



Gemeinde: Grainet
Ortsteil: Hobelsberg
Landkreis: Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk: Niederbayern

DECKBLATT NR. 2

zum
Bebauungsplan

"SO Tourismus Hobelsberg II"

Begründung + Umweltbericht

Entwurf: 05.08.2025
Zur öff. Auslegung: 31.03.2026
Endausfertigung: 17.06.2026

Grainet, _____



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

Gemeinde Grainet
1. Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Planungsrechtliche Situation
 - a) Flächennutzungsplan
 - b) Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung
 - c) Bestehendes Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 644
 - d) Kartierte Biotope
- C. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- D. Änderungen
- E. Begründung der Änderungen
- F. Städtebauliche Konzeption
- G. Erschließung
- H. Wesentliche Auswirkungen der Erweiterung
- I. Kenndaten der Planung
- K. Klimaschutz und Klimaanpassung

ANLAGE UMWELTBERICHT

erstellt von:

Garnhartner Schober Spörl G+2S, Landschaftsarchitekten, 94032 Passau

- **Anlage 1: Umweltbericht - Textlich**
- **Anlage 2: Umweltbericht - Grünordnungs- und Ausgleichsplanung**

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der ursprüngliche Bebauungsplan „SO Tourismus Hobelsberg II“ ist seit Juni 2016 und das Deckblatt Nr. 1 seit Juli 2020 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan mit seinen Deckblättern betrifft ausschließlich das Wellnesshotel „Hüttenhof“ mit derzeit 57 Zimmern. Bei Wellnesshotels ist es auf Grund der allgemeinen Ansprüche und Erwartungen notwendig, ständig auf dem neuesten baulichen Stand zu bleiben und sowohl Zimmer als auch Wellness- und SPA-Bereiche sowie Frei- und Gartenanlagen regelmäßig den Anforderungen der Gästestruktur anzupassen.

Das Hotelmanagement plant deswegen zur langfristigen Sicherung der Hotelanlage eine wichtige Erweiterung des Wellnessbereiches und der Freiflächen.



Letzter Anbau
aus dem
Jahre 2021



Eingangs-
bereich
aus dem
Jahre 2017

Das zugehörige „Bergdorf Hüttenhof“ mit 9 Chalets befindet sich auf dem östlich gegenüber der Straße „Hobelsberg“ gelegenen Grundstück mit der Flur Nr. 667/5 und ist Bestandteil der gesamten Hotelanlage.

Die Hotelanlage hat sich aus kleinen Anfängen entwickelt. Die einfache Gaststätte wurde in den 1960er Jahren mit wenigen Gästezimmern erweitert und hat sich nach und nach zu einem Wellnesshotel entwickelt. Das Hotel hat zwischenzeitlich 140 Mitarbeiter und ist mit 4 Sternen superior ausgezeichnet.

Um die notwendigen Erweiterungen/Umbauten rechtlich gesichert bewerkstelligen zu können, ist es notwendig ein Deckblatt zum rechtsgültigen Bebauungsplan zu erstellen. Die Erweiterung des Hotels stellt einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung der Hotelanlage und der gesamten Region dar. Sie schafft und sichert nicht nur Arbeitsplätze, sondern stärkt auch die lokale Wirtschaft durch zusätzliche touristische Einnahmen. Insbesondere die langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen im Hotelbetrieb und die damit verbundenen positiven Effekte auf lokale Unternehmen und Dienstleister kommen der gesamten Region zugute. Die Erweiterung des Hotels ist somit ein elementarer Baustein für die Zukunftsfähigkeit der Hotelanlage und des Ortes. Die Erweiterung erfolgt unter Berücksichtigung der Notwendigkeit, Qualität und Nachhaltigkeit des Betriebs langfristig zu sichern. Die fortlaufende Pflege und Instandhaltung des Hotels, einschließlich Renovierungen und Anpassungen, wird durch die Erweiterung unterstützt.

Um die Erweiterungen bzw. Umbauten der Nachverdichtung auf dem hoteleigenen Grundstück rechtlich gesichert bewerkstelligen zu können ist die Erweiterung der Baugrenze um ca. 783 m² erforderlich.

