GEMEINDE GRAINET

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblattnummer 33 "MI Grainet-West"

FASSUNG VOM 30.07.2025

Inhaltsverzeichnis

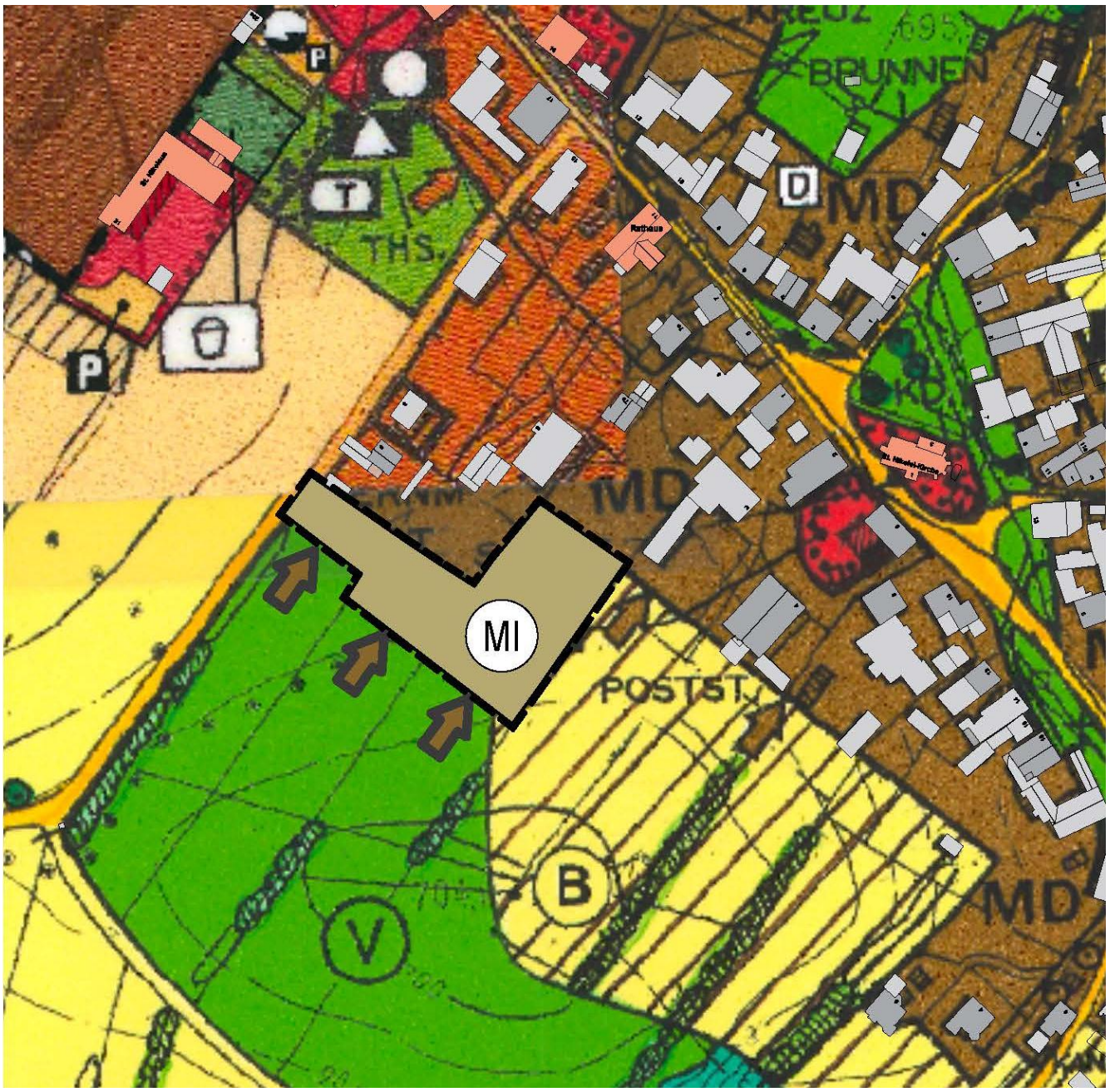
A Änderung Flächennutzungsplan ... 4
A.1 Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 33 ... 4
B Begründung ... 5
B.1 Anlass, Zweck und Ziel der Planung ... 5
B.2 Planungskonzept / Geltungsbereich ... 8
B.3 Erschließung ... 9
B.4 Änderung der Nutzung ... 9
B.5 Wesentliche Auswirkungen/Einsehbarkeit ... 10
B.6 Städtebauliches Ziel der Planung ... 10
B.7 Immissionsschutz ... 10
B.8 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 10
C Umweltbericht ... 11
C.1 Einleitung ... 11
C.1.1 Rechtliche Grundlagen ... 11
C.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets ... 11
C.1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans ... 12
C.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung ... 13
C.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ... 14
C.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume ... 15
C.2.2 Schutzgut Mensch ... 15
C.2.3 Schutzgut Boden ... 16
C.2.4 Schutzgut Wasser ... 18
C.2.5 Schutzgut Klima und Luft ... 18
C.2.6 Schutzgut Landschaftsbild ... 19
C.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 19
C.2.8 Wechselwirkungen ... 20
C.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ... 20
C.4 Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz ... 21

C.4.1 Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten 21
C.4.2 Hinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 21
C.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Eingriffsausgleich 21
C.5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen 21
C.5.2 Ausgleich und Einstufung 21
C.6 Alternative Planungsmöglichkeiten 24
C.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 24
C.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 24
C.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung 24
D Verfahrensvermerke 26
E Anlagen 27

A Änderung Flächennutzungsplan

A.1 Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 33

Auf Grund der §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) hat die Gemeinde Grainet folgende Änderung beschlossen:



Grainet, den xx.xx.2025
Gemeinde Grainet

(Siegel)

_____

Jürgen Schano, 1. Bürgermeister

B Begründung

B.1 Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Die Gemeinde Grainet hat am 19.03.2025 beschlossen, den Flächennutzungsplan am westlichen Ortsrand vom Hauptort Grainet mit der Deckblattnummer 33 zu ändern. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan wird in Teilflächen der Flurstücke 149; 150 & 151/3 der Gemarkung Grainet geändert. Das Plangebiet wird als Mischgebiet im Zentrum der Gemeinde Grainet bezeichnet. Bei der geplanten Ausweisung handelt es sich um einen relativ kleinen Bereich von ca. 5.444m². Im Parallelverfahren wird das Verfahren für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „MI Grainet-West" durchgeführt.

Der Hauptort Grainet soll im westlichen Bereich am Ende des „Raiffeisenwegs" um 4 Parzellen ergänzt werden. Dadurch wird eine harmonische Ortsabrundung im Zusammenspiel mit der bereits vorhandenen Bebauung entlang des Hammerbauerweg geschaffen. Durch seine attraktive Lage am Ortsrand sind die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet, sowie für Praxis-/Geschäftsbauten durch die bereits bestehenden Geschäfte im direkten Umfeld gegeben.

Die geplante Erweiterung dient zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Grainet vor allem im Hinblick auf (barrierefreie) Mietwohnungen. Die Gemeinde erreichen dauernd und kontinuierlich Anfragen für Mietwohnungen in unterschiedlichen Größen, überwiegend von jungen Paaren oder Familien aus dem Gemeindegebiet oder aus dem näheren Umkreis. Durch die allgemein enorm gestiegenen Bau- und Grundstückspreise steigt entsprechend auch die Nachfrage nach hochwertigem Mietwohnraum mit angemessenen Mietpreisen. Weiterhin gibt es derzeit keinerlei Leerstände, um den Bedarf für gewerbliche Mieträume oder Praxisflächen decken zu können. Durch die Fertigstellung des Seniorenwohnheims und der demografischen Entwicklung hin zu einer älter werdenden Bevölkerung wird der Bedarf an Praxisflächen bspw. für Physio-/Ergotherapie weiter steigen.

Die Gemeinde verfügt zurzeit über keine eigenen Bauflächen mehr welche geeignet sind, um die Nachfrage an Mietwohnungs- sowie Geschäfts-/Praxisbau decken zu können. Auf mögliche Flächen zur Nachverdichtung hat die Gemeinde keinen Zugriff, da ein Grunderwerb kurzfristig nicht möglich ist.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Flächen für den Mietwohnungsbau von besonderer Bedeutung, da sie zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Kita, Grundschule) beiträgt und die demografische Entwicklung der Gemeinde durch den Erhalt junger Familien am Ort positiv beeinflusst. Dadurch wird Grainet aufgewertet und die positive Bevölkerungsentwicklung weiter gestärkt.

Weiterhin soll durch die Schaffung vom barrierefreien/-armen Wohnungen ein Anreiz geschaffen werden, dass ältere Mitbürger den Umzug in eine solche Wohnung in Erwägung ziehen und die freiwerdenden Immobilien, mit meist großer Wohnfläche, dann von jungen Familien genutzt oder ggf. auch zu weiteren Mehrfamilienhäusern umgebaut werden können.

Denn die Bevölkerung drängt die Gemeinde um rasches Handeln auch hinsichtlich der momentanen großen Nachfrage auch von außerhalb der Gemeinde. Um dieser gerecht zu werden, soll am Hauptort Grainet eine Fläche von etwa 6.480 qm für den vorgenannten Bedarf ausgewiesen werden. Dies ist u. a. für den Erhalt der Infrastruktur, von Kindergarten und Grundschule, sowie für eine langfristig ausgewogene Alters- und Sozialstruktur am Hauptort unverzichtbar. Auch können durch eine maßvolle städtebauliche Weiterentwicklung im ländlichen Raum die Ballungsräume und zentralen Orte in Niederbayern entlastet werden.

Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der vorliegenden Strukturen ohne großen Aufwand möglich.

Die Gemeinde Grainet ist nach wie vor sehr attraktiv. Die Nachfrage nach Wohnungen/Wohnraum ist ungebrochen. Grainet ist einer der wenigen Orte mit einer positiven Einwohnerentwicklung. Dies auch auf die Baulandpolitik der Gemeinde der vergangenen Jahre zurückzuführen. Anzumerken ist hierbei: Die Gemeinde Grainet hat mit dem Baugebiet Erlwies im Jahr 2017 nach über 20 Jahren, in denen nur kleinere Satzungen aufgestellt wurden, wieder ein Baugebiet ausgewiesen. In der „Erlwies" sind 12 Parzellen bebaut. 34 neue Einwohner, davon 12 Kinder bereichern den Kindergarten, die Schule und das gesellschaftliche Leben in der Gemeinde Grainet. Im WA Vorderfreundorf sind vier Parzellen bebaut. Weitere Bauanträge sind angekündigt. Der Anwendung von Bauzwang ist in der Vergangenheit nicht thematisiert worden. Die Gemeinde wird sich mit der Rücknahme von Flächen auseinandersetzen.

Hervorzuheben ist auch die bisherige und kontinuierliche Innenentwicklung gerade im Kernbereich um das Ortszentrum des historischen Orts Grainet. Leerstände sind nahezu nicht vorhanden und mit vielen Beispielen einer behutsamen Nachverdichtung wird dem Leitsatz „Innen vor Außen" vorbildlich Rechnung getragen. (siehe auch Anlage 7).

Bedarfsnachweis gemäße der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie hat unter Einbindung insbesondere der kommunalen Spitzenverbände, aber auch von Umwelt-, Wirtschafts- und sonstigen Fachverbänden eine Flächensparoffensive als Gesamtstrategie entwickelt. Teil dieser Strategie sind sowohl die Einführung der Richtgröße für den Flächenverbrauch von 5 ha pro Tag in das BayLplG als auch Maßnahmen zur Steuerung des Flächenverbrauchs auf Ebene der Landes- und Regionalplanung zur Sensibilisierung von Gemeinden, Wirtschaft und Öffentlichkeit sowie zur konkreten Unterstützung der Gemeinden. Das Maßnahmenpaket soll unter Einbindung der relevanten Akteure (Kommunen, Verbände, Ministerien) stetig weiterentwickelt werden. Gleichzeitig darf aber auch nicht außer Acht gelassen werden, dass Bayern aufgrund seines wirtschaftlichen Erfolges und seiner Attraktivität als Wohnstandort ein wachsendes Land ist. Innerhalb der letzten fünf Jahre stieg die Zahl der Einwohner in Bayern daher um knapp 500.000, die der sozialversicherten Beschäftigten sogar um etwa 600.000. Die sich in der Folge dieser an sich erfreulichen Entwicklung verschärfende Wohnraumknappheit ist eine entscheidende soziale Frage unserer Zeit. Eine nachhaltige Entwicklung in Bayern erfordert daher den Ausgleich sozialer und ökologischer Herausforderungen. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum muss gedeckt werden, ohne die Bemühungen um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden. Eine Herausforderung stellt auch die Vereinbarkeit mit dem Ziel der Schaffung und Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsverhältnisse dar. Die Reduktion der Flächeninanspruchnahme zu Siedlungs- und Verkehrszwecken ohne Gefährdung dieser weiteren Belange ist Ziel der Flächensparoffensive.

<u>Grundlage der Überprüfung:</u>

Die Landesplanung seht als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB). In Umsetzung des Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung", dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise. Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde. Um eine dem Einzelfall der planenden Gemeinde gerecht werdende Bewertung des Bedarfs vornehmen zu können, müssen der prüfenden

Landesplanungsbehörde Angaben zur Struktur der Gemeinde, zu bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierenden Bedarf vorliegen.

Entwicklung der Einwohnerzahlen:
Der Demographie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik vom August 2021 berechnet für die Gemeinde Grainet bis 2033 folgende Entwicklung.

Ausgehend von einem Bevölkerungsstand von 2.473 Einwohnern im Jahr 2019 wird eine kontinuierliche Zunahme der Bevölkerung bis zum Jahr 2033 auf geschätzte 2.610 Einwohner prognostiziert.

Die tatsächliche Einwohnerentwicklung in Grainet verläuft in Richtung der Prognose des Demographie-Spiegels Bayern. In der Einwohnerentwicklung zeichnet sich ein anhaltender gleichbleibender Trend ab. Die ist auch aus den Zahlen zum Kindergarten und zur Kinderkrippe ersichtlich. Hier ist von einem gleichbleibenden, zum Teil leicht steigenden Trend, auszugehen.

Die gute Verkehrsanbindung an die benachbarten Zentren, die wachsende Anzahl an Arbeitsplätzen, die Außenstelle der TH Deggendorf in Freyung und nicht zuletzt der hohen Naherholungswert machen die Gemeinde Grainet auch für eine Zuzug von außen sehr attraktiv.

Durch den stetigen Zuwachs ist ein weiterer Bedarf notwendig. Die Gemeinde Grainet verfolgt den Grundsatz, bei der städtebaulichen Entwicklung der einzelnen Ortsteile überwiegend für die ortsansässige Bevölkerung, Bauland am jeweiligen Ortsteil zur Verfügung zu stellen und die Ortschaften im Hinblick auf die sozialen Altersstrukturen möglichst gleichmäßig zu Entwickeln. Gerade im Bereich Mietwohnungsbau besteht allerdings noch Nachholbedarf. Mit der vorhandenen Infrastruktur (Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Bank etc.) bietet sich der Hauptort ideal an um dem Bedarf gerecht zu werden. In der Bedarfsprüfung werden für die geplante Wohnbauflächenausweisung die vorhandenen Nachverdichtungspotentiale am Hauptstandort Grainet und den umliegenden Gemeindeteilen betrachtet.

Die Bevölkerungsstatistik zeigt auch in Grainet den demographischen Wandel. Allerdings ist auch eine Zunahme der Bevölkerung mittleren Alters (Familien) und in den letzten Jahren eine kleine Steigerung bei den Kindern unter 10 Jahren feststellbar. Möglicherweise kann durchaus eine Trendwende für Grainet abgeleitet werden. Die mögliche Problematik des Leerstandes aufgrund der Überalterung der Bevölkerung ist damit überschaubar. Momentan tritt das Problem des Leerstandes nicht auf, es werden immer mehr ältere Gebäude in der Gemeinde Grainet saniert und wieder dem Wohnen zugeführt.

Gemäß dem landesplanerischen Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 Z) sind neue Siedlungsflächen zur Vermeidung der Zersiedlung in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Der Hauptort Grainet ist grundsätzlich für eine (angemessene) wohnbauliche Weiterentwicklung geeignet. Die geplante Fläche bindet unmittelbar an das bestehende Dorfgebiet an, wodurch das landesplanerische Anbindegebot erfüllt ist.

Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern – Strukturkarte:
Die Gemeinde Grainet ist in die Gebietskategorie „allgemeiner ländlicher Raum / Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregionen)" zugeordnet.

Wirtschaftliche Entwicklung Statistik kommunal 2023:
Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort verlief in den Jahren 2017 bis 2022 mit einer Zunahme von 162 Arbeitsplätzen außergewöhnlich positiv.

Durchschnittliche Haushaltsgröße:
Die durchschnittliche Haushaltsgröße lässt sich anhand der statistischen Daten nicht ablesen. Der Gesamtbestand an Wohngebäuden betrug bei der letzten Erhebung im Jahr 2022 771. Davon 66,4 % mit nur 1 Wohnung, 28,7 % mit lediglich 2 Wohnungen und 4,9 % mit 3 oder mehr Wohnungen. Anhand dieser Daten lässt sich ableiten das der Großteil der Gebäude nur EFH bzw. EFH mit Einliegerwohnung oder als Doppelhaus genutzt wird. Die durchschnittliche

Wohnfläche betrögt 124,4 m². Die durchschnittliche Raumzahl ist im Erhebungszeitraum mit 5,7 Räumen je Wohnung gleichbleibend und im Vergleich überdurchschnittlich.

Für die Gemeinde Grainet ist eine kurzfristige Bauflächenausweisung erforderlich, um die aktuelle Nachfrage decken zu können und auch mittelfristig handlungsfähig in Bezug auf eine aktive Gemeindeentwicklung zu bleiben. Insbesondere sollen junge Familien am Ort gehalten werden. Dadurch soll die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre fortgeführt werden und einer Abwanderung entgegengewirkt werden. Dies ist u.a. für eine langfristig ausgewogene Alters- uns Sozialstruktur am Hauptort unverzichtbar. Zudem leistet die Gemeinde dadurch einen Beitrag zur Reduzierung der Wohnungsnot im Landkreis Freyung-Grafenau, die u.a. durch die erhebliche Zuwanderung 2015 eingetreten ist. Auch können durch eine maßvolle städtebauliche Weiterentwicklung im ländlichen Raum die Ballungsräume und zentralen Orte in Niederbayern entlastet werden.

