahd ab Anfang September). Düngung und Pestizideinsatz ist unzulässig.

Ausgangszustand:	G 11	3 WP
Prognosezustand:	G 212	8 WP
Aufwertung		5 WP

Für den Ausgleich erforderliche WP: 16.070

$$16.070 \text{ WP} : 5 \text{ WP} = 3.214,00 \text{ m}^2$$

Erforderliche Ausgleichsfläche: ~ 3.215,00 m²

Die verbleibende Fläche auf Flur-Nr. 1022 bleibt weiterhin der Intensivnutzung vorbehalten. Damit die Ausgleichsfläche nicht durch die Düngung auf der verbleibenden Fläche beeinträchtigt wird, wird entlang der Ausgleichsfläche ein 5,00 m breiter Pufferstreifen festgesetzt, der nicht gedüngt werden darf.

3.4 Pflege

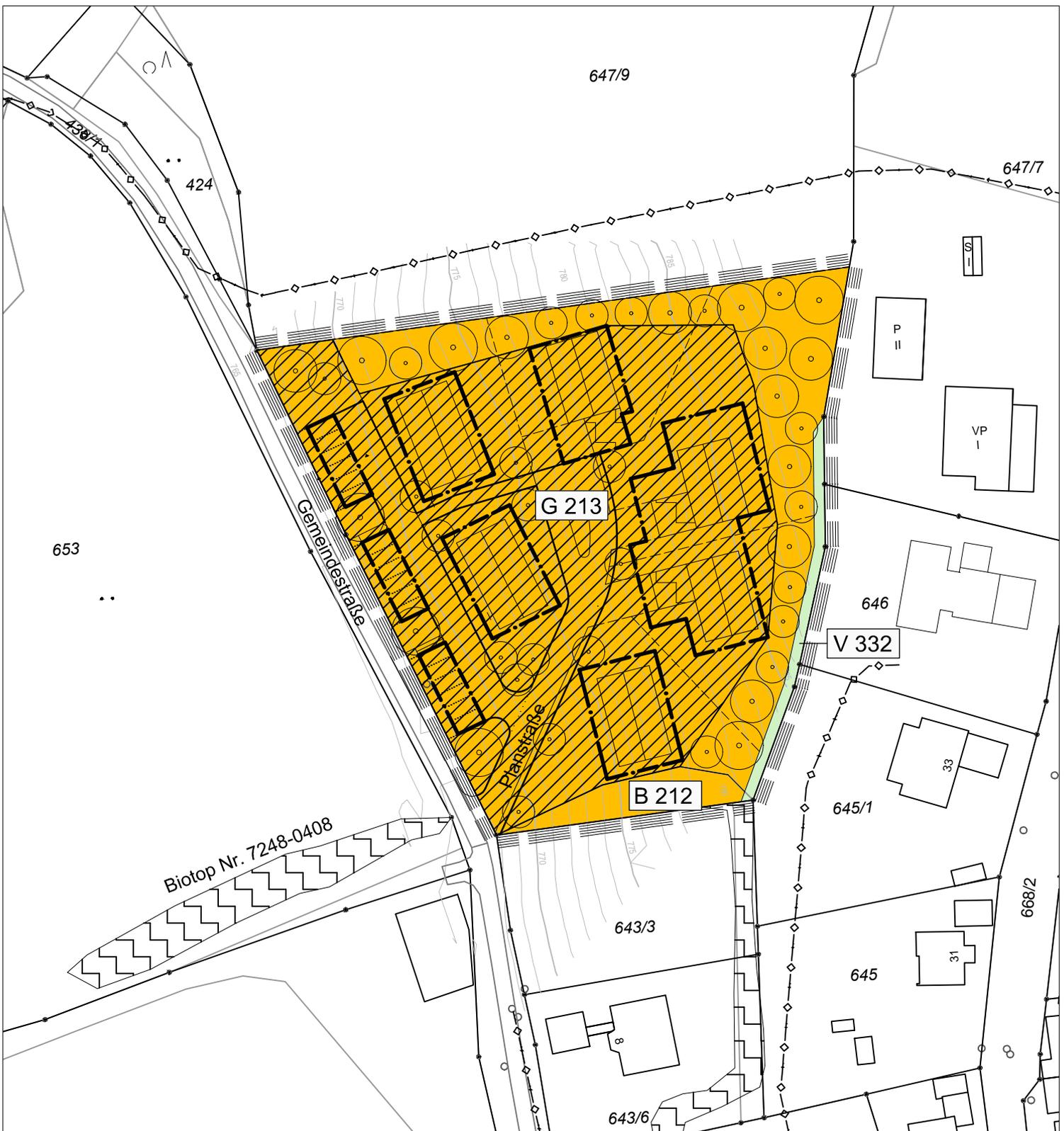
- Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz
- Ein Schlegeln oder Mulchen der Flächen ist nicht gestattet
- Problemarten wie Ampfer, Disteln, Winden und Neophyten, welche die Entwicklung gemäß dem Leitbild stören oder verhindern, sind mechanisch zu entfernen

Extensivwiese

- 2 x Mahd/Jahr mit Entfernung und Verwertung oder ordnungsgemäßer Entsorgung des Mähgutes
- Mähzeitpunkt für 2-malige Mahd: Erste Mahd Mitte bis Ende Juni, zweite Mahd ab Anfang September; im Herbst kann alternativ eine Nachbeweidung erfolgen (extensiv max. 1.0 GV)
- Mähzeitpunkt für 1-malige Mahd: ab Anfang September
- Es ist davon auszugehen, dass in den ersten Jahren auf Grund des Nährstoffreichtums zusätzliche Aushagerungsschnitte nötig sind. Dazu ist eine Abstimmung mit der UNB erforderlich.

Für die Ausgleichsflächen von 3.215,00 m² ist auf dem Grundstück mit Flur-Nr. 1022 eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern einzutragen.