Das Ziel der Gemeinde ist es, sowohl auf Grund der allgemeinen demographischen als auch der wirtschaftlichen Situation, den Fremdenverkehrsstandort Grainet auszubauen und verstärkt zu entwickeln. Auch die Schaffung und die Sicherung von Arbeitsplätzen im touristischen Bereich ist der Gemeinde ein wichtiges zukunftsorientiertes Anliegen.

Zur gewollten städtebaulichen und touristischen Entwicklung der Gemeinde hat der Gemeinderat von Grainet deswegen beschlossen, den Bebauungsplan "SO Tourismus Hobelsberg II" mittels Deckblatt Nr. 2 zu ändern.

B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

a) Flächennutzungsplan

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan voll erfasst und bereits als Sondergebiet für Tourismus ausgewiesen.

b) Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

Im Zuge der Gesamtentwicklung der Hotelanlage „Hüttenhof“ ist eine Erweiterung bzw. bauliche Umgestaltung des Gesamtensembles in städtebaulicher und baulicher Hinsicht unter Einhaltung der textlichen und planlichen Festsetzungen problemlos möglich.

Die überörtliche Planung ist insofern betroffen da der touristische Bereich im Landkreis Freyung-Grafenau, gemäß der Landesentwicklungsplanung, nachhaltig gestärkt wird.

c) Bestehendes Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 644

Auf dem Grundstück der Hotelanlage besteht ein Geh- und Fahrrecht für die Grundstücke mit den Flurnummern 643/3 und 643/6. Dieses Geh- und Fahrrecht bleibt weiterhin bestehen. Die exakte Lage des Geh- und Fahrrechts wird entsprechend der Erweiterungsmaßnahmen des Hotels und den topographischen Verhältnissen vor Ort dergestalt angepasst, dass eine einwandfreie Funktionalität des Geh- und Fahrrechtes gesichert ist.

d) Kartierte Biotope

Biotope wurden entsprechend der neuesten amtlichen Kartierung digital in die Planung übernommen.

Das kartierte Biotop mit der Biotopteilflächen-Nr. 7248-1076-004 liegt mit einer Fläche von ca. 28 m² im nördlichen Teil innerhalb des gesamten Geltungsbereiches, der Rest des Biotops liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

C. INNENENTWICKLUNG UND ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

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

Im vorliegenden Falle ist dieser Passus des LEP insbesondere erfüllt, da es sich um eine bestehende Hotelanlage innerhalb eines bebauten Gebietes handelt, welcher die Möglichkeit von Erweiterungen als nachhaltige Zukunftssicherung gegeben werden soll.

Neue Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Das LEP-Ziel „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“, kommt hier mustergültig zum Tragen.

Nach dem LEP - Region Donauwald, ist (Zitat) *"in der gesamten Region darauf hinzuwirken, dass Angebote für zeitgemäße Urlaubsformen, insbesondere für den Gesundheits- bzw. Wellness-Tourismus, geschaffen und verbessert werden. Um die Wettbewerbsfähigkeit der Tourismus- und Fremdenverkehrswirtschaft in der Region zu erhalten und auszubauen ist ein permanenter Anpassungsprozess an die Markterfordernisse notwendig.*

Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen der touristischen Infrastruktur sind eine grundlegende Voraussetzung für die Attraktivität der Urlaubs- und Tourismusregion Donau-Wald“.

Die geplante Sanierung bzw. Erweiterung des Wellnesshotels "Hüttenhof" stellt einen wertvollen Beitrag zur Stärkung des touristischen Angebotes im gesamten Bereich dar und trägt zur Umsetzung der LEP-Ziele bei.

Die Stärken und Potenziale des betroffenen Bereiches werden nachhaltig touristisch gesichert und ausgebaut. Als überörtlich raumbedeutsame Planung und Maßnahme wird das Ziel der Teilraumstärkung mustergültig umgesetzt.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden:

Dem §1a Abs. 2 BauGB, welcher den sparsamen Umgang mit Grund und Boden beschreibt, wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insofern entsprochen, da es sich um eine bereits bestehende Hotelanlage handelt, welcher durch das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan die Möglichkeit von wichtigen Erweiterungen gegeben wird. Zusätzliche Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Alle Erschließungssparten sind bereits vorhanden und müssen nur mehr erweitert werden.