Vorhandene Flächenpotentiale in der planenden Gemeinde:

Die Gemeinde Grainet hat in den gemeindlichen Baugebieten kaum freie Wohn- und Gewerbegrundstücke zu verkaufen. Die Baugrundstücke, welche in letzter Zeit beplant wurden, wurden fast alle mit einem Bauzwang von fünf Jahren belegt. Davon gibt es wenige Ausnahmen für die Grundstücke, welche sich die Verkäufer der Grundstücke für den Eigenbedarf gesichert haben. Diese Grundstücke sind noch nicht bebaut und werden voraussichtlich auch die nächsten Jahre nicht bebaut werden. Außerdem gibt es noch einige Bauparzellen in älteren Baugebieten, die schon länger als 10 Jahre als Baugrundstücke ausgewiesen sind und die damals mit keinem Bauzwang belegt wurden. Die Baugrundstücke belasten natürlich die Baulandbedarfsrechnung entsprechend. Hier ist aber keine Lösung in Sicht und die Gemeinde Grainet hat keine Zugriffsmöglichkeit auf diese Flächen. Zumal diese auch nur sehr bedingt bzw. teilweise gar nicht für die angedachte Bebauung mit Mietwohnhäusern und Gewerbe-/Praxiseinheiten geeignet sind. Aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer stehen diese für eine bauliche Entwicklung aber ohnehin nicht zur Verfügung.

Die Topographische Lage ist als Wohnungs- bzw. Gewerbestandort sehr attraktiv. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht erkennbar, es entsteht vielmehr eine Aufwertung des Ortsbereiches. Die Flächen grenzen unmittelbar an den Hauptort Grainet an und sind dadurch auf kurzem Weg angebunden. Dies wird als besonderer Standortvorteil erachtet. Aus städtebaulicher Sicht bietet die Fläche die Möglichkeit einer angemessenen Weiterentwicklung der bislang entwickelten Ortsstruktur.

B.2 Planungskonzept / Geltungsbereich

Die Gemeinde Grainet liegt in der Region Donau-Wald im südöstlichen Bayerischen Wald. Sie befindet sich in einem sonnigen Talkessel am Fuß des 1167 Meter hohen Haidel, rund acht Kilometer östlich von Freyung, neun Kilometer nördlich von Waldkirchen sowie jeweils 20 Kilometer von den Grenzen zu Tschechien und Österreich entfernt. Das beplante Gebiet befindet sich westlich im Ortskern von Grainet.

Der Änderungsbereich wird eingegrenzt:

- im Nordwesten durch die bestehende Wohnbebauung entlang des Hammerbauerwegs
- nordöstlich durch bestehende Geschäftshäuser entlang des Raiffeisenwegs
- im Südosten & -westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche

Die Planung umfasst ein Gebiet von ca. 5.444 qm (0,05 ha) und dient als Ortsabrundung des Hauptorts Grainet nach Westen. Das Gelände steigt von Nordost nach Südwest von ca. 687m ü.NN. auf ca. 693m ü. NN und hat eine maximale Ausdehnung von ca. 80m von Nordost nach Südwest und 123m von Nordwest nach Südost.

Zweck und Ziel der Satzung ist es einer weiteren Bauentwicklung im geplanten Satzungsbereich im Sinne einer städtebaulichen Ordnung gerecht zu werden. Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Gebäudestruktur ein.

B.3 Erschließung

Straßenerschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über einen entsprechend angepassten Wendehammer am Ende des Raiffeisenwegs, sowie einer weiteren internen Erschließung über entsprechende Privatwege.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen der Gemeinde Grainet verfügbar.

Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser und Oberflächenwasser ist durch die gemeindlichen Anlagen gewährleistet und wird im Mischsystem ausgeführt.

Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser sowie Niederschlagswasser soll möglichst über geeignete Einrichtungen (z.B. Rigolen, Mulden, breiflächige Versickerung über den belebten Baukörper) vor Ort versickern bzw. vor Einleitung in den Kanal gepuffert werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt. Die erforderlichen Zuleitungen/Anschlüsse haben die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten herzustellen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen. Der Brandschutz ist durch ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwassersversorgung ist mit Hydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden erreicht wird, der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich bereits auf Höhe des bestehenden Wendehammers.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt. Der geplante Wendehammer ist ausreichend dimensioniert inkl. Freihaltezonen und liegt auf den Flurstücken 150 & 150/3, welche im Geltungsbereich umfasst sind.

Altlasten

Im Satzungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Telekommunikationsnetz

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über das vorhandene Bestandsnetz. Eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom hat bei Bedarf zu erfolgen.

B.4 Änderung der Nutzung

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „MI Grainet-West" entsprechend geändert. Somit wird aus den bisherigen landwirtschaftlichen bzw. gliedernden Flächen ein Mischgebiet nach §6 BauNVO geschaffen.

B.5 Wesentliche Auswirkungen/Einsehbarkeit

Die direkte Einsehbarkeit ist durch die im Orts- und Landschaftsbild eher unauffälligen Lage nur in Teilbereichen gegeben. Von der restlichen Umgebung ist aufgrund der vorhandenen Topografie keine unmittelbare Einsehbarkeit gegeben. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist gegeben.

B.6 Städtebauliches Ziel der Planung

Der Vorhabensbereich liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und grenzt direkt an das im Zusammenhang bebaute Dorfgebiet von Grainet an. Die nächstgelegene Wohnbebauung ist ca. 20 m von den geplanten Baufenstern entfernt. Bau- und Bodendenkmäler sowie erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze sind im Vorhabensbereich und -umfeld nicht vorhanden. Bedingt durch die vorhandene Topografie, Bebauung und der natürlichen Vegetation fügen sich künftige Gebäude nahtlos in den Bebauungszusammenhang ein. Die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen im Übergang zur freien Landschaft führen zu einem positiven Effekt. Der Ortsteil wird durch die geplante Bebauung nicht in seinem Bestand oder seiner Entwicklung beeinträchtigt. Der beplante Bereich wird derzeit als Intensivgrünland bewirtschaftet. Ein Konfliktpotential bergen die künftigen Nutzungen nicht. Die Bebauung ist von zwei Seiten einsehbar. Mit Hilfe von Eingrünungsmaßnahmen fügt sich die geplante Bebauung künftig gut in das Landschaftsbild ein. Wichtige Bereiche für die Erholungsnutzung liegen im Vorhabensgebiet nicht vor. An der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freizeitflächen ändert sich aufgrund der geringen Dimension des beplanten Bereiches nichts. Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf umweltrelevante Ziele der Bauleitplanung erfolgt im Umweltbericht.

B.7 Immissionsschutz

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird parallel auf der Ebene des Bebauungsplans untersucht. Dort werden auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Siehe hierzu Abschnitt C. Umweltbericht.

B.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Siehe hierzu Abschnitt C. Umweltbericht, Pkt. C.6. Alternative Planungsmöglichkeiten.

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

C.1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Nach § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Eingriffsregelung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1 a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung („Der Umweltbericht in der Praxis") der obersten Baubehörde auf.

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Planungsbereichs.

C.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 5.444m² befindet sich auf den Flurnummern 149; 150 & 151/3 (jeweils Teilfläche) der Gemarkung Grainet in der Gemeinde Grainet.

Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, am westlichen Rande der Ortschaft Grainet und besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Süd-Westen. Die Fläche des Geltungsbereiches ist als landwirtschaftliche bzw. gliedernde Fläche im Flächennutzungsplan belegt. Der Bebauungsplan „MI Grainet-West" wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Angrenzend befinden sich folgende Nutzungen:

- im Nordwesten: Dorfgebiet
- im Nordosten: Dorfgebiet, Verkehrsfläche „Raiffeisenweg"
- im Südwesten: gliedernde Fläche, landwirtschaftlich genutzt
- im Südosten: landwirtschaftliche Nutzfläche

Übersichtkarte / Luftbild (ohne Maßstab; Quelle: BayernAtlas)

C.1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Grainet hat am 19.03.2025 beschlossen, den Flächennutzungsplan am westlichen Ortsrand vom Hauptort Grainet mit der Deckblattnummer 33 zu ändern. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan wird um Teilflächen der Flurstücke 149; 150 & 151/3 der Gemarkung Grainet geändert. Das Plangebiet wird als Mischgebiet im Zentrum der Gemeinde Grainet bezeichnet. Bei der geplanten Ausweisung handelt es sich um einen relativ kleinen Bereich von ca. 5.444m². Im Parallelverfahren wird das Verfahren für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „MI Grainet-West" durchgeführt.

Der Hauptort Grainet soll im westlichen Bereich am Ende des „Raiffeisenwegs" um 4 Parzellen ergänzt werden. Durch seine attraktive Lage am Ortsrand sind die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet, sowie für Praxis-/Geschäftsbauten durch die bereits bestehenden Geschäfte im direkten Umfeld gegeben. Die geplante Erweiterung dient zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Grainet vor allem im Hinblick auf (barrierefreie) Mietwohnungen. Die Gemeinde erreichen dauernd und kontinuierlich Anfragen für Mietwohnungen in unterschiedlichen Größen, überwiegend von jungen Paaren oder Familien aus dem Gemeindegebiet oder aus dem näheren Umkreis. Durch die allgemein enorm gestiegenen Bau- und Grundstückspreise steigt entsprechend auch die Nachfrage nach hochwertigem Mietwohnraum mit angemessenen Mietpreisen. Weiterhin gibt es derzeit keinerlei Leerstände, um den Bedarf für gewerbliche Mieträume oder Praxisflächen decken zu können. Durch die Fertigstellung des Seniorenwohnheims und der demografischen Entwicklung hin zu einer älter werdenden Bevölkerung wird der Bedarf an Praxisflächen bspw. für Physio-/Ergotherapie weiter steigen.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Flächen für den Mietwohnungsbau von besonderer Bedeutung, da sie zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Kita, Grundschule) beiträgt und die demografische Entwicklung der Gemeinde durch den Erhalt junger Familien am Ort positiv beeinflusst. Dadurch wird Grainet aufgewertet und die positive Bevölkerungsentwicklung weiter gestärkt.

