

Änderung des Flächennutzungsplans
durch Deckblatt Nr. 35
Anpassung von Bauflächen (Rücknahme)



Gemeinde/Stadt:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Grainet
Freyung-Grafenau
Niederbayern

Inhalt	Seite
A. Flächennutzungsplanänderung	2
B. Begründung	3
C. Umweltbericht	4
D. Verfahrensvermerke	5
E. Anlagen	6

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

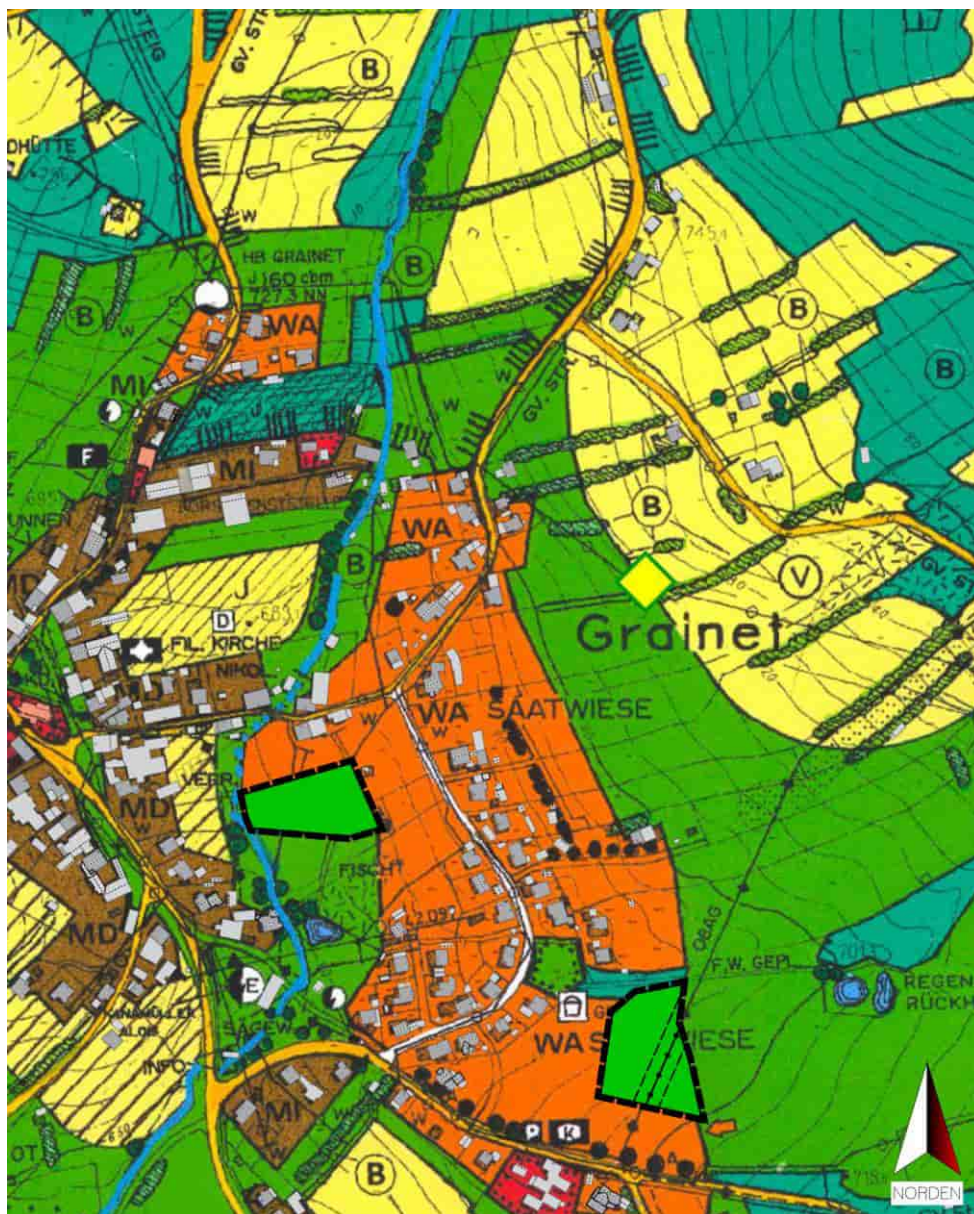


A. Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 35

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 Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) hat die Gemeinde Grainet folgende Änderung beschlossen:

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 35

Die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 35 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.