Dipl.-Ing. Barbara Franz
Landschaftsarchitektin



Eingriffsfläche

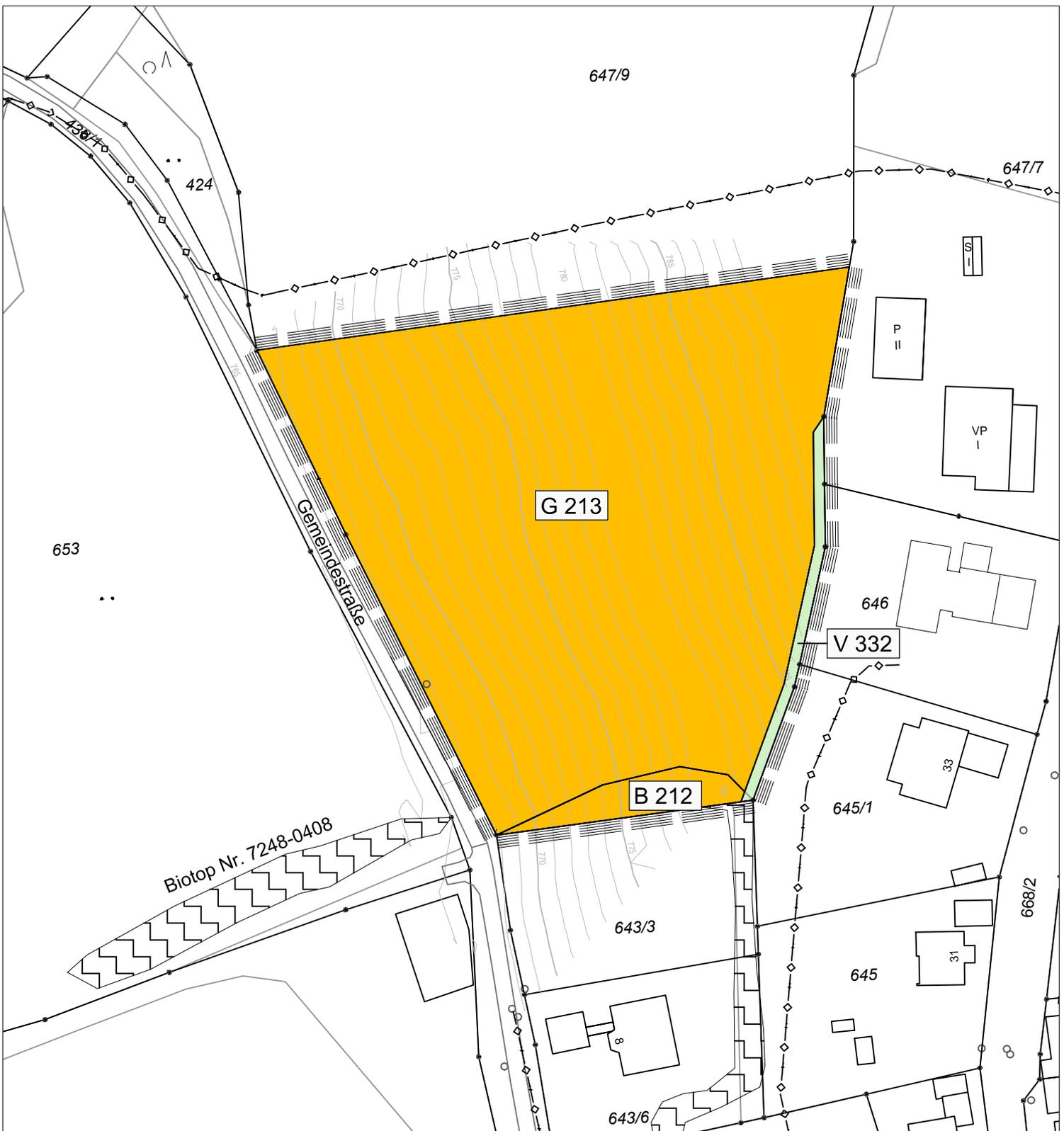
	Nettobauland	GRZ 0.8	4.159,00 m ²
	Straßenverkehrsfläche und Verkehrsgrünfläche	GRZ 0.8	1.749,00 m ²
Eingriffsfläche gesamt:			5.908,00 m ²

Ausgleichsbedarf

Ausgleichsbedarf gemäß Tabelle 1: 16.070 WP

Eingriffsfläche und Ausgleichsbedarf

Eingriff und Ausgleich zum Bebauungsplan "Hobelsberg-West" Flur-Nr. 647/9, Gemarkung Grainet		Bauvorhaben	
Dipl.-Ing. Barbara Franz Landschaftsarchitektin Höllgasse 12 94032 Passau 0851/4909459		Planung	
Lageplan	M 1:1000	05.03.2024	4139.102



Biotop-/Nutzungstyp

V 332 Fußweg, bewachsen - Grünweg

G 213 artenarmes Extensivgrünland oder Weide

B 212 Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten - mittlere Ausprägung (Biotop Nr. 7248-0415)

Grundwert

gering 3

mittel 8

mittel 10

Biotop- und Nutzungstypen			
Eingriff und Ausgleich zum Bebauungsplan "Hobelsberg-West" Flur-Nr. 647/9, Gemarkung Grainet			Bauvorhaben
Dipl.-Ing. Barbara Franz Landschaftsarchitektin Höllgasse 12 94032 Passau 0851/4909459			Planung
Lageplan	M 1:1000	05.03.2024	4139.101



Vegetation Bestand

- Borstgrasrasen 1.816,00 m²
bestehende Ausgleichsfläche
- Artenreiches Extensivgrünland
3.194,00 m² + 1.510,00 m²
bestehende Ausgleichsfläche
- Pufferstreifen ca. 5 m breit
- Landwirtschaftliche Nutzfläche:
Grünland intensiv genutzt

Externe Ausgleichsfläche - Flur-Nr. 1022
Bestand

Eingriff und Ausgleich zum Bebauungsplan "Hobelsberg-West" Flur-Nr. 647/9, Gemarkung Grainet	Bauvorhaben
--	-------------

Dipl.-Ing. Barbara Franz Landschaftsarchitektin Höllgasse 12 94032 Passau 0851/4909495	Planung
--	---------

Lageplan	M 1:1000	05.03.2024	4139.201
----------	----------	------------	----------



Maßnahmen

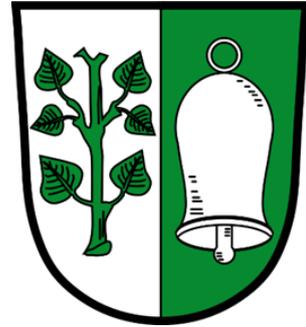
-  Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - hier Ausgleichsfläche
-  G 212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland 3.215,00 m²
 Aufreißen der Grasnarbe
 Mähgutübertragung aus geeigneter Spenderfläche oder Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 19
 Pflege durch zweimalige Mahd pro Jahr
 erste Mahd Mitte Juni bis Ende Juni,
 zweite Mahd ab Anfang September
 Es ist davon auszugehen, dass in den ersten Jahren auf Grund des Nährstoffreichtums zusätzliche Aushagerungsschnitte nötig sind.
 Dazu ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.
 keine Düngung
-  Pufferstreifen ca. 5 m breit
 Düngung unzulässig

Vegetation Bestand

-  Borstgrasrasen 1.816,00 m²
 bestehende Ausgleichsfläche,
 nachrichtliche Übernahme
-  Artenreiches Extensivgrünland
 3.194,00 m² + 1.510,00 m²
 bestehende Ausgleichsfläche,
 nachrichtliche Übernahme
-  Landwirtschaftliche Nutzfläche:
 Grünland intensiv genutzt

**Externe Ausgleichsfläche - Flur-Nr. 1022
Maßnahmen**

Eingriff und Ausgleich zum Bebauungsplan "Hobelsberg-West" Flur-Nr. 647/9, Gemarkung Grainet		Bauvorhaben
Dipl.-Ing. Barbara Franz Landschaftsarchitektin Höllgasse 12 94032 Passau 0851/4909495		Planung
Lageplan	M 1:1000	05.03.2024
		4139.202



Gemeinde: Grainet
Landkreis: Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Bebauungsplan
"Hobelsberg-West"
Begründung

Entwurf: 20.11.2024
Änderung/Ergänzung:
Zur Endausfertigung:

Grainet, den _____



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

Der Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- C. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
(gem. §1a Abs. 2 BauGB)
- D. Planungsrechtliche Situation
- E. Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet
- F. Beschreibung des Planungsgebietes
- G. Städtebauliche Konzeption / Grünordnung
- H. Erschließung
- I. Kenndaten der Planung
- K. UMWELTBERICHT**
 - 1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung
 - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter
 - 2.1 Klimaschutz und Klimaanpassung
 - 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung
 - 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter
 - 4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 5. Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
 - 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 Bebauungsplan „Hobelsberg-West“ aufzustellen und das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 647/9 und hat eine Fläche von ca. 7.899 m². Der qualifizierte 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. 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 Fremden-Verkehrsstandort Grainet auszubauen und verstärkt zu entwickeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hobelsberg-West“ 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.

B. INNENENTWICKLUNG UND ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

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, dass neue Mitarbeiter nur mehr akquiriert werden können, wenn bezahlbarer und in der Nähe liegender Wohnraum bereitgestellt werden kann.