Weiterhin soll durch die Schaffung vom barrierefreien/-armen Wohnungen ein Anreiz geschaffen werden, dass ältere Mitbürger den Umzug in eine solche Wohnung in Erwägung ziehen und die freiwerdenden Immobilien, mit meist großer Wohnfläche, dann von jungen Familien genutzt oder ggf. auch zu weiteren Mehrfamilienhäusern umgebaut werden können.

Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband, etc.) ist aufgrund der vorliegenden Strukturen ohne großen Aufwand möglich.

Die Gemeinde Grainet ist eine der wenigen Gemeinden im Landkreis Freyung-Grafenau, die einen Einwohnerzuwachs verzeichnen kann. Dieser Trend wird sich laut bayerischem Landesamt für Statistik auch weiter fortsetzten.

Ausgehende von einem Bevölkerungsstand von 2.450 Einwohnern im Jahr 2021 ist bereits im Dezember 2022 eine Bevölkerungszahl von 2.527 Personen erreicht. Die kontinuierliche Zunahme der Bevölkerung entsprechend dem Demographiespiegel wird bis zum Jahr 2033 auf 2.610 Einwohner prognostiziert. Aufgrund der aktuell positiven Bevölkerungsentwicklung ist bis zum Jahr 2033 mit einer Zunahme der Bevölkerung auf mind. 2.650 zu rechnen. Die Gemeinde Grainet verfolgt den Grundsatz, bei der städtebaulichen Entwicklung einzelne Ortsteile überwiegend für die ortsansässige Bevölkerung Bauland am jeweiligen Ortsteil zur Verfügung zu stellen und die Ortschaften im Hinblick auf die sozialen Altersstrukturen möglichst gleichmäßig zu entwickeln.

C.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Umweltfachliche Vorgaben, die zur wesentlichen Umweltprüfung der Bauleitplanung gehören, beschreibt §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Darüber hinaus sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1 a BauGB zu beachten. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus Art. 1 BayNatSchG. Daneben sind die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes und des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan/ Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

Flächennutzungsplan:

Die Fläche des geplanten Baugebietes ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan belegt:

- landwirtschaftliche Fläche (gelb)
- gliedernde Flächen (grün)

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

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt schutzgutbezogen. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen nach ihren Merkmalen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Biotopwertliste zugeordnet. Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Die Zustandsbewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft") der obersten Baubehörde in drei Stufen durch eine Einschätzung der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen nach geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung.

Es wird der derzeitige Umweltzustand dargestellt und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung vorgenommen. Soweit möglich werden auch die wahrscheinlich auftretenden erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase berücksichtigt.

C.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:
Die Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt und als Grünland bewirtschaftet. Die umliegenden Flächen werden überwiegend intensiv als Grünland bewirtschaftet. Der Vorhabensbereich ist als Habitat für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft im Bereich der intensiven Grünlandnutzung nicht geeignet.

Auswirkungen:
Die geplante Bebauung beschränkt sich auf Bereiche mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume (intensiv genutztes Grünland). Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist nicht vorgesehen, damit sind keine beeinträchtigenden Wirkungen für die Nachtinsektenfauna zur erwarten. Die Änderung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein Dorfgebiet führt zur Umwandlung einer intensiv genutzten Grünfläche in teilweise extensiv genutztes Grünland an den Eingrünungen am Übergang zur freien Natur. Die festgesetzten Gehölzstrukturen erhöhen die Habitatvielfalt. Die biologische Durchlässigkeit bleibt durch Vorgaben zum Mindestabstand von Unterkante Zaun zu Bodenoberfläche erhalten (Mindestabstand 15 cm).

Ergebnis:
Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sieht der Bebauungsplan eine Eingrünung des Baubereichs und eine Teilversiegelung der Stellflächen vor. Zusammen mit den Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen können negative Auswirkungen des Eingriffs ausgeglichen werden.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Arten und Lebensräume	Gering	Gering	Gering	Gering

C.2.2 Schutzgut Mensch

Beschreibung:
Die Fläche liegt am westlichen Dorfrand der Ortschaft Grainet auf landwirtschaftlich genutzten Grund und Boden. Die Fläche ist nicht für die Naherholung durch Rad- oder Wanderwege oder ähnliches erschlossen. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich direkt anschließend im Nordwesten des Plangebiets. Vorbelastungen durch Lärm sind lediglich durch das im Norden befindende Gewerbe gegeben. Im Hinblick auf Aspekte des Immissionsschutzes (Blendwirkung / Lärm) können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden. Im geplanten Dorfgebiet kann die Lärmbelastung soweit reduziert werden, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Auswirkungen:
Während der Bauphase ergeben sich kurzfristig Lärm- und Abgasbelastungen durch die an- und abfahrenden LKW. Diese fallen allerdings aufgrund der relativ kurzen Bauzeit nicht ins Gewicht. Durch die Baumaßnahme werden keine Wegeverbindungen beeinträchtigt. Die künftige Wohnbebauung wird keinerlei negative Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung ausüben.

Ergebnis:
Es ist bau- und anlagenbedingt mit üblichen hohen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Es sind mäßige betriebsbedingte Belastungen zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch	Mittel	Gering	Gering	Mittel

C.2.3 Schutzgut Boden

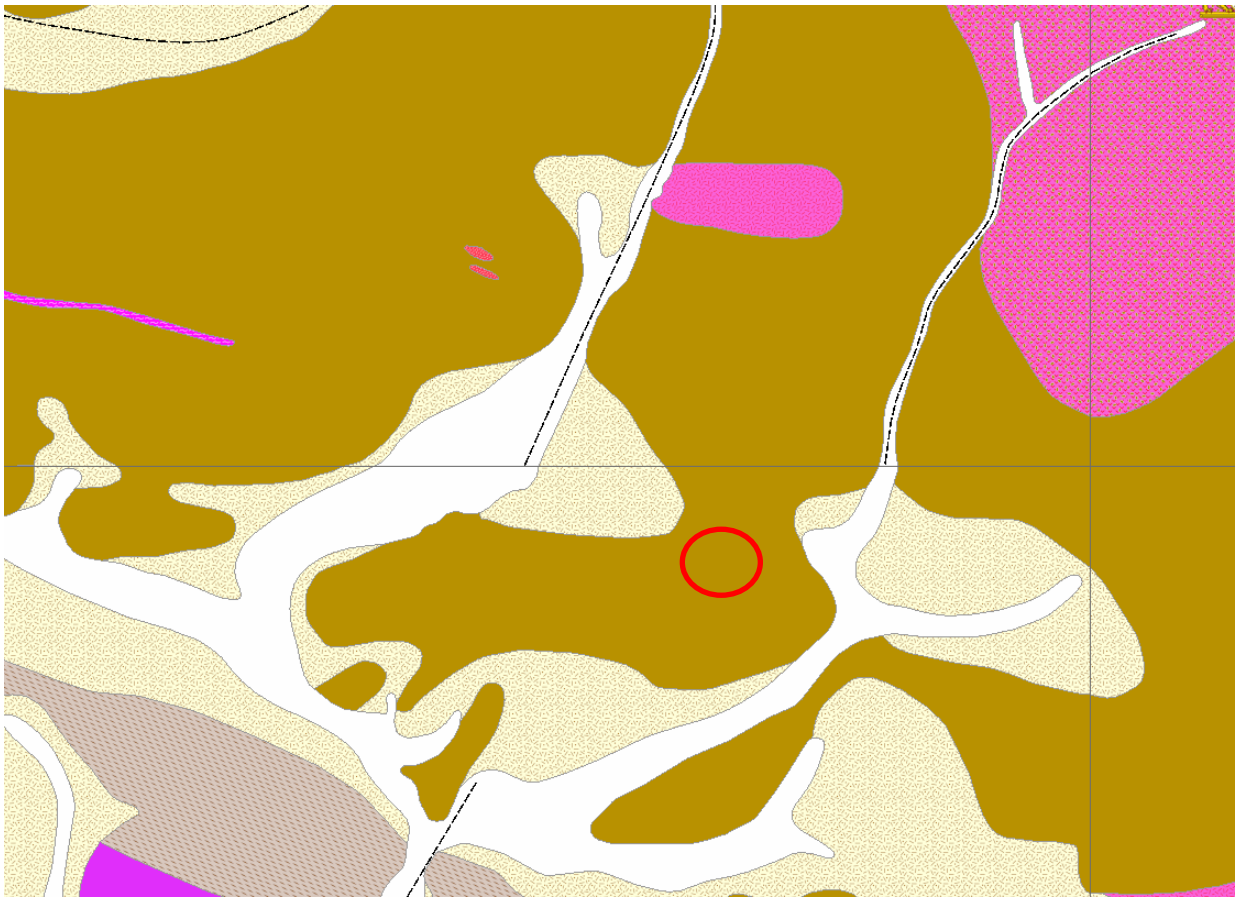
Beschreibung:

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorgansimen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zu Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Die dem Planungsgebiet zuzuordnenden Flächen sind ohne bekannte kulturhistorische Bedeutung, im Bestand mit anthropogen geprägtem Boden.