Grainet, den _____

(Siegel)

Jürgen Schano, 1. Bürgermeister



B. Begründung

1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Am 22.10.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Grainet beschlossen, den Flächennutzungsplan am Hauptort Grainet mit Deckblatt Nr. 35 zu ändern. In der Sitzung vom 17.06.2026 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 35 im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Anlass der Planung ist die Anpassung von Bauflächen (Rücknahme) um neuen Spielraum für die Ausweisung neuer, geeigneter Baulandflächen an anderer Stelle zu schaffen. Die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 35 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Regierung von Niederbayern hat in der Stellungnahme zur Ausweisung von Bauland immer wieder darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde Grainet Flächen ausgewiesen sind, die schon sehr lange nicht umgesetzt wurden und auch keine absehbare Realisierbarkeit gegeben ist, zurückzunehmen. Nur so kann neuer Spielraum an anderer Stelle geschaffen werden. Es entspricht nicht einer nachhaltigen und vorausschauenden Bodenpolitik, nicht umsetzbare Flächen weiter im Flächennutzungsplan zu belassen. Dies erschwert der Gemeinde Grainet die Ausweisung neuer Flächen erheblich.

Das Landratsamt hat in seiner Stellungnahme vom 10.09.2025 zum WA „Hobelsberg-West“ darauf hingewiesen, dass die Rücknahme von Flächen bisher nur als Absichtserklärung zur Kenntnis genommen werden. Wie die Gemeinde im Rahmen der Abwägung mit der Flächenrücknahme umgeht, wird von maßgeblicher Bedeutung für die Genehmigungsprüfung sein.

Die Regierung hat angeboten für eine Beratung zur Flächenrücknahme und ggf. Aufhebung von Bebauungsplänen gerne zur Verfügung zu stehen.

Dieses Angebot wurde angenommen. Am 25.09.2025 hat ein Beratungsgespräch im Graineter Rathaus stattgefunden. Nachdem die Erfordernisse der Raumordnung nur unter Prämisse einer Flächenrücknahme erfüllt werden kann, wurde die Flächennutzung im gesamten Gemeindegebiet analysiert.

Zur Rücknahme eignen sich die Flächen im und um den Hauptstandort Grainet. Die betroffenen Flächen wurden in der Gemeinderatssitzung vorgestellt. Seit Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes im Jahr 2002 hat es in diesem Gebiet keinerlei Bestrebung zu einer Bebauung gegeben oder Anfragen zum Erwerb durch die Gemeinde Grainet wurden von Grundstückseigentümern abgelehnt. Seitens des Bürgermeisters wurden auch schon Gespräche bzgl. der Rücknahme geführt.

2. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am Hauptstandort der Gemeinde Grainet. Der Geltungsbereich mit einer Größe von 9.922 m² (ca. 1 ha) befindet sich auf den Flurnummern 375 (Teilfläche), 376 (Teilfläche), 377 (Teilfläche), 378 (Teilfläche) und 661 (Teilfläche) der Gemarkung Grainet in der Gemeinde Grainet.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan belegt:

- Allgemeine Wohngebiete

3. Erschließung

Eine Änderung der Erschließungen ist durch die Anpassung von Bauflächen (Rücknahme) nicht geplant, bzw. erforderlich.

4. Änderung der Nutzung

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung (Allgemeine Wohngebiete) der Flächen soll zu landwirtschaftlichen Flächen bzw. Grünflächen zurückgenommen werden

5. Natur- und Umweltschutz

Mögliche (negative) Auswirkungen auf Belange des Natur- und Umweltschutzes sind durch die Anpassung von Bauflächen (Rücknahme) nicht ersichtlich.



C. Umweltbericht

Die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 35 erfolgt nach §13 BauGB. Gemäß diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.



