



Gemeinde:	Grainet
Landkreis:	Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk:	Niederbayern

Bebauungsplan

"WA HOBELSBERG-WEST"

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10a Abs. 1 BauGB

Bebauungsplanersteller:
Architekturbüro F e ß l & Partner
Kusserstr. 29, 94051 Hauzenberg

1. ZIEL DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Hobelsberg-West“ schafft die Gemeinde Grainet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Hobelsberg.

Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, insbesondere für Mitarbeiter der unmittelbar südlich angrenzenden Hotelanlage „Hüttenhof“. Dadurch sollen die langfristige Sicherung der Arbeitsplätze im Tourismus, die Wettbewerbsfähigkeit des bedeutenden Beherbergungsbetriebes sowie die nachhaltige wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Grainet gefördert werden.

Die Gemeinde verfolgt mit der Planung zugleich die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplanes Donau-Wald, wonach der Tourismusstandort gestärkt und vorhandene Siedlungsstrukturen nachhaltig weiterentwickelt werden sollen.

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen sich die Gemeinde nach Abwägung aller Belange für die vorliegende Planung entschieden hat.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange wurden während des gesamten Bauleitplanverfahrens umfassend untersucht und bewertet.

Hierzu wurde ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Ergänzend erfolgte eine landschaftsplanerische Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Schutzgüter Arten und Lebensräume.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden insbesondere die Auswirkungen auf

- Boden,
- Wasser,
- Klima und Lufthygiene,
- Tiere und Pflanzen,
- den Menschen,
- das Landschafts- und Ortsbild,
- Kultur- und Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen der Schutzgüter

ermittelt und bewertet.

Besondere Bedeutung kam der Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ sowie innerhalb des FFH-Gebietes zu.

Bereits vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens erfolgte hierzu eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Freyung-Grafenau. Im Rahmen einer gemeinsamen Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass sich innerhalb des vorgesehenen Baugebietes keine nach Naturschutzrecht geschützten Biotop und keine FFH-Lebensraumtypen in erheblichem Umfang befinden. Das vorhandene kartierte Biotop am südlichen Rand des Geltungsbereiches bleibt vollständig erhalten und wird während der Bauausführung dauerhaft geschützt.

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen wurden insbesondere folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Schutz und dauerhafter Erhalt des bestehenden Biotops,
- Vergrößerung des Schutzabstandes zum Biotop auf 8,00 m,
- umfangreiche Pflanzgebote und Ortsrandeingrünung,
- Begrenzung der Bodenversiegelung,
- wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten,
- Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung,
- externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen,
- artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einschließlich besonderer Hinweise zum Schutz des Feuersalamanders,
- Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ergab einen Ausgleichsbedarf von 16.070 Wertpunkten, der vollständig auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht wird.

Zur Beurteilung möglicher Immissionskonflikte wurde außerdem ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses bestätigt, dass sowohl gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden als auch der Bestandsschutz der bestehenden Hackschnitzelheizanlage uneingeschränkt erhalten bleibt.

Die Umweltprüfung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung sämtlicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches beteiligt.

a. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von benachbarten Grundstückseigentümern Einwendungen erhoben.

Die Anregungen betrafen insbesondere

- die Lage des Baugebietes innerhalb des FFH-Gebietes und des Landschaftsschutzgebietes,
- die naturschutzfachliche Bewertung der Fläche,
- den Schutz des vorhandenen Biotops,
- die zulässige Gebäudehöhe und Geschossigkeit,
- angrenzende Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches sowie
- die Darstellung bestehender Gehölzstrukturen.

Die Einwendungen wurden unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Fachbehörden und der vorliegenden Fachgutachten eingehend geprüft und im Gemeinderat umfassend abgewogen.

Im Ergebnis wurde insbesondere der Abstand der Bebauung zum bestehenden kartierten Biotop von ursprünglich 5,00 m auf 8,00 m vergrößert. Darüber hinaus wurden naturschutzfachliche Festsetzungen ergänzt und präzisiert.

Soweit den weiteren Einwendungen nicht entsprochen wurde, beruhte dies auf den nachvollziehbaren fachlichen Bewertungen der beteiligten Behörden und Fachgutachter. Die Gemeinde kam deshalb zu dem Ergebnis, dass die Grundzüge der Planung beibehalten werden können.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden von den Einwendern keine weiteren Stellungnahmen abgegeben.

b. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden einzeln geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Hinweise führten insbesondere zu

- Ergänzungen der artenschutzrechtlichen Festsetzungen,
- Konkretisierungen der grünordnerischen Festsetzungen,
- Ergänzungen der wasserwirtschaftlichen Aussagen,

- Aktualisierung der Niederschlagswasserbeseitigung,
- Ergänzungen zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung,
- Anpassungen hinsichtlich der Stromversorgung,
- Ergänzungen zur Abfallentsorgung sowie
- verschiedenen redaktionellen Klarstellungen.

Die Hinweise der Regierung von Niederbayern hinsichtlich der Innenentwicklung und möglicher Flächenpotenziale wurden ebenfalls eingehend geprüft. Die Gemeinde setzte sich ausführlich mit vorhandenen Innenentwicklungsmöglichkeiten auseinander und begründete nachvollziehbar, weshalb geeignete Alternativflächen für die beabsichtigte Mitarbeiterwohnnutzung in unmittelbarer Nähe der Hotelanlage nicht zur Verfügung stehen.

Die Grundzüge der Planung wurden durch die Beteiligungsverfahren nicht verändert.

4. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES BEBAUUNGSPLANES NACH ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene Möglichkeiten zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums untersucht.

Dabei wurden insbesondere Potenziale der Innenentwicklung, vorhandene Leerstände sowie sonstige Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes betrachtet.

Die Untersuchungen ergaben, dass innerhalb der erforderlichen räumlichen Nähe zur Hotelanlage keine geeigneten und kurzfristig verfügbaren Flächen vorhanden sind. Für die Gewinnung und langfristige Bindung qualifizierter Fachkräfte stellt die Bereitstellung von Wohnraum in fußläufiger Entfernung zum Arbeitsplatz einen wesentlichen Standortfaktor dar.

Der gewählte Standort schließt unmittelbar an den vorhandenen Siedlungskörper an, kann mit geringem Erschließungsaufwand entwickelt werden und nutzt die bereits vorhandene Infrastruktur. Gleichzeitig werden zusätzliche Verkehrsbelastungen reduziert, da Arbeitswege überwiegend zu Fuß zurückgelegt werden können.

Die Gemeinde misst der Sicherung und Weiterentwicklung des Tourismusstandortes Grainet eine besondere Bedeutung bei. Das benachbarte Wellnesshotel stellt einen bedeutenden Arbeitgeber und einen wichtigen wirtschaftlichen Impulsgeber für die gesamte Region dar. Die Bereitstellung geeigneter Mitarbeiterwohnungen leistet einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Sicherung des Hotelbetriebes und damit auch zur Erhaltung und Weiterentwicklung des touristischen Angebotes der Gemeinde.

Nach Abwägung sämtlicher öffentlichen und privaten Belange kommt die Gemeinde daher zu dem Ergebnis, dass der gewählte Standort sowohl unter städtebaulichen als auch unter wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten die insgesamt nachhaltigste und geeignetste Lösung darstellt.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung, berücksichtigt die Belange des Umwelt- und Naturschutzes in angemessener Weise und trägt gleichzeitig zur nachhaltigen Sicherung des Wirtschafts- und Tourismusstandortes Grainet sowie zur Umsetzung der Ziele der Landes- und Regionalplanung bei.

Grainet, den

.....

Bürgermeister