D. ÄNDERUNGEN

Planerische Darstellung der Änderungen:



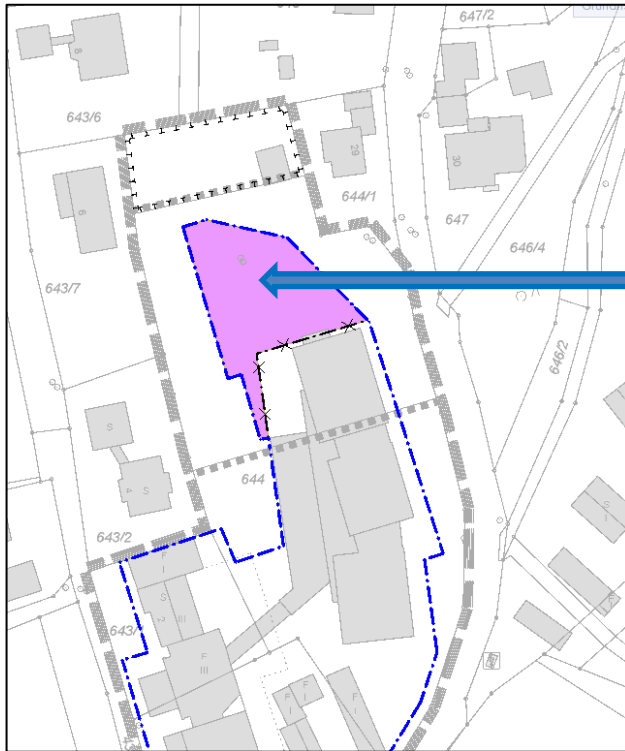
Bebauungsplan Bestand



**Bebauungsplan-Fortschreibung
mittels Deckblatt Nr. 2**

BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN:

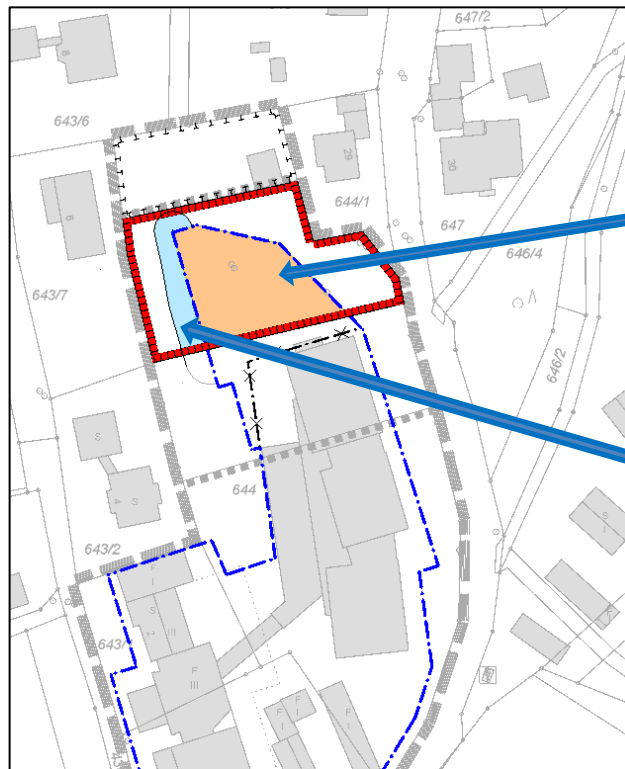
1. Änderung der Baugrenze



Die Baugrenze wird um ca. 783 m² erweitert (violett).

GRZ und GFZ sowie die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse werden vom rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen

2. Reduzierung der sog. „Fläche welche von Bebauung freizuhalten ist“



Innerhalb der bisher festgelegten „**Flächen welche von Bebauung freizuhalten sind**“ (Rot umrandet) wird die Baugrenze um ca. 593 m² erweitert (orange).

Zusätzlich ist in diesem Bereich ein Außenpool mit ca. 154 m² geplant. (hellblau)

Ergebnis: Die Fläche, welche von Bebauung freizuhalten ist, wird somit um $593 \text{ m}^2 + 154 \text{ m}^2 = \mathbf{747 \text{ m}^2}$ verkleinert.