D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.10.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 35 beschlossen. In der Sitzung vom 17.06.2026 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 35 im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 35 in der Fassung vom 16.04.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2026 bis 22.07.2026 beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Flächennutzungsänderung mit Deckblatt Nr. 35 in der Fassung vom 16.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2026 bis 30.07.2026 öffentlich ausgelegt.

4. Feststellungsbeschluss

Die Gemeinde Grainet hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.07.2026 die Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 35 in der Fassung vom 31.07.2026 festgestellt.

Grainet, den _____

(Siegel)

Jürgen Schano, 1. Bürgermeister

5. Genehmigung

Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 35 mit Bescheid vom _____, Az.: _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

6. Ausgefertigt

Grainet, den _____

(Siegel)

Jürgen Schano, 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 35 wurde am _____ 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 _____

(Siegel)

Jürgen Schano, 1. Bürgermeister



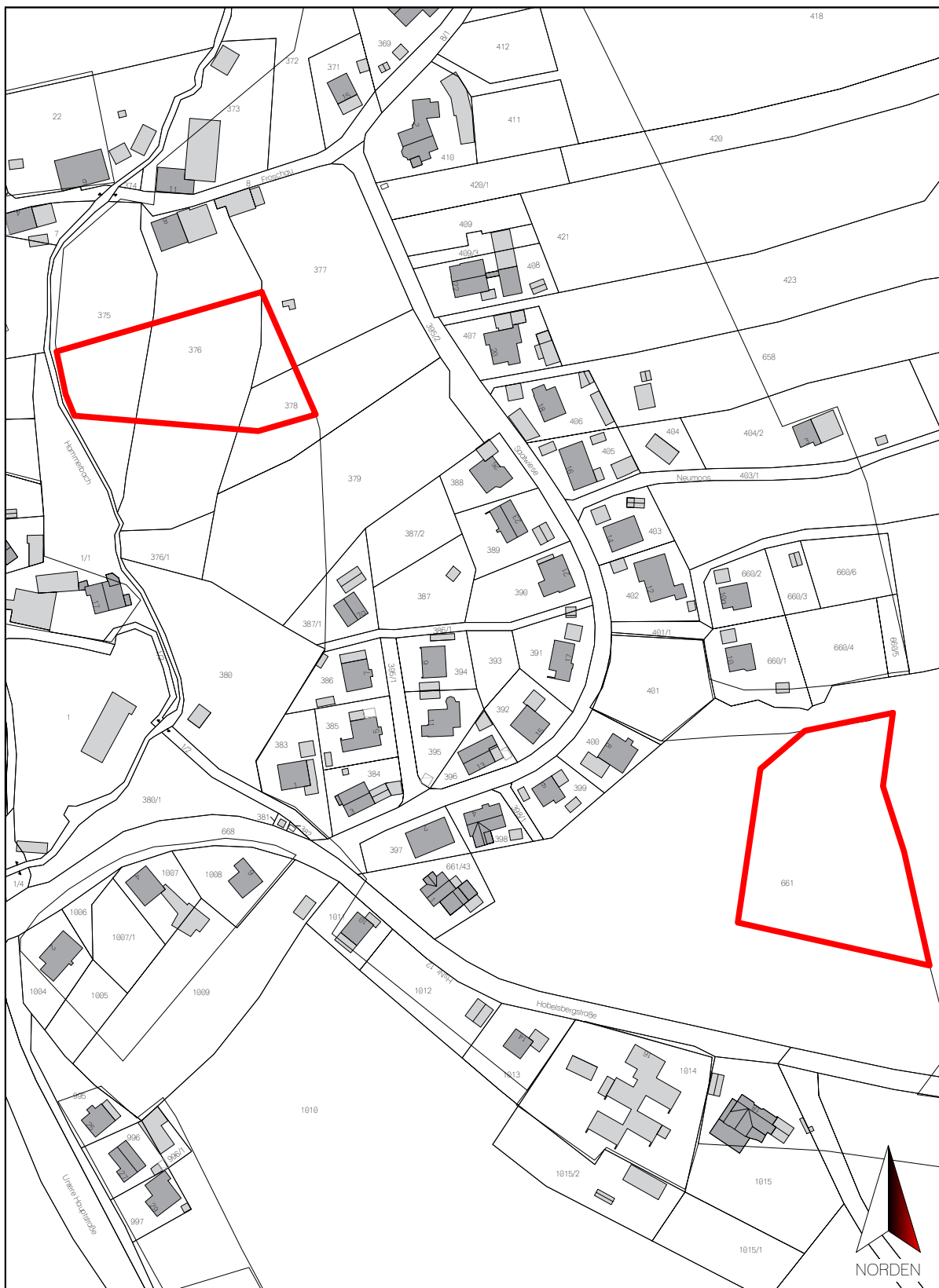
E. Anlagen

Anlage 1:	Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 2.500
Anlage 2:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000
Anlage 3:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 25.000
Anlage 4:	Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 2.500
Anlage 5:	Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 35	M = 1 : 5.000