Übersichtsbodenkarte (Quelle: BayernAtlas)



Geologische Karte (Quelle: BayernAtlas)

Im Untersuchungsgebiet sind laut Bodenkarte Bayern fast ausschließlich Braunerde aus skelettführenden (Kryo) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vorhanden. Die Geologische Karte zeigt ein Gneisgestein, welches als „Moldanubikum s. str., Metatektischer Cordierit-Sillimanit-Kalifeldspat-Gneis" bezeichnet und wie folgt beschrieben wird: mit Quarz-Feldspatlinsen und -schlieren, oft Lagenbau und/oder agmatisch.

Auswirkungen:

Baubedinge werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Bodenabtrag und -auftrag sind bei fast allen Baumaßnahmen unvermeidbar. Dauerhaft werden die Flächen nach erfolgter Modellierung wieder humusiert, das Schutzgut Boden wird dauerhaft wiederhergestellt. Der Boden steht als landwirtschaftliche Produktionsflächen nicht mehr zur Verfügung und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Bei der geplanten Nutzung sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

C.2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Die Fläche liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Wassersensible Bereiche liegen nicht vor. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist durch die Gemeinde Grainet (WG Vorderfreundorf) gesichert. Wasserdurchlässige Beläge für KFZ-Stellplätze und untergeordnete Wegeflächen, wie auch das Maß der zu versiegelnde Fläche sind in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Bereichsweise zulaufendes Schichtwasser in Klüften etc. ist nicht auszuschließen.

Auswirkungen:

Aufgrund der Versiegelung eines Großteils der oberen Bodenschichten im Zuge der Ausweisung des Wohngebiets wird die Grundwasserneubildungsrate dergestalt verändert, dass sich das Rückhaltevolumen des belebten Bodens verringert, während sich der Oberflächenabfluss erhöht. Mit eventuell auftretendem Schichtenwasser ist zu rechnen und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt. Während der Bauphase kann es zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder einleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering eingestuft werden. Bei extremen Niederschlagsereignissen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass durch das abfallende Gelände sich Wassergräben bilden. Bei der Planung der Grundstücke sollte dies berücksichtigt werden.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Baubedingt kann Schicht- bzw. Hangwasser in mäßiger Erheblichkeit austreten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Wasser	Mittel	Gering	Gering	Gering

C.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das Klima im Raum Grainet wird geprägt vom Einfluss kontinentalen Klimas und fällt mit einer Jahresmitteltemperatur von 6°-7 °C deutlich rauer und schneereicher als im Vorderen Bayerischen Wald aus. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt mit ca. 1.100-1.300 mm bereits sehr hoch. Die lokale Klimasituation wird zusätzlich durch die Topografie bestimmt. Das Planungsgebiet hatte bislang keine nachweisbaren besondere Funktionen für das Lokalklima. Die betrachtenden Flächen verfügen über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen.

Auswirkungen:

Durch die Bau- und Transporttätigkeit ist während der Bauzeit kurzfristig Staubentwicklung zu erwarten, die Schadstoffbelastung durch Kraftfahrzeugverkehr ist als marginal zu betrachten. Sie stellt im Hinblick auf das Klima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar. Mittelfristig sind die Auswirkungen auf das Lokalklima durch die geplanten Maßnahmen zu vernachlässigen. Luftaustauschbahnen sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

Ergebnis:
Es wurden Festsetzungen zur Versiegelung und Eingrünung getroffen, um die Immissionen weitgehende zu dezimieren. Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden somit nur gering beeinträchtigt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima und Luft	Gering	Gering	Gering	Gering

C.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:
Das Landschaftsbild ist derzeit neben wenigen baulichen Anlagen und Gebäuden vor allem durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldbestand geprägt. Ein besonderer landwirtschaftlicher Reiz wird durch die geplante Bebauung nicht verdrängt. Der Standort ist aufgrund der vorhandenen Topografie nur gering einsehbar, eine Einsehbarkeit beschränkt sich auf den Nahbereich.

Auswirkungen:
Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Das geplante Vorhaben führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Wirkung in der Landschaft wird überwiegend auf den Mittel- und Nahbereich beschränkt. Mit den geplanten Eingrünungsmaßnahmen durch zusätzliche Hecken- und Baumstrukturen fügt sich die geplante Bebauung harmonisch in das Landschaftsbild ein. Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut können, als geringe Erheblichkeit beurteilt werden.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering

C.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:
Im Planungsgebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäudekomplexe mit Ensemblewirkung ausgewiesen. Bekannte Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht vorhanden. Schutz- und erhaltenswürdige Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:
Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten sollten, wie z. B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden. Die baubedingten Auswirkungen sind somit als gering einzustufen. Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- & Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor

C.2.8 Wechselwirkungen

Die nach 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 unter Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen und wurden in den Betrachtungen der vorher behandelten Schutzgüter einbezogen. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. nicht zu erwarten.

C.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet vermutlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt, d. h. die Flächen werden weiterhin bearbeitet und es werden keine extensiven Flächen angelegt. Sollten sich die Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft verschlechtern, wird die Fläche vermutlich brachliegen. Ohne Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans würden in den nächsten Jahren in diesem Bereich keine baulichen Maßnahmen stattfinden. Die grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet könnten ebenfalls nicht umgesetzt werden. Das Landschaftsbild bliebe erhalten.

C.4 Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz

C.4.1 Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten

Im betroffenen Bereich, direkt angrenzend und in der näheren Umgebung sind keine Natura 2000, FFHGebiete und Vogelschutzgebiete vorhanden, somit sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

C.4.2 Hinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise vor, die eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig machen. Die Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt und als Grünland bewirtschaftet. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren keine Tier- und Pflanzenarten i. S. d. §§ 39 und 44 BNatschG beeinträchtigt werden.

C.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Eingriffsausgleich

C.5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Maßnahmen vor:

- Eingrünung des gesamten Areals,
- Beschränkung des Versiegelungsgrades,
- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche (z. B. amtlich kartierte Biotope, Bodendenkmäler, Böden mit sehr hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte),
- Fachgerechter Umgang mit Boden gemäß bodenschutzgesetzlichen Vorgaben,
- Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 0,15 m (barrierefrei für Klein- und Mittelsäuger) bzw. anderweitige Einzäunungen die dieselbe Durchlässigkeit gewährleisten,
- Beleuchtung Fassaden und Außenanlagen insektenschonend,
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen,
- Erhalt bestehender Gehölzgruppen.

C.5.2 Ausgleich und Einstufung

Die §§ 13 - 15 BNatSchG sehen für die Bauleitplanung und damit auch für Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1 a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen, der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1 a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bauleitplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr).

Bei der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise" im Leitfaden (Seite 12, Abb. 5) wurden nicht alle Fragen zum Bebauungsplan mit „ja" beantwortet, deshalb wird im Folgenden das Regelverfahren angewendet.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche m²	Bewertung WP	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
Intensivgrünland	6.480	3	0,3	5.832
Summe	6.480			5.832

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versicherungsfähiger Beläge	Festsetzung in BP auf Grundlage §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen	Vorgabe einer Mindestzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Festsetzung in BP auf Grundlage §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20%)		10 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		5.249

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Maßnahme Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophiles Gebüsche / Hecken	10	790	7	0	5.530
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										5.530

Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang	5.249 WP
Summe Ausgleichsbedarf	5.530 WP
Differenz	281 WP

Geplanter Ausgleich Südwestlich im Planungsgebiet mit einer Heckenpflanzung (Abb. ohne Maßstab)

Besonders technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Flächennutzungsplan, Arten und Biotopschutzprogramm sowie die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurde das Bodeninformationssystem des Bayerischen Geologischen Landesamtes und der Kartendienst zum Hochwasserschutz des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft herangezogen.

C.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die geplante Erweiterung dient zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Grainet vor allem im Hinblick auf (barrierefreie) Mietwohnungen. Die Gemeinde erreichen dauernd und kontinuierlich Anfragen für Mietwohnungen in unterschiedlichen Größen, überwiegend von jungen Paaren oder Familien aus dem Gemeindegebiet oder aus dem näheren Umkreis. Durch die allgemein enorm gestiegenen Bau- und Grundstückspreise steigt entsprechend auch die Nachfrage nach hochwertigem Mietwohnraum mit angemessenen Mietpreisen. Weiterhin gibt es derzeit keinerlei Leerstände, um den Bedarf für gewerbliche Mieträume oder Praxisflächen decken zu können. Durch die Fertigstellung des Seniorenwohnheims und der demografischen Entwicklung hin zu einer älter werdenden Bevölkerung wird der Bedarf an Praxisflächen bspw. für Physio-/Ergotherapie weiter steigen.

Die Gemeinde verfügt zurzeit über keine eigenen Bauflächen mehr welche geeignet sind, um die Nachfrage an Mietwohnungs- sowie Geschäfts-/Praxisbau decken zu können. Auf mögliche Flächen zur Nachverdichtung hat die Gemeinde keinen Zugriff, da ein Grunderwerb kurzfristig nicht möglich ist.

Aufgrund der Baulichen Gegebenheiten, sowie den vorliegenden Besitzverhältnissen und der geringen Schaffung neuer Bauflächen (4 Parzellen), sind alternative Standorte keine Option. Bei der beplanten Fläche handelt es sich um eine unbebaute Fläche am Dorfrand von Grainet. Es besteht die Absicht zwei Parzellen für Mietwohnraum, eine Parzelle für ein Wohn- und Geschäftshaus (Praxisflächen) sowie eine Parzelle für ein Einfamilien- oder Doppelhaus zu schaffen.

C.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) herangezogen. Für die Bearbeitung des Umweltberichts wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Für die übrigen Artengruppen erfolgte eine Potentialabschätzung aufgrund der Nutzungs- und Habitatstrukturen im Vorhabensbereich. Es ergeben sich keine nennenswerten Bewertungssicherheiten. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, eine Ortsbegehung, sowie der Bayernatlas herangezogen.