3. Änderungen/Ergänzungen zu den Textlichen Festsetzungen

Für alle nicht in den folgenden Änderungen/Ergänzungen beschriebenen Festsetzungen gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „SO Tourismus Hobelsberg II“ sowie des ergänzenden rechtskräftigen Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan.

Zu Pkt. 0.7 = Änderung/Ergänzung der Festsetzungen zu Grünordnung/Ökologie

Grünordnungs- und Ausgleichsplanung sowie Umweltbericht:

Auf die beiliegende Grünordnungs- und Ausgleichsplanung sowie den beiliegenden Umweltbericht des Landschaftsarchitekturbüros „Garnhartner+Schober+Spörl G+2S“, 94032 Passau, Heuwinkel 1, wird verwiesen.

Die Bewertungen, Darstellungen und Festsetzungen der beiliegenden Grünordnungs- und Ausgleichsplanung sowie des Umweltberichtes sind Bestandteil dieses Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan und somit zwingend zu beachten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind folgende Punkte gem. beiliegendem Umweltbericht zu beachten:

- Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Nestern und Nestlingen sind erforderliche Maßnahmen des Gehölzrückschnitts außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (also keine Maßnahmen vom 01.03. bis 30.09.).
- Vor der Fällung sind die Gehölze auf Quartiere zu überprüfen. Bei vorhandenen Quartieren ist zu prüfen, ob sich darin noch Tiere befinden (z. B. mittels Endoskops). Pro Quartierbaum ist eine entsprechende Anzahl an Ersatzquartieren in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Freyung-Grafenau herzustellen.
- Der Zeitpunkt der Rodung der Wurzelstöcke, sowie ggf. weitere notwendige und artabhängige Vermeidungsmaßnahmen sind vorab mit einer/ einem Biologen/ -in und der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.
- Die Bauzeiten hinsichtlich betriebsbedingter Störungen (Vermeidung, Störung- und Schädigungsverbot) sind mit einem Biologen / einer Biologin abzustimmen.
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens.
- Sockelmauern sind nicht zulässig. Bei Zäunen/Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu beachten.
- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von höchstens 3000K zulässig. Die Leuchten müssen in gekapselter Bauweise ausgeführt sein und sind so anzubringen, dass die Lichtabstrahlung nicht horizontal oder nach oben gerichtet erfolgt. Ihre Anzahl ist auf die erforderliche Anzahl zu begrenzen. Die Außenbeleuchtung ist mit einer Zeitschaltmöglichkeit und Dimmmöglichkeit oder einem Bewegungsmelder zu versehen.
- Zum Schutz der hochwertigen Hecke mit Lesesteinriegel, sowie des nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Borstgrasrasens ist ein durchgehender Bauzaun mit Staubschutz (Folien- oder Bretterverkleidung) als Abgrenzung des Eingriffsbereiches aufzustellen.

- Bei Aushubarbeiten im Wurzelbereich sind die DIN 18920, sowie die RAS-LP 4 zu beachten.
- Bauarbeiten im Bereich der hochwertigen Heckenstruktur mit Lesesteinriegel sind in den Monaten März bis Mai nicht zulässig.
- Bauarbeiten bei welchen mit erheblichen Störungen (Erschütterungen und Lärm) in der unmittelbaren Nähe zum zu erhaltenden Lesesteinriegel/Hecke zu rechnen ist, sind außerhalb sensibler Hauptaktivitätszeiten der Reptilien auszuführen. Insbesondere sind Erschütterungen und Lärm während der Paarungszeit und der Winterstarre zu vermeiden.
- Um Verbotstatbestände im Sinne § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde ein vom Eingriff betroffener Lesesteinriegel vor Abbruch und während der Mobilitätsphase durch einen fachkundigen Biologen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Freyung-Grafenau begutachtet. Der Steinriegel wurde flächig auf der Fl. Nr. 647/9 Gmkg. Grainet ersetzt (s. Abb. 1 / Kap. 2.4.2).

Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Extensivierung von 768 m² Intensivgrünland vorgesehen. Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Flur-Nr. 1022 Gmkg. Grainet im Anschluss an bestehende Ausgleichsflächen.

Der gewünschte Zielzustand besteht im Biotopnutzungstyp G212 – Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland.