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 bereits derzeit und vor allem in Zukunft sein wird, neue Mitarbeiter zu bekommen.

Es wird für Hotels zunehmend schwieriger, qualifizierte neue Mitarbeiter zu gewinnen. Ein wesentlicher Faktor bei der Arbeitsplatzwahl ist zwischenzeitlich das Angebot an Wohnraum in der Nähe des Arbeitsplatzes.

Insbesondere für Auszubildende, welche noch keinen Führerschein besitzen, 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 direkter Nähe zum Hotel. Diese geringe Entfernung ist ein großer Vorteil: Mitarbeiter können während Pausen oder kurzen Erholungsphasen, kurzfristig in ihre Wohnungen zurückkehren und somit ihre Freizeit weit sinnvoller nutzen als in einem gemeinschaftlichen Aufenthaltsraum im Hotel.

Die derzeit vorhandenen 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.

3. Weg zur Arbeit:

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.

4. 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.

5. Vermeidung von Abwanderung:

Das Wohngebiet verhindert die Abwanderung von Arbeitskräften, da bezahlbarer und nahegelegener Wohnraum angeboten werden kann. So können Mitarbeiter langfristig in der Region gehalten werden.

6. Synergieeffekte für den Ortskern:

Auch wenn es in der Gemeinde (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.

7. 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 dieses Bebauungsplans ist somit nicht nur im Interesse der Hotelbesitzer, 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.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und nach LEP 2013 (Ziel 3.2) und §1a BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

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 Bauland-ausweisung auf landwirtschaftlichen Flächen ist in den vorherigen Absätzen begründet.

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB, indem er durch entsprechende Festsetzungen den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherstellt.

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“.

Das Wohngebiet dient der dauerhaften Bindung von Mitarbeitern und fördert somit die Stabilität der lokalen Wirtschaft. Diese nachhaltige Nutzung gewährleistet, dass der Boden langfristig sinnvoll genutzt wird, ohne kurzfristige oder spekulative Eingriffe in die Flächennutzung.

Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan den Anforderungen des sparsamen und nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden 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 Bausubstanzen, 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.

Eine flächensparende Siedlungsstruktur wird durch die Angliederung an den Bestand mit Zufahrt über bereits bestehende Straßen erreicht.

Durch den Hinweis zur Versiegelung in den textlichen Festsetzungen wird auch die Versiegelung von Flächen möglichst gering gehalten.

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

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.

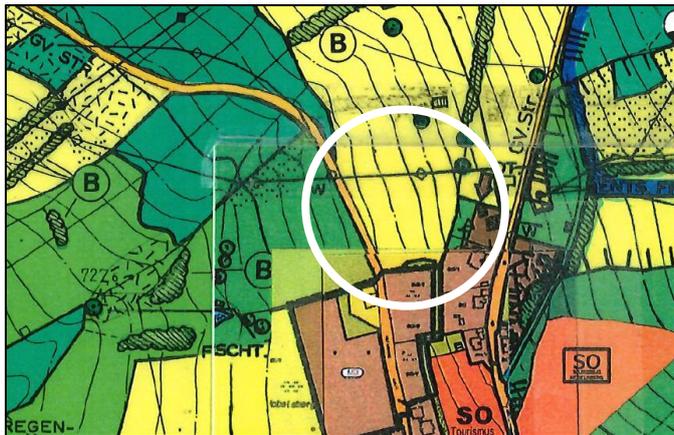
D. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Flächennutzungsplan

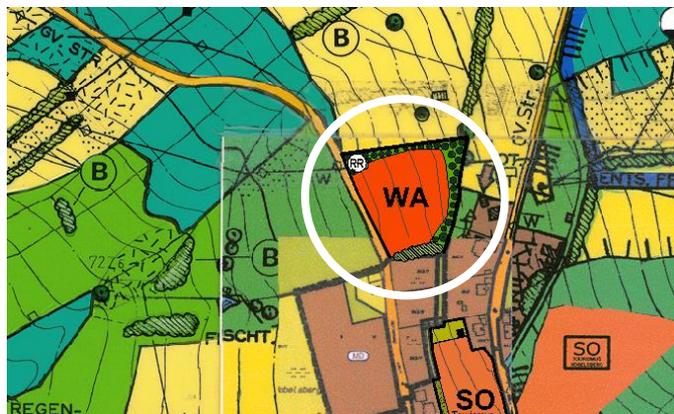
Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan von Grainet voll erfasst und derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Gleichzeitig ist die Fläche als Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet ausgewiesen (Siehe dazu die Anmerkungen unter dem folgenden Punkt E.)

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

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.



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.

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 Geltungsbereiches 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.

Spielplatz

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. BayBO Art 7 (3) bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen ist.

E. 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 der Planung 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 Bebauungsplans 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 fachliche Untersuchung möglich ist.



Luftbild mit Darstellung des betroffenen Areals

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

Das Ergebnis dieser Ortsbesichtigung des betreffenden Grundstücksteils der Fl.-Nr. 647/9, Gmkg. Grainet, (siehe oben) ist:

- Auf diesem Grundstücksteil liegen weder nach Naturschutzrecht geschützte Biotop noch FFH-Lebensraumtypen in erheblichem Umfang vor. (Das im Süden noch in das Grundstück reichende Biotop wird nicht angetastet).
- Daher stehen die Schutzvorschriften für Natura-2000-Gebiete bzw. für gesetzlich geschützte Biotop 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.

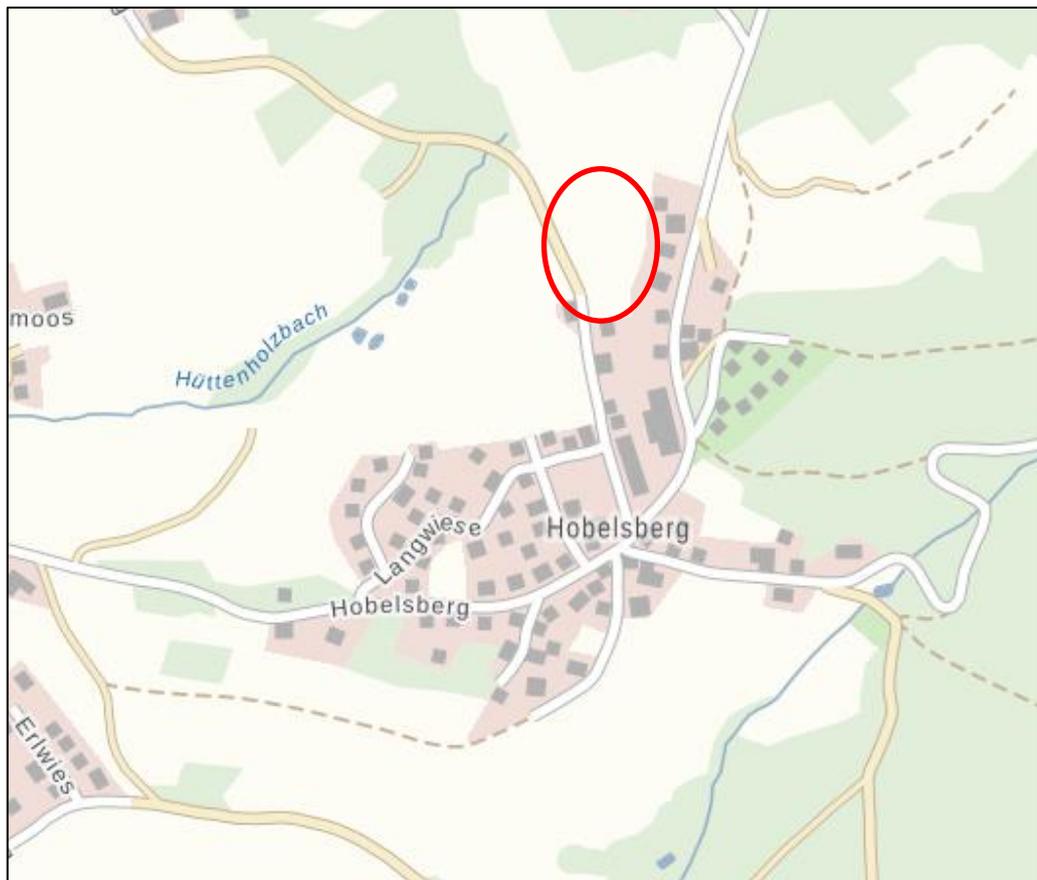
F. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die Gemeinde Grainet liegt in der Region Donau-Wald im südöstlichen Bayerischen Wald. Sie befindet sich in einem sonnigen Talkessel am Fuß des ca. 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 beplante 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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“