C.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen beschränken. Das Monitoring ist in 3-jährigen Abständen durchzuführen. Die Zuständigkeit für die Überwachung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf Bebauungspläne liegt bei der Gemeinde Grainet.

C.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort im Außenbereich gewählt allerdings in unmittelbarer Nähe zum Ortsrand vom Dorfgebiet Grainet. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen sind lokal begrenzt, die Anzahl der betroffenen Bürger gering. In Komplexität der Auswirkungen ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren / vermeiden den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird im Planungsgebiet ausgeglichen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Arten und Lebensräume	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch	Mittel	Gering	Gering	Mittel
Boden	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Wasser	Mittel	Gering	Gering	Gering
Klima und Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering
Kultur- und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor

D Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.03.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 33 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 33 in der Fassung vom 14.05.2025 hat in der Zeit vom 04.06.2025 bis 04.07.2025 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 33 in der Fassung vom 14.05.2025 hat in der Zeit vom 04.06.2025 bis 07.07.2025 stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 33 in der Fassung vom 30.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Flächennutzungsänderung mit Deckblatt Nr. 33 in der Fassung vom xx.xx.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

6. Feststellungsbeschluss

Die Gemeinde Grainet hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.xxxx die Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 33 in der Fassung vom xx.xx.xxxx festgestellt.

Grainet, den
Gemeinde Grainet

(Siegel)

_____
Jürgen Schano, 1. Bürgermeister

7. Genehmigung

Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 33 mit Bescheid vom _____, Az.: _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Grainet, den
Gemeinde Grainet

(Siegel)

_____
Jürgen Schano, 1. Bürgermeister

9. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 33 wurde am xx.xx.2025 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Grainet zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Grainet, den
Gemeinde Grainet

(Siegel)

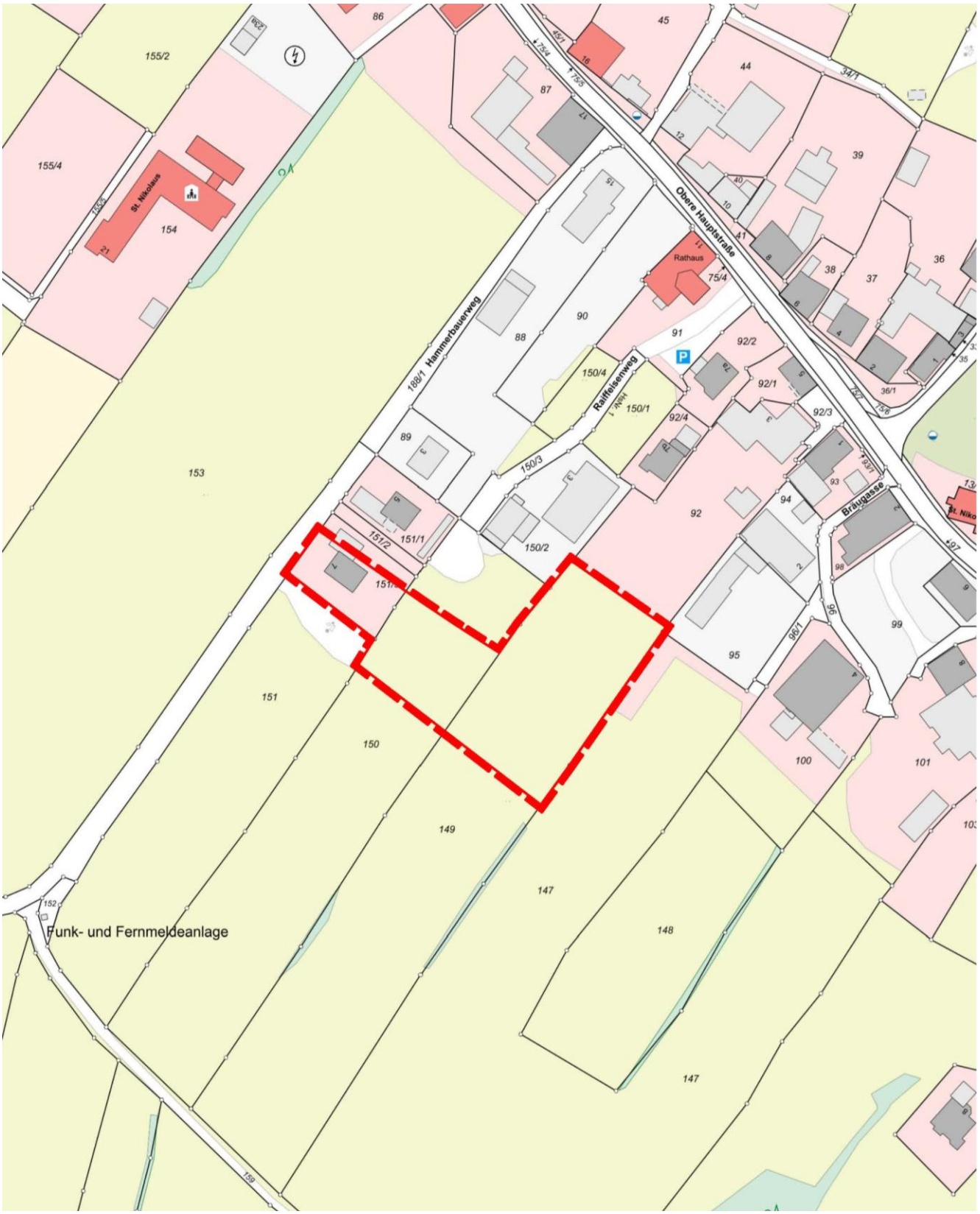
_____

Jürgen Schano, 1. Bürgermeister

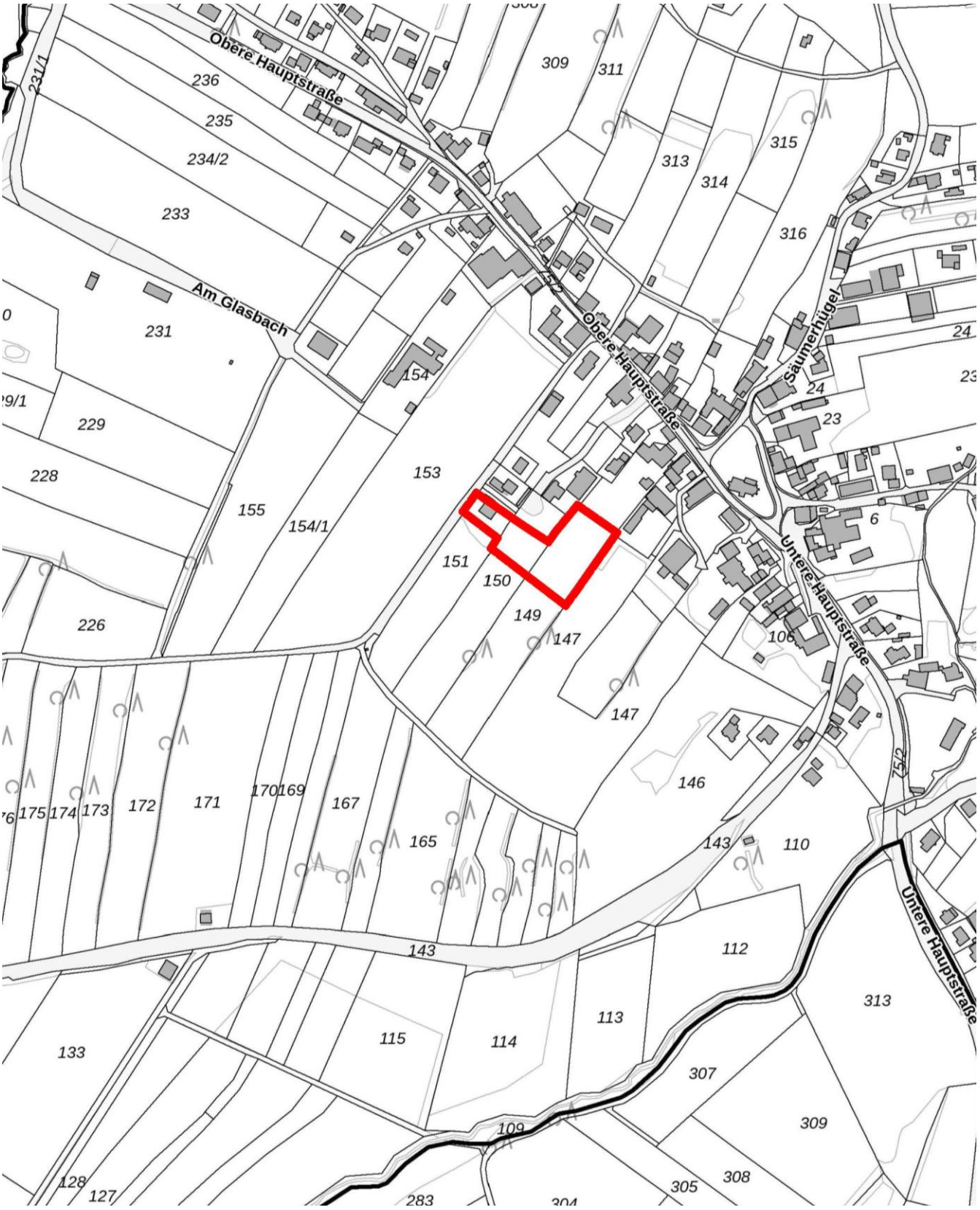
E Anlagen

Anlage 1:	Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet	M1:2000
Anlage 2:	Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet	M1:5000
Anlage 3:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M1:25000
Anlage 4:	Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet	M1:2500
Anlage 5:	Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 33	M1:2500
Anlage 6:	Auszug Rechtsgültiger Flächennutzungsplan	M1:2500
Anlage 7:	Lageplan zur Darstellung Innenentwicklung	M1:2000