Folgende Maßnahmen werden auf der Ausgleichsfläche vorgesehen:

- Aufreißen der Grasnarbe.
- Mahdgutübertrag aus geeigneter Spenderfläche oder Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 19.
- Pflege durch zweimalige Mahd (1. Mahd ab 15.06 und 2. Mahd ab Anfang September)
- Das Mahdgut ist abzufahren, eine Mulchung ist nicht zulässig.
- In den ersten Jahren nach Ansaat sind zusätzliche Schröpfschnitte erforderlich. Die Dauer der Aushagerung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und eine Düngung sind nicht zulässig.
- Im Anschluss an die Extensivierung ist ein 5 m breiter Pufferstreifen vorzusehen, in welchem eine Düngung unzulässig ist.

Auf die Regeln und Festsetzungen der beiliegenden Grünordnungs- und Ausgleichsplanung sowie den beiliegenden Umweltbericht des Landschaftsarchitekturbüros „Garnhartner+Schober+Spörl G+2S“, 94032 Passau, Heuwinkel 1, wird verwiesen.

E. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

E.1 Änderung der Baugrenze:

Der bestehende Wellnessbereich im Hotel Hüttenhof bedarf einer großzügigen Erweiterung, um den Ansprüchen und Anforderungen der Gäste dauerhaft und nachhaltig gerecht zu werden. Eine grundlegende Erweiterung und Neuausrichtung des bestehenden Wellnessbereiches ist deshalb zwingend erforderlich.

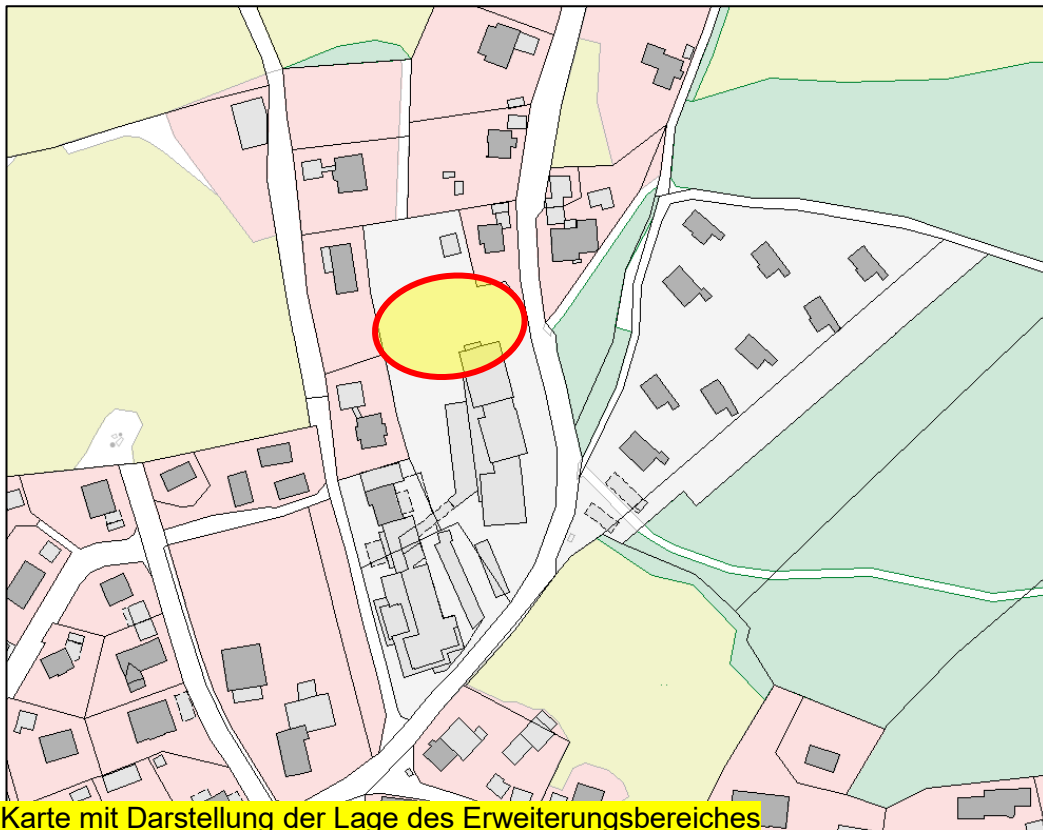
Die Erweiterung des Hotels stellt einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung der Region dar. Sie schafft und sichert nicht nur Arbeitsplätze, sondern stärkt auch die lokale Wirtschaft durch zusätzliche touristische Einnahmen. Insbesondere die langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen im Hotelbetrieb und die damit verbundenen positiven Effekte auf lokale Unternehmen und Dienstleister kommen der gesamten Region zugute. Die Erweiterung des Hotels ist somit ein elementarer Baustein für die Zukunftsfähigkeit der Hotelanlage und des Ortes.