Karte mit Kennzeichnung der Erweiterungsfläche

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 Baubereiches als Ortsrandeingrünung nicht negativ beeinträchtigt.

Durch zusätzlich festgelegte Pflanzungen innerhalb des Plangebiets und an den Bebauungsrändern wird eine angemessene Durchgrünung des neuen Wohngebietes geschaffen.

Durch die Festsetzung von definierten Bauräumen in Verbindung mit einer maximal festgesetzten GRZ und GFZ und den zusätzlichen Festlegungen zu den Gebäuden soll eine Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen, bei gleichzeitiger Homogenität hinsichtlich der Baukörper erreicht werden.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen unverändert Anwendung. Die Schutzansprüche der benachbarten Grundstücke (Abstandsflächen etc.) werden durch die BayBO festgelegt.

Grünordnung

Der bebaubare Bereich umfasst in erster Linie bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Die Grünordnung wurde sowohl als zeichnerische als auch durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan integriert.

Bzgl. des Landschaftsschutzgebietes bzw. des FFH-Gebiets wird auf die detaillierten Ausführungen in Pkt. E verwiesen.

In das südliche Ende des Geltungsbereiches ragt ein kartiertes Biotop welches von außerhalb des Geltungsbereiches von Süd nach Nord und dann abknickend nach West verläuft. (Biotopteilflächennummer 7248-0415-001). Etwa 232 m² dieses Biotops befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Dieses Biotop wird jedoch nicht tangiert, bleibt unangetastet und ist von den Baumaßnahmen nicht betroffen. Während der Bauphase wird das Feldgehölz mittels eines Bauzaunes oder Flatterbandes vor Beeinträchtigungen geschützt.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine ausreichende Durchgrünung und Umgrünung des Plangebiets sichergestellt.

Pro angefangene 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Im Bereich der Grünzüge wird festgelegt, dass pro angefangene 150 m² Grünzugsfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen ist. Zudem werden im Bereich der Grünzüge auch die Quantität und die Qualität der zu pflanzenden Sträucher / Strauchgruppen festgelegt.

Ziele der Grünordnung

- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung
- Durchgrünung des Baugebietes auf den privaten Bauparzellen und zum öffentlichen Straßenraum hin

Maßnahmen

- Festsetzungen zur Begrünung der Gärten mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen

Darüber hinaus sind in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in einer zulässigen Pflanzliste enthalten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet.

Mögliche Eingriffe werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den grünordnerischen Festsetzungen gemindert bzw. ausgeglichen.

H. ERSCHLIEßUNG

a) Verkehr

Die äußere Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt von Süden über die bestehende Gemeindestraße „Am Hüttenhof“. An diese Straße angebunden erfolgt die innere Erschließung der Bauparzellen mittels einer neuen Planstraße mit Wendemöglichkeit. Die Parkmöglichkeiten für die Mehrfamilienhäuser befinden sich im tiefst gelegenen westlichen Bereich entlang der Gemeindestraße.

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 flächenspezifische 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 Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.

f) Hauseinführungen aller Sparten

Für Hauseinführungen dürfen nur gemeindeübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

I. KENNDATEN DER PLANUNG

Art der baulichen Nutzung:

Das Planungsgebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ nach §4 BauNVO festgesetzt. Dies trägt dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum bei und fügt sich in die unmittelbar anschließenden Siedlungsstrukturen ein.

Um den beabsichtigten Charakter des Gebietes zu präzisieren und einzelne, dem Wohnwert entgegenstehende, Einrichtungen zu verhindern, sind die Ausnahmen gem. §4 Abs.3, Nr. 2 - 5 BauNVO nicht zulässig.

Diese sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr.2)
- Anlagen für Verwaltungen (Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (Nr.4) sowie
- Tankstellen (Nr.5).

Diese Betriebe würden aufgrund der Erschließung und dem durch sie entstehenden Verkehr sowie ihrer Größe und Art dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen.

Bauweise:

Festgesetzt wird offene Bauweise.

Hausgruppen und Doppelhäuser sowie Grenzgaragen und/oder grenznahe Garagen sind zulässig.

Gebäudehöhen:

Die zulässige Wandhöhe Talseits beträgt max. 9,00 m

Die Zulässige Wandhöhe Bergseits beträgt max. 7,20 m

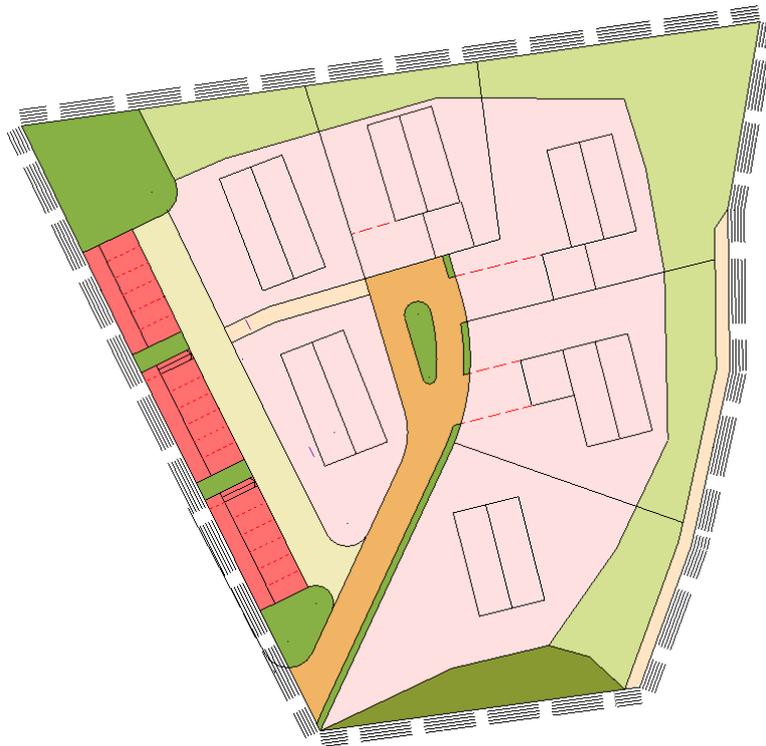
Maß der baulichen Nutzung:

Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,4

Höchstzulässige Geschossflächenzahl = 0,8

(Sollte sich durch die Baugrenzen, die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder durch sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).