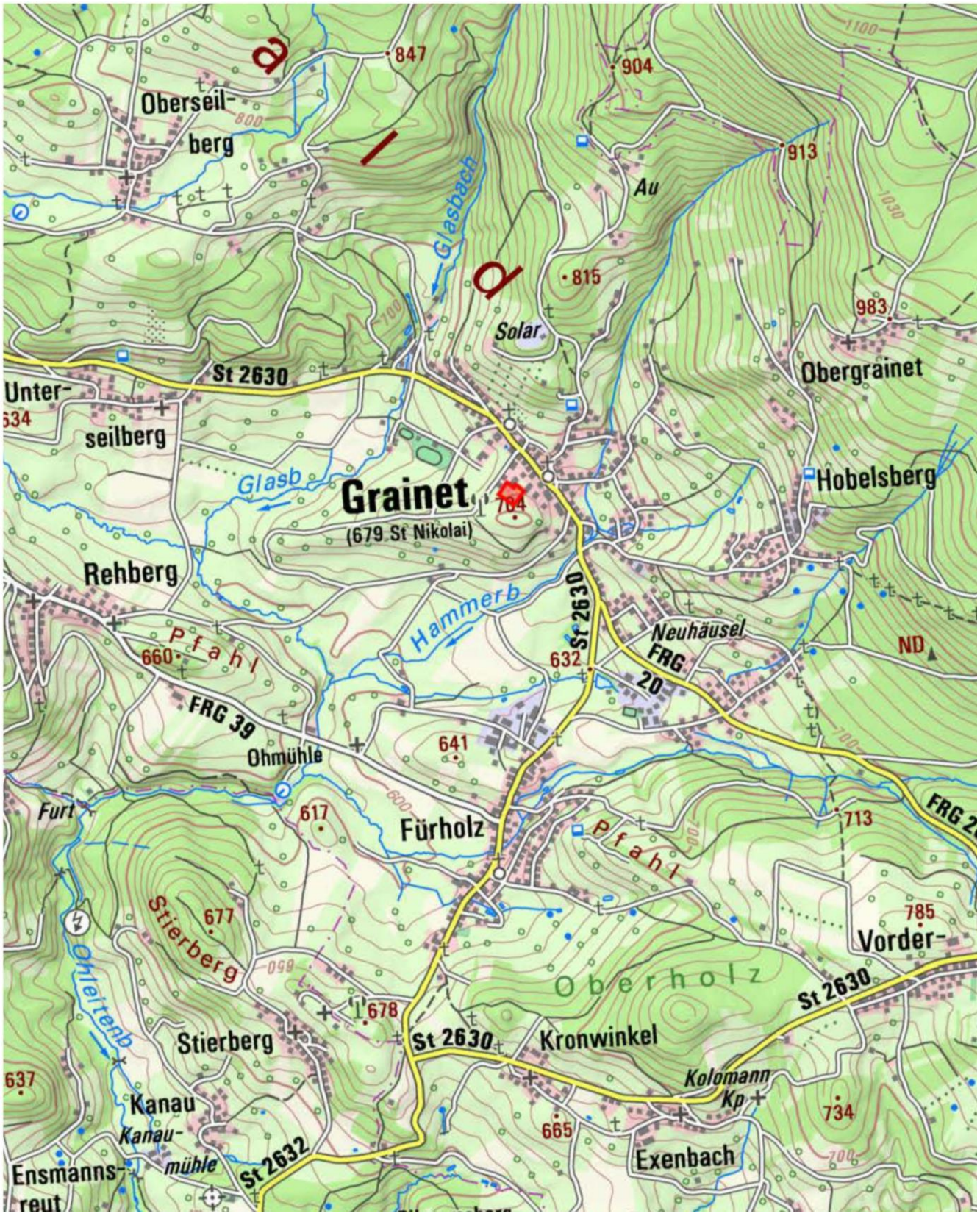
Anlage 1: Lageplan M 1:2000 mit Hinweis auf das Plangebiet



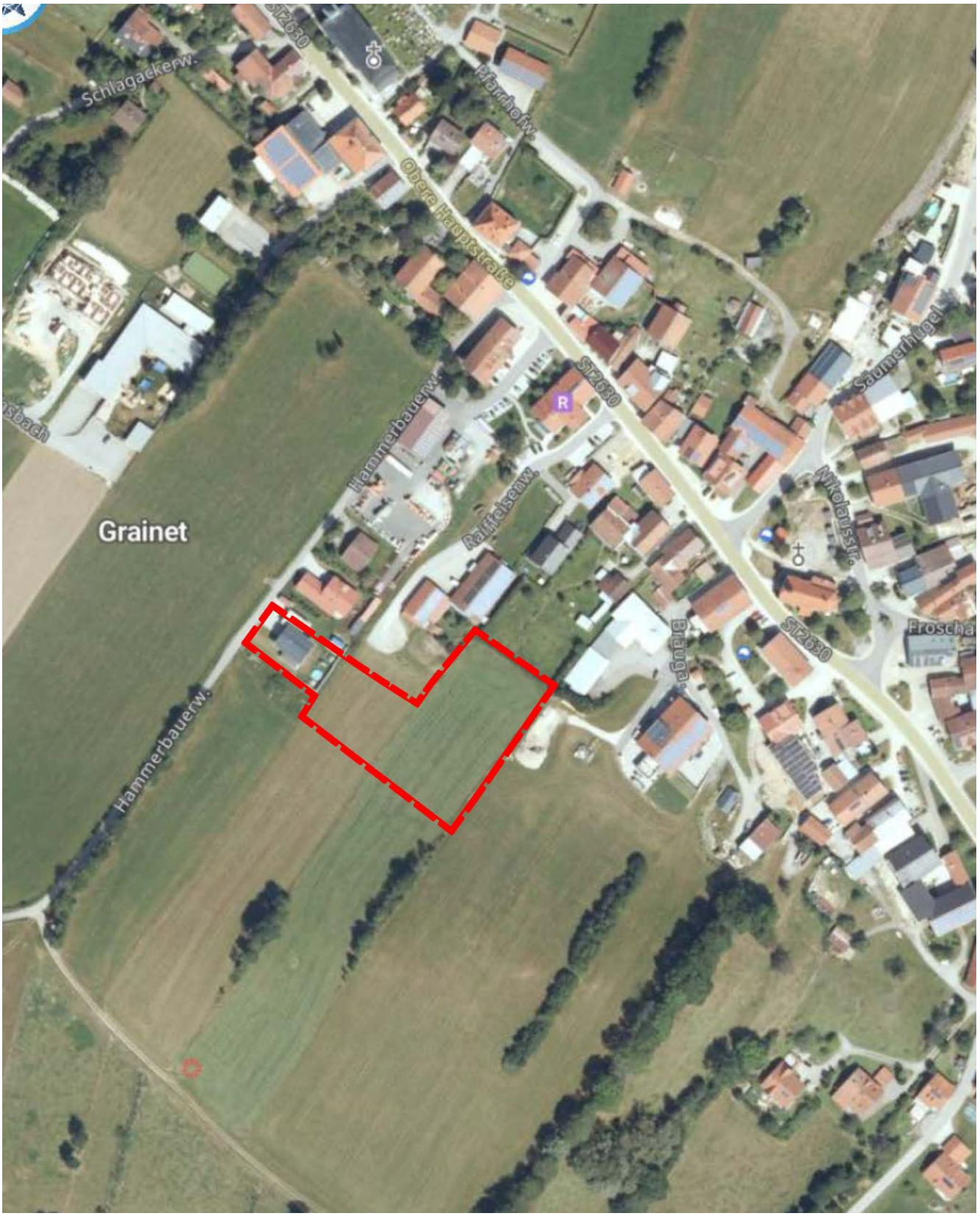
Anlage 2: Lageplan M 1:5000 mit Hinweis auf das Plangebiet



