

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE AM BAUHOF III“



Gemeinde:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Grainet
Freyung-Grafenau
Niederbayern

Stand der Planung:
Entwurf in der Fassung vom 13.05.2026

Inhalt

A.	Satzung.....	2
B.	Begründung.....	4
C.	Verfahrensvermerke	10
D.	Anlagen	11

INGENIEURBÜRO EDER
Beratende Ingenieure + Sachverständige
Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624
www.ibeder.com info@ibeder.com

IBE
www.ibeder.com



A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), hat die Gemeinde Grainet folgende Satzung beschlossen:

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE AM BAUHOF III“

Die Änderung des Bebauungsplans „GE AM BAUHOF III“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

§ 1 Geltungsbereich

Die Grundstücke

a) Flurnummer 336, 336/1, 336/2, 336/3 und 337 der Gemarkung Fürholz (Lageplan M 1:1.000 - Anlage 01) und

b) Flurnummer 1023 der Gemarkung Grainet (Lageplan M 1:1.000 - Anlage 02)

bilden den Geltungsbereich dieser Satzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den beigefügten Lageplänen. Die Lagepläne mit ihren planlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 Satz 1 Buchst. a festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

(2) Der Geltungsbereich ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Die Grundflächenzahl der Bauparzelle I soll von 0,6 auf 1,0 erhöht werden.

Die restlichen textlichen Festsetzungen des ausgefertigten Entwurfs vom 24.08.2022 bleiben unberührt.

Für den durch die Änderung erforderlichen bzw. an externer Stelle nachzuweisenden Ausgleich sind nachfolgende grünordnerische Festsetzungen zu beachten.

1 Externe Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsmaßnahme wird bisher intensiv genutztes Grünland in mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland überführt. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 11.178 m². Die Herstellung, bzw. die erforderliche Pflege der Fläche hat erstmalig im Jahr 2027 zu erfolgen

1.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

a) Die Wiese wird extensiv gepflegt, d. h. 1-3-schürige Mahd/Jahr, 1. Schnitt nicht vor dem 15.06; 2-3 Schnitt jeweils sechs bis acht Wochen danach. Eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls nötige Bekämpfungen der Neophyten (z. B. Goldrute, Riesen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia),



am besten im Frühsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in rechtzeitiger Abstimmung und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

- b) Die Grünflächen sind auf die Dauer von 25 Jahren zu erhalten.
- c) Jegliche Art von Düngung der Ausgleichsflächen ist unzulässig.
- d) Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- e) Alternativ und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann die Fläche auch beweidet werden. Die Nutzung der Fläche ist in der Zeit vom 1. Juni bis 14. November vorgeschrieben. Gestattet ist die ganzjährige Beweidung unter Einhaltung des zulässigen Viehbesatzes. Bei ausschließlicher Beweidung ist der Viehbesatz von mind. 0,3 und max. 1,2 RGV/ha im Durchschnitt des Jahres einzuhalten. Im Falle der Mähweidenutzung oder der ganzjährigen Beweidung mit Robustrindern darf der Viehbesatz 0,6 RGV/ha im Durchschnitt des Jahres nicht überschreiten.
Für die Umrechnung von Rindern, Schafen, Ziegen, Damtieren und Equiden (Einhufer, z. B. Pferde, Esel) in RGV gilt gemäß Anhang II der EU-Verordnung Nr. 808/2014 folgender Umrechnungsschlüssel

Kälber (außer Mastkälber) und Jungvieh unter 6 Monaten	0,30 RGV
Mastkälber	0,40 RGV
Rinder von 6 Monaten bis 2 Jahren	0,60 RGV
Rinder von mehr als 2 Jahren	1,00 RGV
Einhufer von mehr als 6 Monaten	1,00 RGV
Leichte Einhufer mit einem Stockmaß bis einschließlich 1,40 m	0,70 RGV
Schafe	0,15 RGV
Ziegen	0,15 RGV
Mutterdamtiere	0,20 RGV
Lamas	0,40 RGV
Alpakas und Guanakos	0,30 RGV

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grainet, den.....

(Siegel)

Jürgen Schano, 1. Bürgermeister



B. Begründung

I. Erläuterung, Anlass der Planung, Zielsetzung

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Am 23.04.2026 hat der Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE AM BAUHOF III“ im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE AM BAUHOF III“ ist am 24.08.2022 in Kraft getreten. Im nordwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans soll die festgesetzte Ausgleichsfläche im Zuge dieses Verfahrens nun teilweise extern umgesetzt werden, um die Bebauung der Bauparzelle I sinnvoll zu optimieren.