Flächendarstellung für Berechnungen:



Legende

- Straßenverkehrsfläche
- Fußweg
- Stellplatz-Zufahrt
- Stellplatzflächen
- Nettobaulandfläche
- Straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche + RR
- Privater Grünzug
- Bestehende u. zu erhaltende Bepflanzung

Einzelflächen:

Straßenverkehrsfläche	=	468 m ²
Fußwege	=	201 m ²
Stellplatz-Zufahrt	=	380 m ²
Stellplatzflächen	=	428 m ²
Nettbauflächen	=	4.159 m ²
Straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche + RR	=	473 m ²
Private Grünzüge	=	1.558 m ²
Bestehende und zu erhaltende Bepflanzung	=	232 m ²

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches = 7.899 m²

K. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Am 23. Juni 2021 hat die Gemeinde Grainet, auf Antrag der Geschäftsführung der benachbarten Hotelanlage „Hüttenhof“, den Beschluss gefasst, im Bereich Hobelsberg West einen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet aufzustellen. 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 Fremden-Verkehrsstandort Grainet auszubauen und verstärkt zu entwickeln. 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 entsprechender Wohnraum in der Nähe der Hotelanlage geschaffen und/oder zur Verfügung gestellt werden kann.

Ein qualifizierter Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu gewährleisten. Das beschlossene Plangebiet 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 Verkehr, 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 den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 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 Naturschutzgesetzen, 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. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Die Gemeinde Grainet liegt in der Region Donau-Wald im südöstlichen Bayerischen Wald. Sie befindet sich in einem sonnigen Talkessel am Fuß des ca. 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.

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.

Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten und Stellplätze (GRZ = 0,4), können entsprechend große Flächen versiegelt werden.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt: ca. 7.899 m²

max. versiegelbare Nettobaulandfläche= 4.159 m² x GRZ 0,4 = 1.664 m²

Straßenverkehrsfläche = 468 m²

Stellplatz-Zufahrt = 380 m²

Stellplatzflächen = 428 m²

Summe = 2.940 m²

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 7.899 m².
Das heißt, dass der effektiv maximal zusätzlich versiegelbare Flächenanteil
(2.940 / 7.899) = 0,37 = 37% beträgt.

Bei der Gesamtfläche von 7.899 m² bedeutet dies eine maximal versiegelbare Fläche von 37 %. In der Praxis wird dies jedoch erfahrungsgemäß weit unter 30 % liegen, da die GRZ von 0,4 im ländlichen Bereich nie komplett ausgenutzt werden.

Durch die Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht und durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen könnte es in der Baustellenpraxis zu evtl. Bodenverdichtungen kommen. Dies gilt es zu vermeiden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Es ist zu gewährleisten, dass die Pflichten aus dem BBodSchG eingehalten werden. Überdies sind, trotz aller Vorsichtsmaßnahmen evtl. entstandene, schädliche Bodenveränderungen nach § 4 Abs. 3 BBodSchG durch den Verursacher oder den Grundstückseigentümer unter dem Grundsatz der zügigen und effektiven Gefahrenabwehr zu beseitigen. Bei einer wider Erwarten und trotz aller Vorkehrungen eintretenden schädlichen Bodenveränderung müssen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt unverzüglich alle Maßnahmen zur Eindämmung und Beseitigung eingeleitet werden.

Die landwirtschaftliche Düngung entfällt.

Ergebnis:

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind bei Einhaltung aller Vorschriften bau-, anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

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. (Siehe Pkt. Erschließung)

Auswirkungen:

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.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt mittlere Umweltauswirkungen möglich. Anlage- und betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Beim Oberflächenwasser sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit möglich, wenn eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers gesichert ist.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFTHYGIENE

Beschreibung:

Bedingt durch die regelmäßige Düngung eines Grundstücksbereiches, kann es zu einer Geruchsbelästigung für die Nachbarbebauungen und das Grundstück selbst kommen, falls zur Düngung organische Dünger verwendet werden.

Auswirkungen:

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen. Schadstoffemissionen und -immissionen, welche durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verursacht werden, entfallen.

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.

Ergebnis:

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 sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgte von: Dipl.-Ing. Barbara Franz, Landschaftsarchitektin.

Siehe dazu die Anlagen:

Eingriff/Ausgleich und Abhandlung zum Schutzgut Arten und Lebensräume von Dipl.-Ing. Barbara Franz, Landschaftsarchitektin, Passau

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung:

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen sind tangiert 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.

Auswirkungen:

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

Im Gesamtgebiet können 3 Mehrfamilienhäuser und 3 Einfamilienhäuser errichtet werden.

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.

Ergebnis:

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

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Beschreibung:

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

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 der örtlichen Gegebenheit angliedern und sich in die vorhandene Topografie 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

Auswirkungen:

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

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 Eingrünung des Baubereiches als Ortsrandeingrünung nicht negativ beeinträchtigt.

Durch zusätzlich festgelegte Pflanzungen innerhalb des Plangebiets und an den Bebauungsrändern wird eine angemessene Durchgrünung des neuen Wohngebietes geschaffen.

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 ortsrannahen, 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. Durch die Bauleitplanung soll der Zersiedelung im Außenbereich entgegengewirkt und die Genehmigung von Einzelbuanträgen reguliert werden. Auf Dauer sollen die Flächen dazu beitragen, die Infrastruktur langfristig zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zu Bepflanzungen, Gebäudehöhen sowie die Lage der Baufenster leisten einen Beitrag zur möglichst harmonischen Einbindung der neuen Gebäude in das Gelände.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist baubedingt von einer mittleren, anlage- und betriebsbedingt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

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.

Auswirkungen:

Keine.

Ergebnis:

Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind nicht betroffen.

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

Bestand und Bewertung

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten.

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Landschaftsbild + Mensch/Erholung sowie Boden + Wasser + Tiere, Pflanzen.

Wertigkeit Wechselwirkungen

Siehe dazu auch die Beschreibungen zu den einzelnen Schutzgütern, keine darüber hinausgehende Bedeutung.

Prognose der Auswirkungen

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen. Ergänzend dazu siehe auch die Beschreibungen bei den einzelnen Schutzgütern.

2.1 Klimaschutz und Klimaanpassung

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. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf der Bebauungsplanebene müssen sich die Festsetzungen aus der konkreten örtlichen Planungssituation als städtebaulich erforderlich erweisen.

Die nachfolgende Auflistung fasst die Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

- Die gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) sind in jedem Falle einzuhalten.
- Für jedes Gebäude werden 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.

- Die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit Pufferspeicher wird zusätzlich empfohlen.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.
- Durch die festgelegten neuen Pflanzungen entsteht eine CO₂-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung, Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.
- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, wird eine dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken empfohlen.

Aufgrund der bestehenden sowie der künftigen Nutzungen besitzen die Flächen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

Zu den Auswirkungen des unstrittig ablaufenden Klimawandels in Deutschland 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 dt. Wetterdienstes (2016) die Zunahme der jährlichen Durchschnittstemperatur in Deutschland bereits 1,4°C (weltweit im Vergleich 1°C). Prognosen des Weltklimarates gehen von einer Zunahme bis Ende des Jahrhunderts um weitere 0,3 - 4,8°C aus. Der Juli 2023 war der heißeste Juli seit Beginn der Aufzeichnungen. 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 wichtigen Zielen des Bauleitplans gehört es daher der Überhitzung entgegenzuwirken, den Versiegelungsgrad so weit als möglich gering zu halten und das Oberflächenwasser zurückzuhalten. So wird auf Ebene des Bebauungsplans die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen und Zufahrten festgelegt. Es werden weiterhin Empfehlungen zum weiteren Rückhalt von Oberflächenwasser, wie Einbau von Regenrückhaltemöglichkeiten auf den Privatgrundstücken und Versickerung, soweit dies vom Boden her möglich ist, gegeben.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen mit Laub- bzw. Obstbäumen sollen die Auswirkungen des Klimawandels mit Steigerung der Hitzetage und Tropennächte auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der darin lebenden Menschen gemildert werden.