Der Hotelbetrieb wird unter Einhaltung sämtlicher geltender gesetzlicher Bestimmungen geführt und hat sich zu einem der höchst anerkannten 4-Sterne-superior-Wellnesshotels im gesamten ostbayrischen Raum entwickelt.

Die Erweiterung des Hotels erfolgt unter Berücksichtigung der Notwendigkeit, Qualität und Nachhaltigkeit des Betriebs langfristig zu sichern. Die fortlaufende Pflege und Instandhaltung des Hotels, einschließlich Renovierungen und Anpassungen, wird durch die Erweiterung unterstützt.

Zusätzlich zum Wellnessbereich sollen vier Appartements entstehen welche, der Nachfrage entsprechend, mit jeweils eigenen Whirlpools ausgestattet werden.

Um die Erweiterungen bzw. Umbauten der Nachverdichtung auf dem hoteleigenen Grundstück rechtlich gesichert bewerkstelligen zu können ist die Erweiterung der Baugrenze um ca. 783 m² erforderlich.



Karte mit Darstellung der Lage des Erweiterungsbereiches

F. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION



Es handelt sich um eine Erweiterung des bestehenden Hotelgebäudes „Hüttenhof“ bzw. um die entsprechende Erweiterung der Baugrenze. Die Erweiterung schließt nördlich direkt an das bestehende Hotelgebäude an.

Die grünordnerischen Belange werden im Grünordnungs- und Ausgleichsplan sowie im Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Garnhartner+Schober+Spörl abgehandelt.

Im Zuge der Gesamtentwicklung der Hotelanlage „Hüttenhof“ ist eine Erweiterung des gesamten Hotelensembles in städtebaulicher und baulicher Hinsicht problemlos möglich.

G. ERSCHLIEßUNG

G.1) Verkehr

Alle notwendigen Verkehrserschließungen sind vorhanden. Weitere öffentliche oder nichtöffentliche verkehrliche Anlagen sind nicht notwendig.

G.2) Strom-/Gasversorgung

Die Stromversorgung durch die Bayernwerk AG ist vorhanden und bleibt unverändert.

G.3) Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Der bestehende Hotelbetrieb wird bereits über die gemeindliche Wasserversorgung versorgt. Für die geplante Erweiterung wurde der zusätzliche Wasserbedarf ermittelt. Nach den vorliegenden Berechnungen kann dieser Mehrbedarf gedeckt werden. Die Gemeinde wird die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Wasser sowie eines bedarfsgerechten Wassermanagements berücksichtigen.

Wasserschutzgebiete oder Trinkwassereinzugsgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Abwasserentsorgung:

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers über die gemeindliche Kläranlage ist gesichert.

Niederschlagswasser:

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung entsprechend den geltenden wasserrechtlichen Vorschriften und den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen.

Die bestehenden gemeindlichen Abwasserleitungen verlaufen quer über das Grundstück von Ost nach West (DN 200 FZ und DN 300 B) und befinden sich innerhalb der erweiterten Baugrenzen. Diese Leitungen sind im Zuge der Baumaßnahmen wie im Plan dargestellt umzulegen. Die technische Machbarkeit wurde geprüft. Der neue Leitungsverlauf wurde mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt und in der Planung berücksichtigt.

G.4) Löschwasserversorgung / Abwehrender Brandschutz

Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die technischen Regeln der Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.

Bezüglich der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen usw.) sind die Bestimmungen des Art. 5 BayBO zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an die Ausgestaltung und Sicherstellung der Rettungswege ergeben sich aus den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung und sind im Rahmen der Objektplanung sowie des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Soweit ein zweiter Rettungsweg nicht über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden kann, ist dieser baulich herzustellen.