Die Umwandlung einer im Bebauungsplan bereits festgesetzten Ausgleichsfläche in eine bebaubare Fläche ist grundsätzlich möglich, auch im Verfahren nach § 13a BauGB. Sie ist jedoch nicht bedingungslos zulässig – der externe Ausgleich ist dabei ausdrücklich geboten, nicht optional (VGH Mannheim, 09.09.2020 (5 S 734/18)). Es ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, bereits früher festgesetzte Ausgleichsflächen anderweitig zu überplanen, also zum Beispiel als Baufläche auszuweisen, selbst wenn dadurch die zugeordnete Ausgleichsfunktion vollständig entfällt. Die Entscheidung unterliegt der Abwägung. Wenn sich die Gemeinde als Ergebnis einer fehlerfreien Abwägung aber für eine solche Planänderung entscheidet, dann muss sie die weggefallene Ausgleichsmaßnahme gleichwertig an anderer Stelle festsetzen. Von dieser Verpflichtung ist die Gemeinde selbst dann nicht entbunden, wenn es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Wie zuvor schon erwähnt soll die festgesetzte Ausgleichsfläche im Zuge dieses Verfahrens nun teilweise extern umgesetzt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung einer Nachverdichtung. Hierzu soll das bestehende Baufenster in diesem Bereich entsprechend erweitert werden.

Gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), Stand 01.01.2020, sollen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden. Die geplante Änderung trägt zu einer verdichteten und flächensparenden Siedlungsentwicklung bei.

2 Planunterlagen/Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 336, 336/1, 336/2, 336/3 und 337 der Gemarkung Fürholz und Flurnummer 1023 der Gemarkung Grainet bilden den Geltungsbereich dieser Satzung.



II. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

1 Rechtsgrundlage

Die §§ 13 - 15 BNatSchG sehen für die Bauleitplanung und damit auch für Verfahren zur Änderung 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

2 Verfahren

Bei der Beurteilung der Eingriffsregelung wird der aktuelle Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen.

Die Ausgleichsflächen werden durch die Gestaltung der privaten Grünflächen und der Gestaltung der Baugrundstücke entsprechend des Grünordnungsplanes inkl. externer Ausgleichsmaßnahmen erreicht. Der Schutz von Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild ist durch die vorgenannten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt.

3 Eingriffsermittlung

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung):

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Bereich der Deckblattänderung (Größe ca. 1.550 m²) beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind.

Ergebnis: Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung gemäß Anlage (Liste 1a und Liste 1b) als Flächen mit geringer Bedeutung einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs:

Der zu ändernde Bereich des Planungsgebiets mit einer Größe von 1.500 m² setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m ² :
- Ausgleichsfläche	1.550 m ²
Gesamtfläche ca.	1.550 m²

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Bau Feld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von 1.550 m².



Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Bezeichnung				Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs- Bedarf (WP)			
mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland				1.550	6	1,0	9.300			
Gewerbegebietsfläche				4.220	2	0,4	3.376			
Ausgleichsbedarf gesamt:							12.676			
Der erforderliche Ausgleich soll auf einer externen Fläche erbracht werden. Grundstück: Fl. Nr. 1023 Gemarkung Grainet Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 11.324 m². Sie setzt sich wie folgt zusammen: Intensiv genutztes Grünland: 11.178 m² Gehölz: 146 m² Das intensiv genutzte Grünland soll in mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland überführt werden.										
Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahmennummer	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP
1	G11	Intensiv genutztes Grünland	3	G211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	11.178	3	1	33.534
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										33.534
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang										33.534
Summe Ausgleichsbedarf										12.676
Differenz										+ 20.858

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht ein Ausgleich im Umfang von 12.676 WP für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch folgende Maßnahmen:

Bestandsbeschreibung und momentane Nutzung

Der Eingriff wird auf einer externen Fläche ausgeglichen. Bei den vorgesehenen Ausgleichsflächen handelt es sich derzeit noch um eine intensiv genutzte Grünfläche.