Große Laubbäume gewähren durch ihre Wohlfahrtswirkung (Beschattung, höhere Luftfeuchtigkeit, Sauerstoffproduktion) eine wirksame Abmilderung der genannten möglichen Beeinträchtigungen des Menschen.

Ein weiterer Punkt der dem Klimawandel entgegen wirkt, ist die Tatsache, dass der verkehrliche Haupteerschließungsbereich bereits vorhanden ist und durch die Nutzung der neuen Grundstücke als Mitarbeiterwohnungen der Weg von der Wohnung zur Arbeitsstätte zu Fuß zurück gelegt werden kann.

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.

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

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

b) Entwicklung des Umweltzustandes 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 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN

Stellplätze, Wege u. Garagenzufahrten sind versickerungsfähig auszubilden und neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind, so weit möglich, gebündelt zu verlegen.

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 2,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen. Die Mutterbodenüberdeckung muss bei Rasen mind. 15-20 cm, bei Strauchpflanzungen 20-30 cm und bei Bäumen mind. 30 cm betragen. Es wird empfohlen, bei allen erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

SCHUTZGUT WASSER

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation nicht statthaft ist.

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, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

Vermeidung von Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Oberflächenwasser:

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken.
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Bau- und anlagebedingte Schadstoffemissionen und -immissionen sind nur innerhalb der gesetzlichen Rahmen und Vorschriften möglich.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Die Bearbeitung des Schutzgutes Flora + Fauna sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgte von: Dipl.-Ing. Barbara Franz, Landschaftsarchitektin.

Siehe dazu die Anlagen:

Eingriff/Ausgleich und Abhandlung zum Schutzgut Arten und Lebensräume v.
Dipl.-Ing. Barbara Franz, Landschaftsarchitektin, Passau

SCHUTZGUT MENSCH

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Ausnahmen gem. §4 Abs.3, BauNVO sind dabei nicht zulässig.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grundstücksflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme bzw. Aufnahme der Nutzung zu erfolgen.

Die Höhe der baulichen Entwicklung wird durch die Anzahl der Geschosse und die maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt. Die städtebauliche Gestaltung ist angemessen in den planlichen und textlichen Festsetzungen festgelegt.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen“.

4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bearbeitung des Schutzgutes Flora + Fauna sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgte von Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Barbara Franz.

Siehe dazu die Anlagen:

Eingriff/Ausgleich und Abhandlung zum Schutzgut Arten und Lebensräume v. Dipl.-Ing. Barbara Franz, Landschaftsarchitektin, Passau

Zusammenfassung:

Im anliegenden Fachbeitrag wurde ein Ausgleichsbedarf von 16.070,00 WP ermittelt. Dieser wird auf einer bislang als Intensivgrünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche mit Flur-Nr. 1022, die sich im Eigentum des Bauherrn befindet, erbracht.

Für die Umwandlung der Fläche in mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland werden 3.215,00 qm Fläche als Ausgleichsfläche mit entsprechenden Pflegemaßnahmen festgesetzt.

Für die Ausgleichsfläche von 3.215,00 qm auf dem Grundstück mit Flur-Nr. 1022 ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern eintragen zu lassen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Vor der Erstellung des Bebauungsplanes 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 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 Hobelsberg und in direkter Hotelnähe wurde das Grundstück von den Hotelbetreibern erworben.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Gesamtgebiet im näheren Umkreis des Bebauungsplanes wurde im Zuge der Bebauungsplanung bei mehreren Begehungen visuell eingehend untersucht.

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden noch einmal, zur Vertiefung, die naturschutzrelevant vorhandenen Elemente sowie die möglichen Planungsauswirkungen für den betroffenen Bereich bzw. auf die Nachbargrundstücke vor Ort untersucht.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Zur Verfügung standen der "Leitfaden zur Eingriffsregelung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", der Regionalplan Donau-Wald (RP 12) und das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Ansonsten wurden die einschlägigen Regelwerke, sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung detaillierte bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bauablauf, Bedarf u. Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Bauerschließung der Bauflächen, etc.) nicht festgesetzt werden, so dass systembedingt hier ein gewisses Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen der Vorhaben konnten daher nur entsprechend der Bau Erfahrung abgeschätzt werden.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die wichtige Eingrünung des Baugebietes stützt sich auf die Wirksamkeit der Erstellung der festgelegten Bepflanzung in den privaten Grünzügen.

Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Pflanzungen ordentlich erstellt und gepflegt wurden. Dazu ist spätestens 4 Jahre nach der erfolgten Anpflanzung ein Ortstermin durchzuführen und eine Fotodokumentation zu erstellen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 647/9 und hat eine Fläche von ca. 7.899 m².

Der qualifizierte Bebauungsplan soll eine geordnete bauliche Entwicklung des Areals gewährleisten.

Das Ziel der Gemeinde Grainet ist es, sowohl auf Grund der allgemeinen demographischen als auch der wirtschaftlichen Situation, den Fremden-Verkehrsstandort Grainet auszubauen und verstärkt zu entwickeln.

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 entsprechender Wohnraum für Mitarbeiter in der Nähe der Hotelanlage geschaffen und/oder zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hobelsberg-West“ 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.

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.

Das betroffene Areal ist derzeit als Landschaftsschutzgebiet und als FFH-Gebiet ausgewiesen. Da vor Ort keinerlei schutzwürdige Flora und Fauna erkennbar ist, wurde im Vorfeld der Planung Kontakt mit dem Landratsamt Freyung-Grafenau aufgenommen, um die Möglichkeit einer Bebauung klären zu lassen.

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

Das Ergebnis dieser Ortsbesichtigung des betreffenden Grundstücksteils der Fl.-Nr. 647/9, Gmkg. Grainet ist:

- Auf diesem Grundstücksteil liegen weder nach Naturschutzrecht geschützte Biotop noch FFH-Lebensraumtypen in erheblichem Umfang vor. (Das im Süden noch in das Grundstück reichende Biotop wird nicht angetastet).
- Daher stehen die Schutzvorschriften für Natura-2000-Gebiete bzw. für gesetzlich geschützte Biotop 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.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den betreffenden Bereich nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe und durch eine offene Bauweise soll sich die neue Bebauung den örtlichen Gegebenheiten anpassen und sich in die vorhandene Topographie und Landschaft einfügen.

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

Ziele der Planung sind:

- Erweiterung der bestehenden Wohnbau-Siedlungsstruktur des Ortsteils Hobelsberg
- Schaffung neuen Baurechts, unter Berücksichtigung einer ländlich angepassten Bauweise
- Unter Wahrung des Ortsbildes und in Anlehnung an die bestehende Bebauung, soll im Plangebiet eine homogen anschließende Wohnbebauung mit moderater, dem Ort angepasster Dichte entstehen.
- Durch gezielt gesetzte Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebiets und an den Bebauungsrändern wird eine angemessene Durch- und Umgrünung des neuen Wohngebietes erreicht.

Es werden insgesamt 6 neue Wohnbau-Parzellen geschaffen. Davon 3 Parzellen mit Mehrfamilienhäusern und 3 Parzellen für Ein- und/oder Zweifamilienhäusern.

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

Aufgrund der Untersuchung aller Schutzgüter und der Auswirkungen in Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung werden zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.

Die Bewertung und die Bearbeitung des Schutzgutes Flora und Fauna erfolgte von der Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Barbara Franz, Passau. Es wurde dabei wurde ein Ausgleichsbedarf von 16.070,00 WP ermittelt. Dieser wird auf einer bislang als Intensivgrünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche mit Flur-Nr. 1022, die sich im Eigentum des Bauherrn befindet, erbracht.

Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet.

ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die wichtigen Gegebenheiten und Standortbedingungen dieses Gebietes und fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

<i>Schutzgut</i>	<i>Bau- bedingte Auswirkun- gen</i>	<i>Anlage- bedingte Auswirkungen</i>	<i>Betriebs- bedingte Auswirkungen</i>	<i>Ergebnis be- zogen auf die Erheblichkeit</i>
Boden	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	mittel	gering	gering	gering
Oberflächen- wasser	gering	gering	gering	gering
Klima Lufthygiene	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen *1	mittel	mittel	mittel	mittel
Mensch	mittel	mittel	mittel	mittel
Landschaft	mittel	mittel	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Anlagen:

*1 Die Bearbeitung des Schutzgutes Flora + Fauna sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgte von: Dipl.-Ing. Barbara Franz, Landschaftsarchitektin.

Siehe dazu die Anlagen:

Eingriff/Ausgleich und Abhandlung zum Schutzgut Arten und Lebensräume von Dipl.-Ing. Barbara Franz, Landschaftsarchitektin, Passau

- - - - -



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** max. zulässige Grundflächenzahl
- 0,8** max. zulässige Geschossflächenzahl
- II+U** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze + Untergeschoß
- U+E** Nur Untergeschoß und Erdgeschoss als Carports zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

--- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (Planstraße)
- Stellplatz-Zufahrten
- Bestehender Trampelpfad
- Fußweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Best. Abwasserleitung unterirdisch
- Gepl. Ableitungskanal unterirdisch

Grünflächen

- Privater Grünzug
- Private Grünflächen
- Kartiertes Biotop
- straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhaltebereich

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

anzupflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Stellplätze / Carports
- Garagen mit eingezeichnetem Zufahrt und vorgeschlagenem Gründach
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Gebäude mit eingetragener Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse und vorgeschlagener Firstrichtung
- bestehende Gebäude
- Mehrfamilienhaus
- bestehende Grundstücksgrenzen
- neue Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien mit Höhenangaben ü.NN
- Flurstücksnummern
- Parzellen-Nummern

VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan stützen sich auf die §§ 1-4, 8-10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). Die Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Der Gemeinderat von Grainet hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Hobelsberg West 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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplans in der Fassung vom 20.11.2024 hat in der Zeit vom - stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom - beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans 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 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. Fassung vom als Satzung beschlossen.

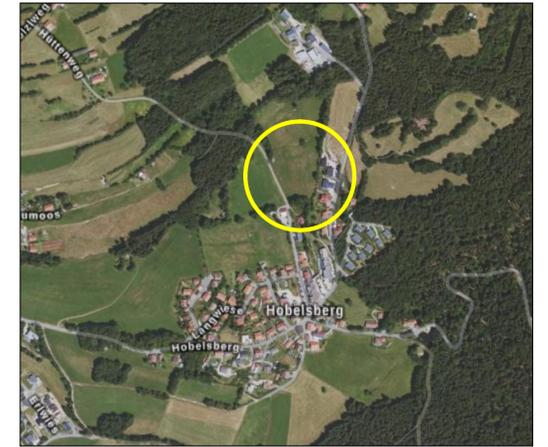
Grainet, den (Siegel)
 Bürgermeister / in
 Freyung / Grafenau, den (Siegel)
 Landratsamt

8. Ausgefertigt
 Grainet, den (Siegel)
 Bürgermeister / in

8. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 Bebauungsplan "Hobelsberg-West" ist damit in Kraft getreten.
 Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Grainet, den (Siegel)
 Bürgermeister / in

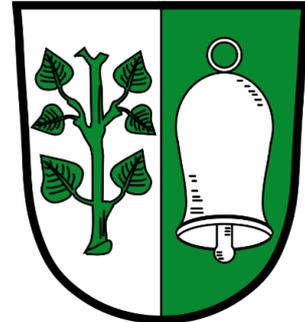
BEBAUUNGSPLAN "Hobelsberg-West"



GEMEINDE : GRAINET
 LANDKREIS : FREYUNG / GRAFENAU
 REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

Erstellt:
 Entwurf 20.11.2024
Entwurfsverfasser:
 Architekturbüro Feßl + Partner
 Kusserstraße 29 - 94051 Hauzenberg
 Tel. 08586 / 2055 - Fax 08586 / 2057

PLANUNTERLAGEN
 DIGITALE FLURKARTE UND GRUNDLEITUNGSANGABEN PER E-MAIL ERHALTEN IM SEPTEMBER 2022 VON GEMEINDE GRAINET. HÖHENLINIEN VOM MÄRZ 2022. F. NÄCHSTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET.



Gemeinde: Grainet
Landkreis: Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Bebauungsplan- und Grünordnungsplan

"HOBELSBURG WEST"

Textliche Festsetzungen

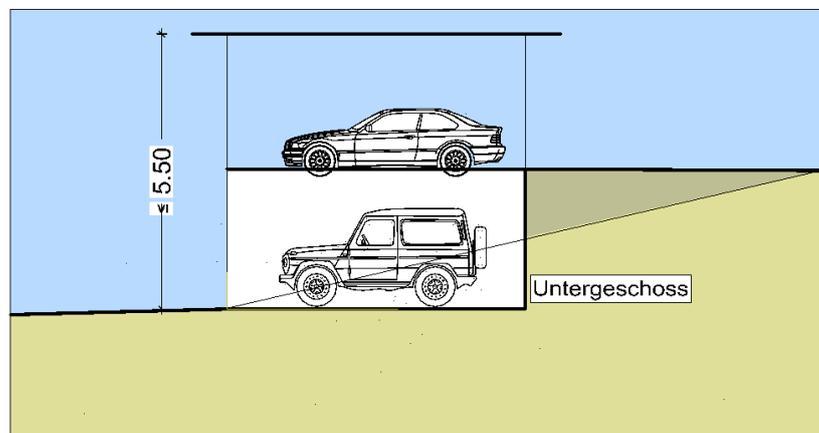
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Die Ausnahmen gem. §4 Absatz 3, Nr. 2 - 5 BauNVO sind nicht zulässig.
GRZ 0,4	max. zulässige Grundflächenzahl = 0,4
GFZ 0,8	max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,8 Sollte sich durch die Baugrenzen, die Anzahl der Geschosse bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder sonstige Festsetzungen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.
Bauweise (o)	Festgesetzt wird offene Bauweise Hausgruppen und Doppelhäuser sowie Grenzgaragen und/oder grenznahe Garagen sind zulässig.
Vollgeschosse	Je nach Eintrag in die planliche Darstellung: II + U = maximal zulässig sind 2 Vollgeschosse + 1 Untergeschoss U + E = maximal zulässig ist: 1 Untergeschoss + Erdgeschoss (jeweils nur als Carports/Stellplätze zulässig)

0.2 GEBÄUDE

Wandhöhen	Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. Bei II + U: Zulässige Wandhöhe Talseits: max. 9,00 m Zulässige Wandhöhe Bergseits: max. 7,20 m Bei Carport: U + E: Zulässige Wandhöhe Talseits: max. 5,50 m Zulässige Wandhöhe Bergseits: max. 3,00 m
------------------	---



Zeichnerische Darstellung der Festsetzung bei „U+E“

Dachformen und Dachneigungen:	Zulässig sind nur:	Satteldach Pulldach Walmdach Flachdach	10° - 32° 7° - 25° 7° - 25° 0° - 5°
Firstrichtungen:	Die Firstrichtungen müssen in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.		
Firsthöhe bei Pulldach:	Bei Pulldächern wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Firstseite auf 9,00 m beschränkt.		
Dachdeckung:	Zulässig sind nur: Dachziegel, naturrot; Dachbepflanzung; Dachbekiesung und Platten (nur bei Flachdächern); Blecheindeckung, (wobei unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedeckte Dachflächen unzulässig sind).		
Dachgauben:	Zulässig sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite, ab einer Dachneigung von 28°. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 3,50 m ² betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang und untereinander muss mind. 2,50 m betragen.		