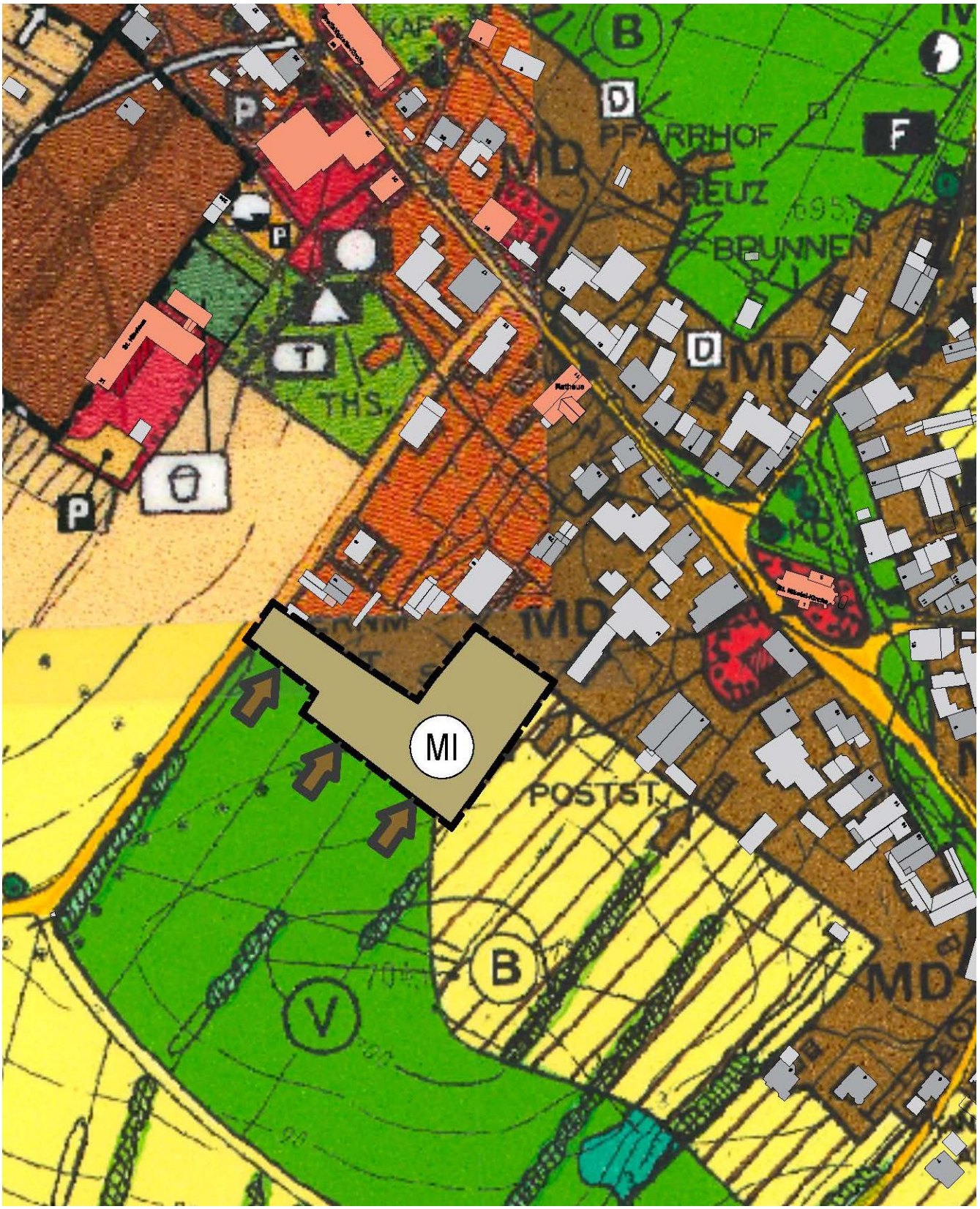
Anlage 3: Topographische Karte M 1:25000 mit Hinweis auf das Plangebiet



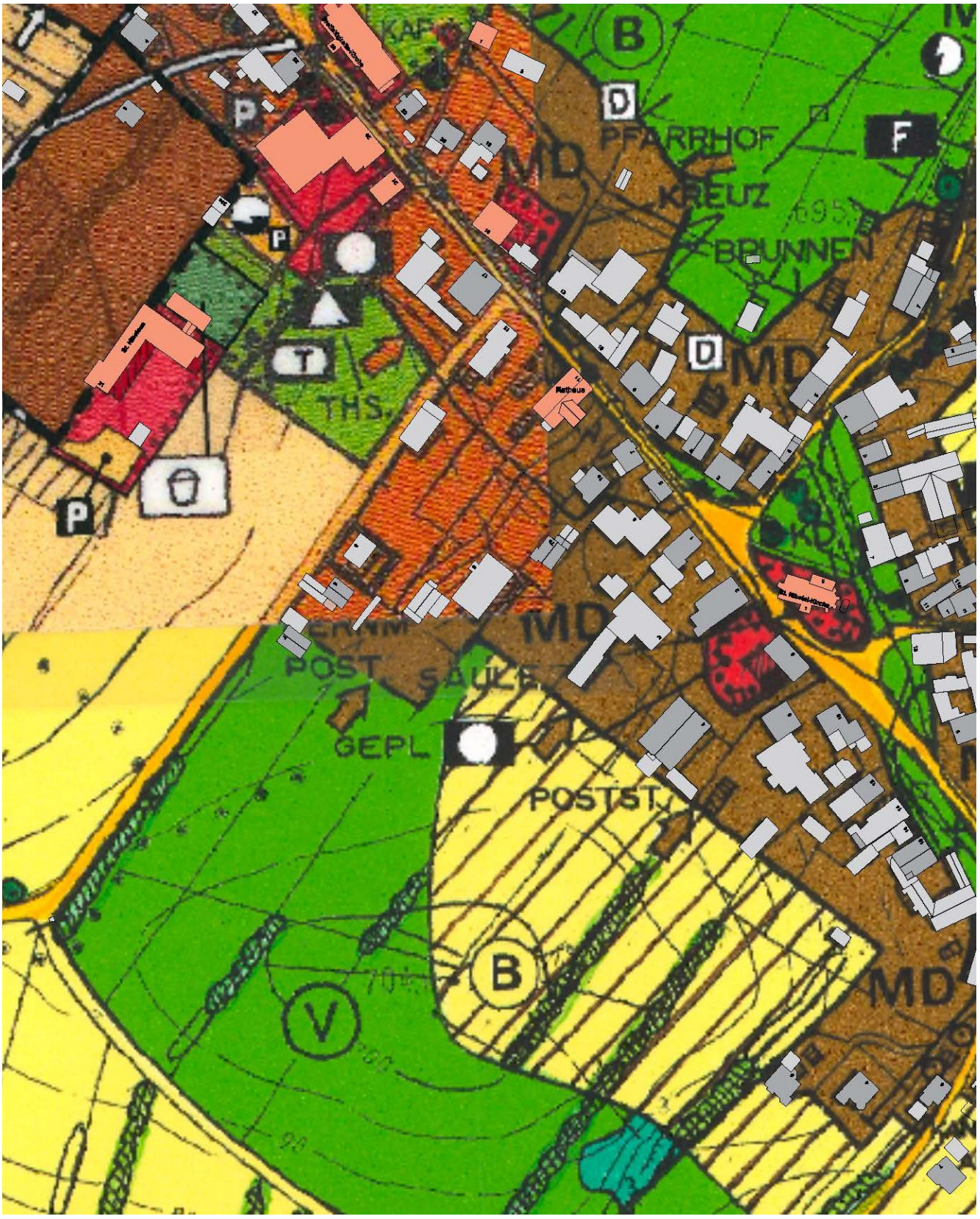
Anlage 4: Luftbild M 1:2500 mit Hinweis auf das Plangebiet



Anlage 5: Änderung des Flächennutzungsplans Deckblatt Nr. 33 – M1:2500



Anlage 6: Auszug Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Grainet – M1:2500



Anlage 7: Lageplan zur Darstellung Innenentwicklung – M1:2000

1.	Obere Hauptstr. 21	Umbau altes, leerstehendes Rathaus zur Nachmittagsbetreuung mit Bibliothek
2.	Obere Hauptstr. 17	Umbau des ehemaligen Ladens zu Wohnräumen
3.	Obere Hauptstr. 15	Raiffeisenbank Grainet, Sanierung Fassade und Umbau der Bankräume
4.	Obere Hauptstr. 11	Revitalisierung des ehemaligen, leerstehenden Grainet Hofes zum Bürger- und Gemeindezentrum mit Umfeldgestaltung
5.	Obere Hauptstr. 7b	Errichtung eines Einfamilienhauses mit unterkellerter Doppelgarage
6.	Bräugasse 4	Umbau des leerstehenden Gebäudes zu einem MFH mit acht Wohneinheiten
7.	Untere Hauptstr. 8	Neubau einer Maschinenhalle für forstwirtschaftliche Zwecke, sowie Neubau von Garagen nach Abbruch der best. Scheune des Rinderstalles und Garagen
8.	Untere Hauptstr. 14	Nutzungsänderung der ehemaligen Gaststätte mit Pension zu MFH
9.	Untere Hauptstr. 18	Teilabbruch einer Scheune sowie Anbau an das bestehende Wohnhaus inkl. Ausbau des Dachgeschosses mit Dachstuhlerneuerung
10.	Untere Hauptstr. 5	Wohnhausumbau sowie Ausbau des Dachgeschosses
11.	Nikolausstr. 9	Ausbau des Dachgeschosses sowie Errichtung von Schleppgaupen
12.	Nikolausstr. 3	Sanierung des leerstehenden Wohngebäudes
13.	Säumerhügel 2	Neubau eines Einfamilienhauses, Innenverdichtung
14.	Säumerhügel 7	Wohnhauserweiterung, Ausbau des DG mit Anbau Wintergarten und PKW-Garage
15.	Säumerhügel 5	Abbruch und Ersatzneubau d. best. Stadls zu Wohnräumen und Garage
16.	Untere Hauptstr. 2	Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung von zwei Dachgaupen
17.	Untere Hauptstr. 4	Abbruch des leerstehenden Wohnhauses und Errichtung eines Einfamilienhauses
18.	Untere Hauptstr. 6	Nutzungsänderung des Einfamilienwohnhauses (Leerstand) zur Ferienappartements
19.	Untere Hauptstr. 8	Erweiterung des Wohnhauses und Ausbau des Dachgeschosses
20.	Untere Hauptstr. 10	Sanierung und Umbau des leerstehenden Wohngebäudes
21.	Untere Hauptstr. 10	Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses zu Wohnräumen

Gemeindliche Maßnahmen zur Stärkung des Hauptortes:
Energetische Sanierung, Umnutzung des Geräteraumes zu einem Mehrzweckraum und Überdachung der Außentreppe in der Grundschule Grainet, Neubau des Kindergartens