Anlage 1: Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet

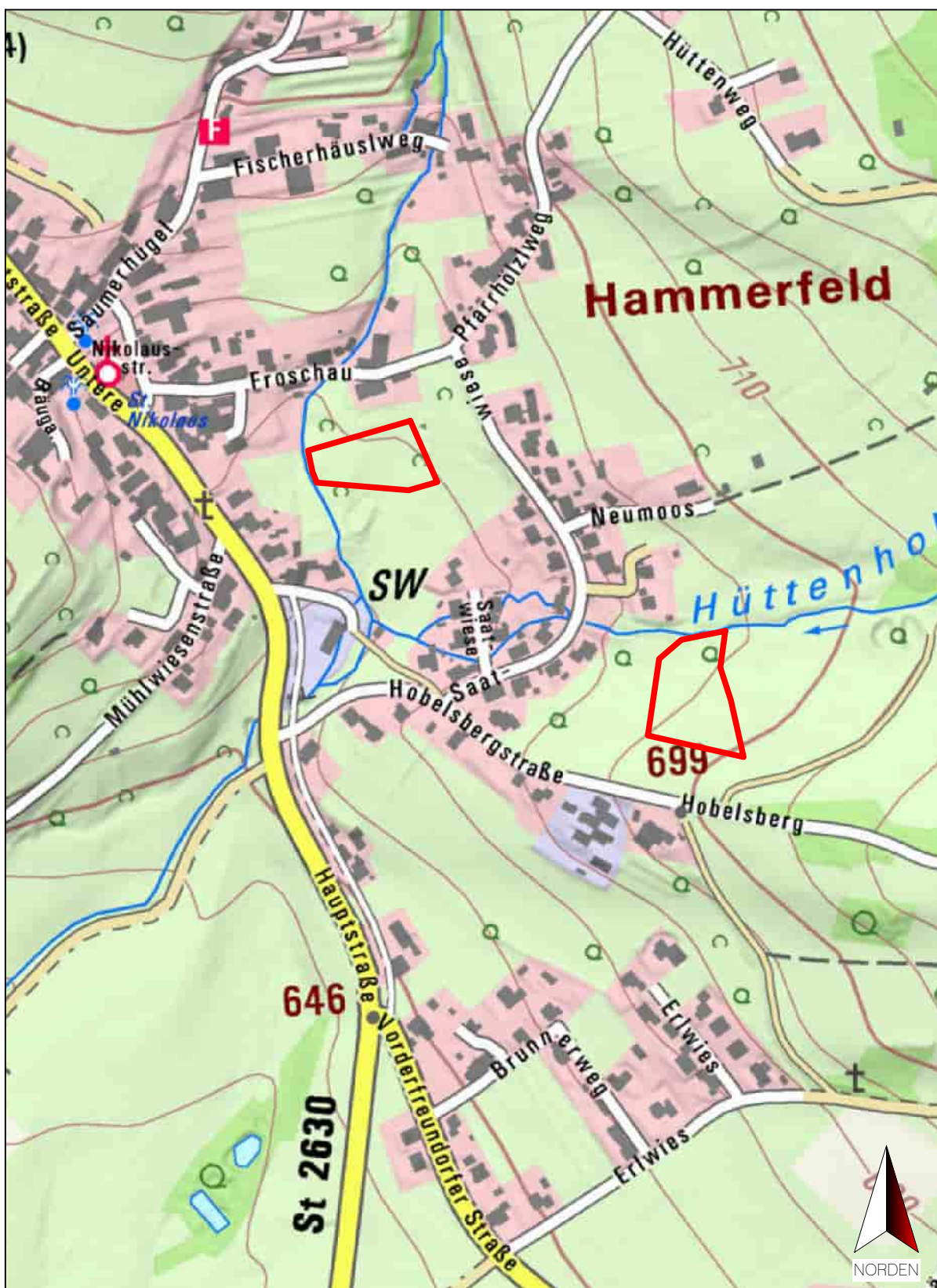
M = 1 : 2.500





Anlage 