0.3 GARAGEN U. NEBENGEBÄUDE (GILT NICHT FÜR DIE CARPORTS BEI „U+E“)

- Die eingezeichneten Garagenstandorte sind als Vorschlag zu betrachten. Die Garagenstandorte können innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden. (Bei bereits fertig gestellter Erschließung sind jedoch etwaige Kosten, welche durch die Wahl eines anderen als den vorgeschlagenen Standort anfallen, vom Bauwerber zu tragen).
- Grenznahe Garagen müssen mindestens 1 m Abstand zur Grenze aufweisen.
- Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung weniger als 50 cm an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand) eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m.
- Bei Hanglagen sind entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten bei Grenzgaragen und grenznahen Garagen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite auf 5,50 m begrenzt.
- Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.

0.4 EINFRIEDUNGEN

Zaunhöhe:	Zulässige Zaunhöhe max. 1,00 m. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm herzustellen.
Zaunsockel:	Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.
Hinterpflanzung:	Alle Zäune sind mit ortstypischen und heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

0.5 GELÄNDEVERHÄLTNISSE / TOPOGRAFIE /STÜTZMAUERN

- Das Urgelände ist so weit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig und müssen in der eigenen Grundstücksfläche so angeordnet werden, dass das Urgelände an den benachbarten Grundstücksgrenzen nicht verändert wird.
- Stützmauern sind bis zu einer Mauerhöhe von max. 1,50 m, gemessen vom Urgelände, zulässig.
Größere Höhenunterschiede können durch horizontale Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss dabei mindestens 1,00 m betragen. Die Maximalhöhe von Mauern, auch bei Abtreppungen, ist auf 3,0 m begrenzt.
- Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den vorherigen und den nachherigen Geländeverlauf zeigen. In den Ansichten und Schnitten der Eingabepläne sind das geplante und das bestehende Gelände darzustellen.

0.6. FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG / ÖKOLOGIE

0.6.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge

Die Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

0.6.2 Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 2,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

0.6.3 Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

0.6.4 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Regiosaatgut Frischwiese der Herkunftsregion 16 oder 19 anzusäen. Oberbodenauftrag (nicht aus Ackerflächen) zur Ausbildung magerer Bodenverhältnisse max. 10 cm.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

0.6.5 Pflanzungen in privaten Gärten

- Die Privatgärten sind durch Ansaat von Wiesen-/Rasenflächen und durch Pflanzung bodenständiger Bäume und Sträucher als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist dabei ein Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- Zulässig sind nur Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.6.8
- Großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen bzw. Schottergärten sind unzulässig.

- Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil der Genehmigungsplanung.

0.6.6 Zwingend festgesetzte Baumpflanzungen entlang der Straßen

Die im Plan zeichnerisch dargestellten, straßenbegleitenden Bäume sind zwingend zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zulässig sind dabei:

Acer Pseudoplatanus	- Bergahorn
Crataegus i.A.	- Weißdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16

Pflanzdichte: Lage gemäß Plandarstellung

Die Bepflanzung der straßenbegleitenden Bäume hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

0.6.7 Pflanzungen in privaten Grünzügen

Im Bereich der planlich dargestellten privaten Grünzüge sind folgende Pflanzungen zwingend vorgeschrieben, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten:

a) Bäume:

Ausschließlich zulässig sind Bäume gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.6.8

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16

Pflanzdichte: 1 Baum je 150 m² Grünzugsfläche

b) Sträucher:

Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.6.8

Pflanzqualifikation: 2 x V., 60 – 100 cm

Pflanzdichte: 1 Pflanze je 4 m² Grünzugsfläche,
in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

Die Bepflanzung der privaten Grünzugsflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

0.6.8 Pflanzliste

a) Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata „Rancho“
Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Scharlach-Apfel	Malus tschonoskii
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia

Zusätzlich zulässig sind alle Obstbäume

b) Sträucher

Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Purpurweide	Salix purpurea
Zimtrose	Rosa majalis
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Schw. Johannisbeere	Ribes nigrum

0.6.9 Pflanzabstand zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze die eine Höhe von 2,0 m und mehr erreichen ein Pflanzabstand von mind. 4,0 m einzuhalten. Auf die einzuhaltenden Vorschriften des "AGBGB - Artikel 47 und 48" wird verwiesen

0.6.10 Schutzmaßnahmen für das vorhandenes Feldgehölz (Biotop)

Das vorhandene Feldgehölz (Kartiertes Biotop, Nr. 7248-0415) ist während der Bau-maßnahmen durch Anbringen eines Flatterbandes oder Aufstellen eines Bauzaunes zu schützen. Der UNB ist eine Fotodokumentation mind. eine Woche vor Baubeginn vorzulegen.

Zwischen Bebauung und Feldgehölz sind mindestens 5.00 m Abstand zu halten, damit die Wurzeln nicht geschädigt werden.

0.7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Siehe dazu Fachbeitrag: Eingriff/Ausgleich und Abhandlung zum Schutzgut Arten und Lebensräume

Zusammenfassung:

Gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung ist ein Ausgleichsbedarf von 16.070,00 WP erforderlich. Dieser wird auf einer bislang als Intensivgrünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche mit Flur-Nr. 1022, die sich im Eigentum des Bauherrn befindet, erbracht.

Für die Umwandlung der Fläche in mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland werden 3.215,00 qm Fläche als Ausgleichsfläche mit entsprechenden Pflegemaßnahmen festgesetzt. Für die Ausgleichsfläche von 3.215,00 qm auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1022 ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern eintragen zu lassen.

0.8. ENTWÄSSERUNG VON BAUFLÄCHEN

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen und/oder Zufahrten nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen oder in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers bei öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

0.9. SCHUTZ GEGEN HANG-/OBERFLÄCHENWASSER

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen. (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

0.10. DENKMALSCHUTZ

Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen.

0.11. HINWEISE - ALLGEMEIN

0.11.1 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen. Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.11.2 Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Für Hauseinführungen dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

0.11.3 Erdarbeiten

Es wird empfohlen bei evtl. anstehenden Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen.

Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

0.11.4 Emissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken

Die Nachbargrundstücke werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.

0.11.5 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

- Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen mit der Bayernwerk AG sowie der Gemeinde Grainet zu klären. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der Bayernwerk AG müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal der Bayernwerk AG diese auf Beschädigungen überprüft haben.
- Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird hingewiesen.

- Die Trassen unterirdischer Ver-, und Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den zuständigen Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Versorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.
- Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.
- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

0.11.6 DIN-Normen

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

0.12. HINWEISE - ÖKOLOGIE

0.12.1. Wasserversorgung

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 Regenwassersammelbehälter erreicht.

0.12.2. Regenwassersammelbehälter

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m³ Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

0.12.3 Maßnahmen bei Entwässerungseinrichtungen

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken.
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.

0.12.4 Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 15 - 20 cm, bei Strauchpflanzungen 20 - 30 cm und bei Bäumen 40 cm betragen.

0.12.5 Klimaschutz

- Die gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) sind in jedem Falle einzuhalten.
- Für jedes Gebäude wird die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit Pufferspeicher empfohlen.