H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ERWEITERUNG

Auswirkungen auf Privatpersonen:

Die Hotelanlage „Hüttenhof“ ist bereits seit längerer Zeit bestehend.

Durch die Erweiterung der bestehenden Hotelanlage werden sowohl die Hotelanlage selbst als auch die Arbeitsplätze nachhaltig dauerhaft gesichert. Die Nutzung als Wellnesshotel weist keine lärmintensiven Aktivitäten auf.

Immissionsschutzrechtliche Anforderungen sowie gegebenenfalls erforderliche ergänzende schalltechnische Nachweise sind, entsprechend der detaillierten Objektplanung im Rahmen der Genehmigungsplanung zu eruieren und zu berücksichtigen.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke sind durch die Änderung des Bebauungsplanes "SO Tourismus Hobelsberg II mittels Deckblatt Nr. 2" nicht zu erkennen.

Geh- und Fahrrecht für Flur-Nrn. 643/3 und 643/6

Auf dem Grundstück der Hotelanlage besteht ein Geh- und Fahrrecht für die Grundstücke mit den Flurnummern 643/3 und 643/6. Dieses Geh- und Fahrrecht bleibt weiterhin bestehen. Die exakte Lage des Geh- und Fahrrechts wird entsprechend den Erweiterungsmaßnahmen des Hotels und den topographischen Verhältnissen vor Ort dergestalt angepasst, dass eine einwandfreie Funktionalität des Geh- und Fahrrechtes weiterhin gesichert ist.

Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe den beiliegenden Umweltbericht und die Grünordnungs- und Ausgleichsplanung der Landschaftsarchitekten Garnhartner+Schober+Spörl, Passau.

Auswirkungen auf die Gemeinde Grainet:

Die Möglichkeit, eine bestehende und sehr gut funktionierende Hotelanlage zu erweitern bzw. zu ertüchtigen und das infrastrukturelle Angebot zusätzlich zu verbessern wirkt sich auf die Gemeinde Grainet und den Tourismus in der gesamten Region nachhaltig positiv aus. Dies gilt auch für die Sicherung von bestehenden und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Eine Parzellierung des gesamten Areals ist nicht vorgesehen und nicht notwendig da es sich um eine einheitliche touristische Nutzung als Hotel handelt.

Die bestehenden Grundstücksgrenzen innerhalb des Geltungsbereiches entfallen.

Das Geh- und Fahrrecht für die Grundstücke mit den Flurnummern 643/3 und 643/6. bleibt weiterhin bestehen. Die exakte Lage wird örtlich so angepasst, dass ein einwandfreies Befahren bzw. Begehen weiterhin gewährleistet ist.

I. KENNDATEN DER PLANUNG

Die Art, das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise bleiben unverändert.

Alle Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan sind in Punkt D = Änderungen aufgeführt.

K. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Die nachfolgende Auflistung fasst die Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen welche bereits im Original-Bebauungsplan enthalten sind und auch für das Deckblatt Nr. 2 gelten.

- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle gem. den textlichen Festsetzungen einzuhalten.
- Es wird in den textlichen Festsetzungen empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
- Erweiterungen von Hotelanlagen sind gegenüber neuen Hotelanlagen in Bezug auf den CO₂-Ausstoß positiv zu werten, da infrastrukturelle Einrichtungen nicht doppelt vorhanden sein müssen. Dies betrifft auch Rohstoffbringung beim Bau, Unterhalt und Wartung.

Durch die im Verhältnis zum Bestand sehr kleine Erweiterung der Baugrenze (Erweiterungsfläche 763 m²) sowie der künftigen Nutzungen besitzen die Flächen des vorliegenden Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan derzeit keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

Vor dem Hintergrund der Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 2 sind diesbezüglich keine negativen Veränderungen zu erwarten.

ANLAGE UMWELTBERICHT

Anlage 1: Umweltbericht – Textlich

Anlage 2: Umweltbericht - Grünordnungs- und Ausgleichsplanung

erstellt von:

*Garnhartner Schober Spörl - G+2S,
Landschaftsarchitekten*

94032 Passau

v. 13.07.2026