2: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

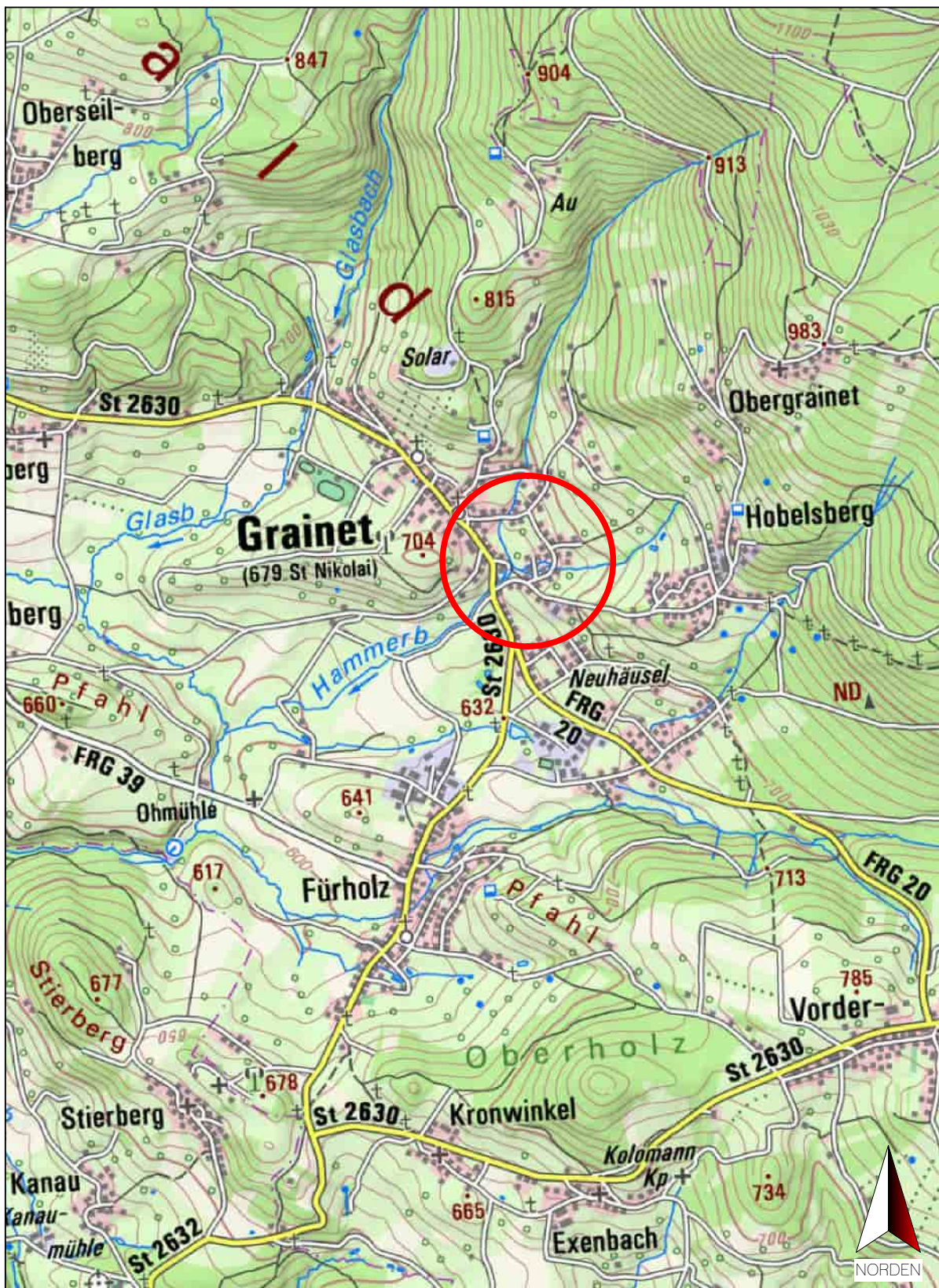
M = 1 : 5.000





Anlage 3: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 25.000