Entwicklungsziele / Aufwertungsmaßnahmen:

Als Ausgleichsmaßnahme soll bisher intensiv genutztes Grünland, in mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, überführt werden. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von ca. 11.178 m². Die Herstellung hat im Jahr 2027 zu erfolgen

Pflege:

Die Wiese wird extensiv gepflegt, d. h. 1- 3-schürige Mahd/Jahr, 1. Schnitt nicht vor dem 15.06; 2- 3 Schnitt jeweils sechs bis acht Wochen danach. Jegliche Art von Düngung der Ausgleichsflächen ist unzulässig und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Auf den Grünflächen ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z. B. Goldrute, Riesen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia) ansiedeln. Eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls nötige Bekämpfungen der Neophyten, am Besten im Frühsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Der Erhalt ist auf 25 beschränkt. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in rechtzeitiger Abstimmung und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Alternativ und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann die Fläche auch beweidet werden. Die Nutzung der Fläche ist in der Zeit vom 1. Juni bis 14. November vorgeschrieben. Gestattet ist die ganzjährige Beweidung, unter Einhaltung des zulässigen Viehbesatzes. Bei ausschließlicher Beweidung ist der Viehbesatz von mind. 0,3 und max. 1,2 RGV/ha im Durchschnitt des Jahres einzuhalten. Im Falle der Mähweidenutzung oder der ganzjährigen Beweidung mit Robustrindern darf der Viehbesatz 0,6 RGV/ha im Durchschnitt des Jahres nicht überschreiten. Für die Umrechnung von Rindern, Schafen, Ziegen, Damtieren und Equiden (Einhufer, z.B. Pferde, Esel) in RGV gilt gemäß Anhang II der EU-Verordnung Nr. 808/2014 folgender Umrechnungsschlüssel

Kälber (außer Mastkälber) und Jungvieh unter 6 Monaten	0,30 RGV
Mastkälber	0,40 RGV
Rinder von 6 Monaten bis 2 Jahren	0,60 RGV
Rinder von mehr als 2 Jahren	1,00 RGV
Einhufer von mehr als 6 Monaten	1,00 RGV
Leichte Einhufer mit einem Stockmaß bis einschließlich 1,40 m	0,70 RGV
Schafe	0,15 RGV
Ziegen	0,15 RGV
Mutterdamtiere	0,20 RGV
Lamas	0,40 RGV
Alpakas und Guanakos	0,30 RGV

Zusammenfassung:

Mit den festgelegten Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsflächen erfolgt jeweils die erforderliche Aufwertung von Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, zu Gebiete mittlerer Bedeutung (Extensivgrünland).

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen 33.534 WP zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs im Umfang von 12.676 WP ergibt sich somit ein vollumfänglicher Ausgleich. Es entsteht ein Überschuss von + 20.858 WP, der für weitere Vorhaben verwendet werden kann.

4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf eine Prüfung von Standortalternativen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verzichtet, da es sich um ein vollerschlossenes Baugebiet im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt.

5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der aktuelle Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen. Für die übrigen Artengruppen erfolgte eine



Potenzialabschätzung aufgrund der Nutzungs- und Habitatstrukturen im Vorhabensbereich. Es ergeben sich keine nennenswerten Bewertungsunsicherheiten.

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring ist nicht erforderlich.



III. Quellen, Literatur

BauGB (Baugesetzbuch): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Bayernatlas (2026): Herausgegeben vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

BayKompV (Bayerische Kompensationsverordnung): Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist. Herausgegeben vom Bundesministerium der Justiz

LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 1. Juni 2023. Herausgegeben vom Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Regionalplan Region Donau-Wald (Region 12)

Flächennutzungsplan der Gemeinde Grainet

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Freyung-Grafenau. Herausgegeben vom Bayerisches Landesamt für Umwelt

Bayerische Bauordnung (BayBO): Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist



C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 23.04.2026 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE AM Bauhof III“ im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ durch Aushang im Rathaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Grainet ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Zugleich wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

3. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am _____ die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Satzungsentwurf wurde als 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE AM BAUHOF III“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ durch Aushang im Rathaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Grainet ortsüblich bekannt gemacht.



D. Anlagen

01	Satzungsbereich Deckblatt 1	M = 1 : 1.000	Seite	12
02	Satzungsbereich externe Ausgleichsflächen	M = 1 : 5.000	Seite	13
03	Katasterkarte Bestand	M = 1 : 2.000	Seite	14
04	Übersichtsplan mit Hinweis auf des Plangebiet	M = 1 : 5.000	Seite	15
05	Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan	maßstabslos	Seite	16