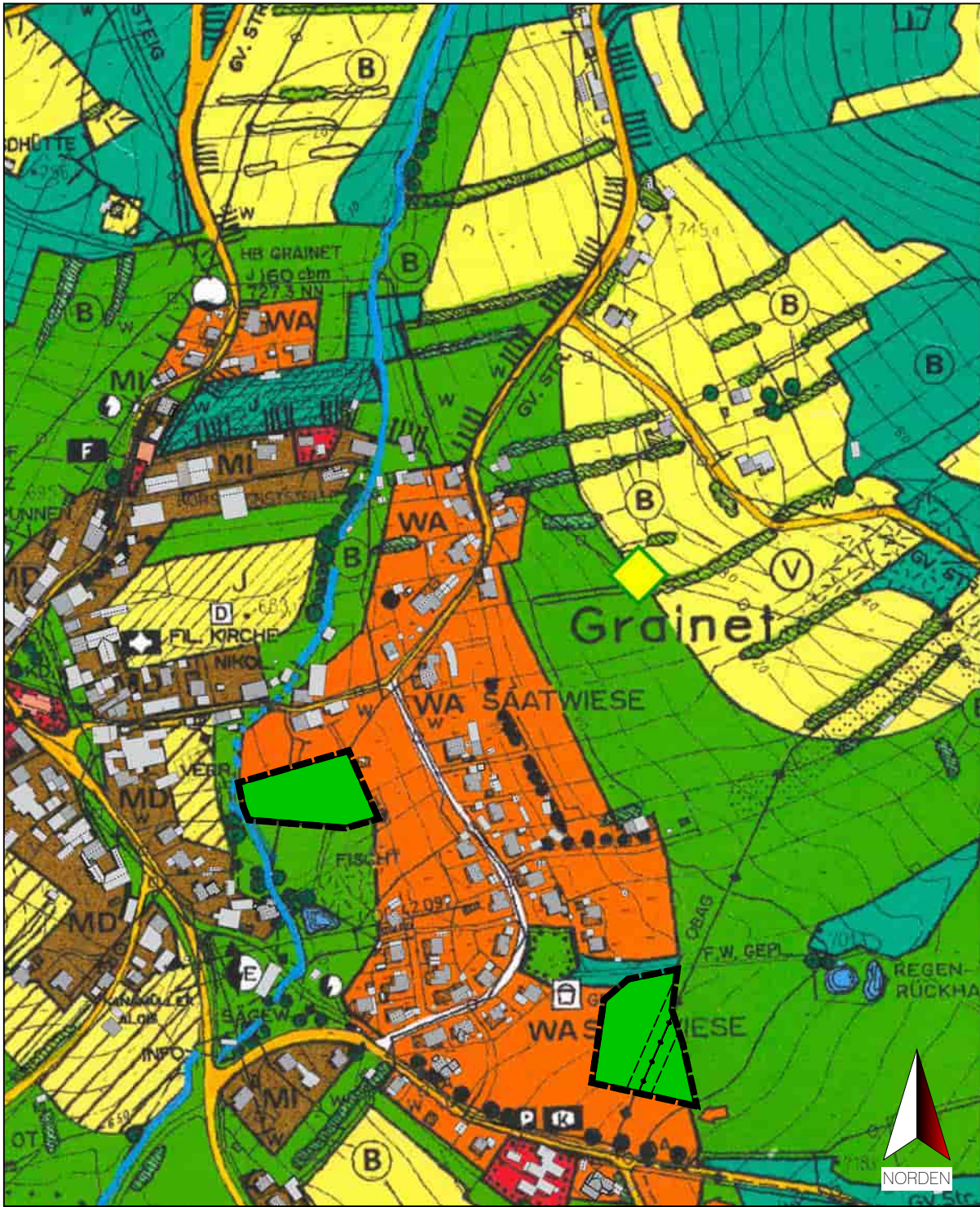




Anlage 4: Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 2.500





Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 35

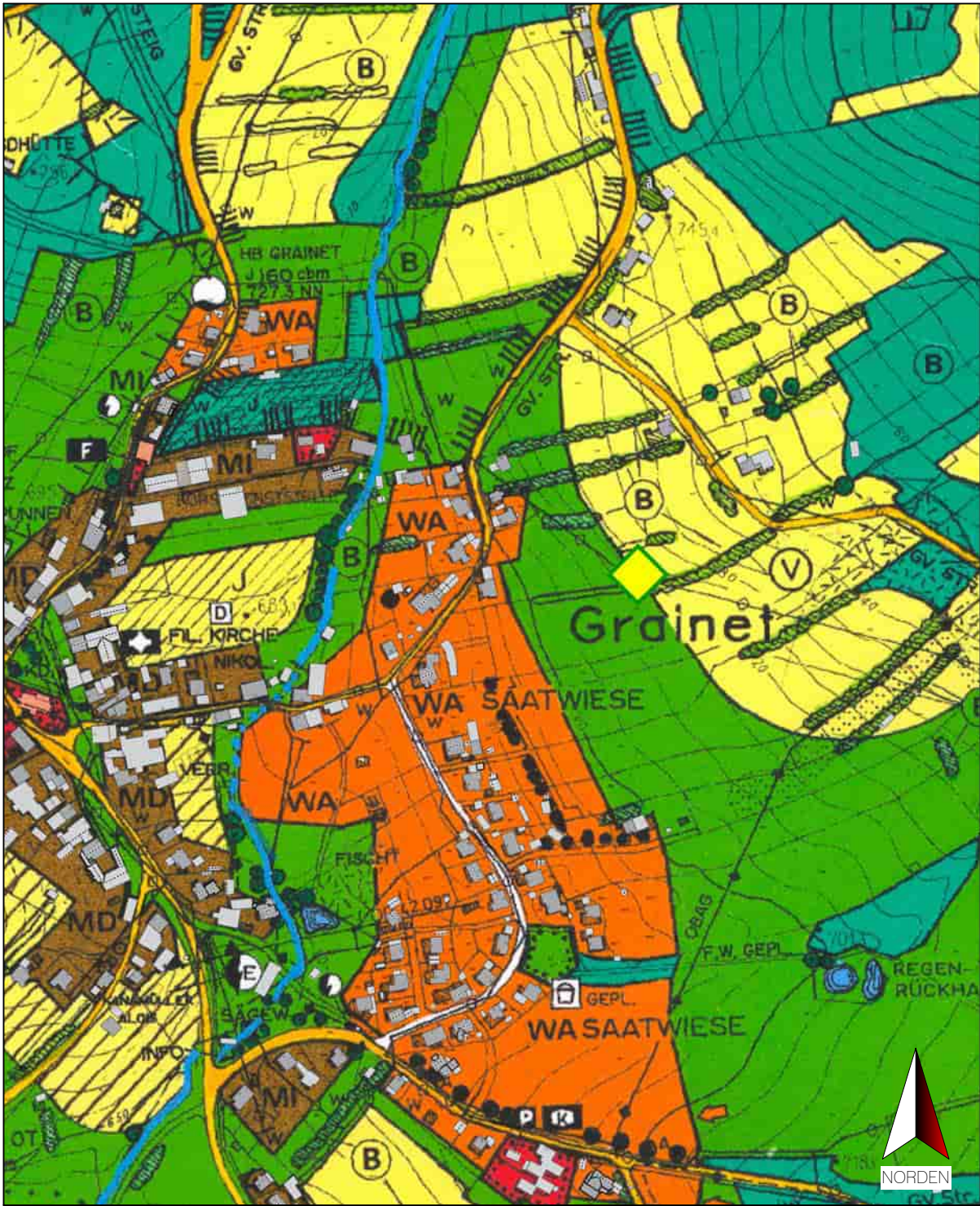
Legende:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung

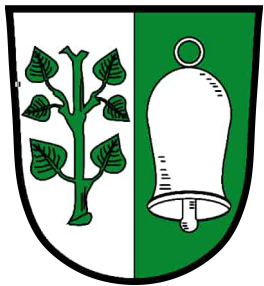


Bereich "Flächenrücknahme"



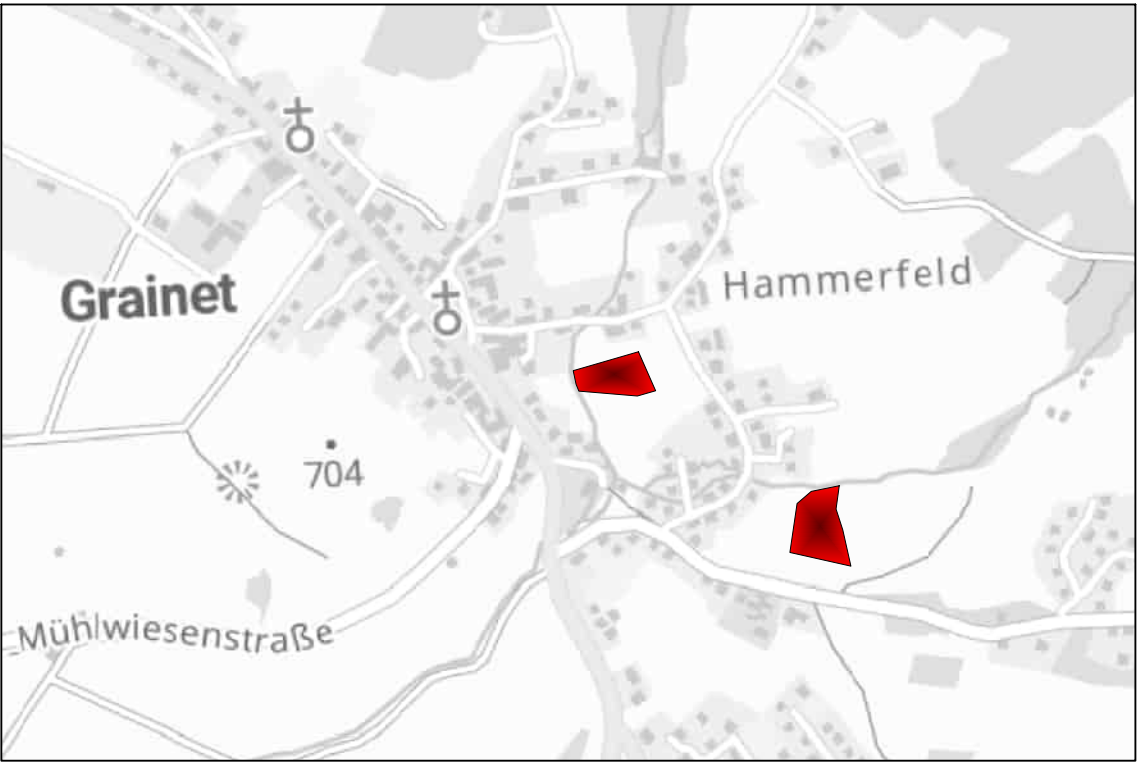
Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Grainet

Änderung des Flächennutzungsplans
durch Deckblatt Nr. 35
Anpassung von Bauflächen (Rücknahme)



Grainet
Freyung-Grafenau
Niederbayern

Gemeinde:
Landkreis:
Regierungsbezirk:



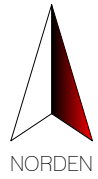
Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Eder GbR, auf
amtl. Flurkarte der Vermessungsämter. Höhensicht-
linien nachrichtlich übernommen von der Bayerischen
Vermessungsverwaltung.

Untergrund:
Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundver-
hältnisse und Bodenbeschaffenheiten können weder
aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen
und Texten abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Keine Gewähr für nachrichtlich übernommene
Planungen und Gegebenheiten.

Satzungsbereich

Satzungsfassung vom 31.07.2026
Entwurf vom 16.04.2026



Plandatum: 31.07.2026
Projektnummer: 2025_123_BLP
Plannummer: Anlage 5
Gezeichnet: ME
Maßstab: 1 : 5.000

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

IB
www.ibeder.com