

3. Änderungen/Ergänzungen zu den Textlichen Festsetzungen

Für alle nicht in den folgenden Änderungen/Ergänzungen beschriebenen Festsetzungen gelten die Eintragungen in der Plandarstellung, 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-LP4 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).

Maßnahmen auf der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche:

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 Biotopnutzungsyp 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 Schröpschnitte 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.

VERFAHRENSVERMERKE

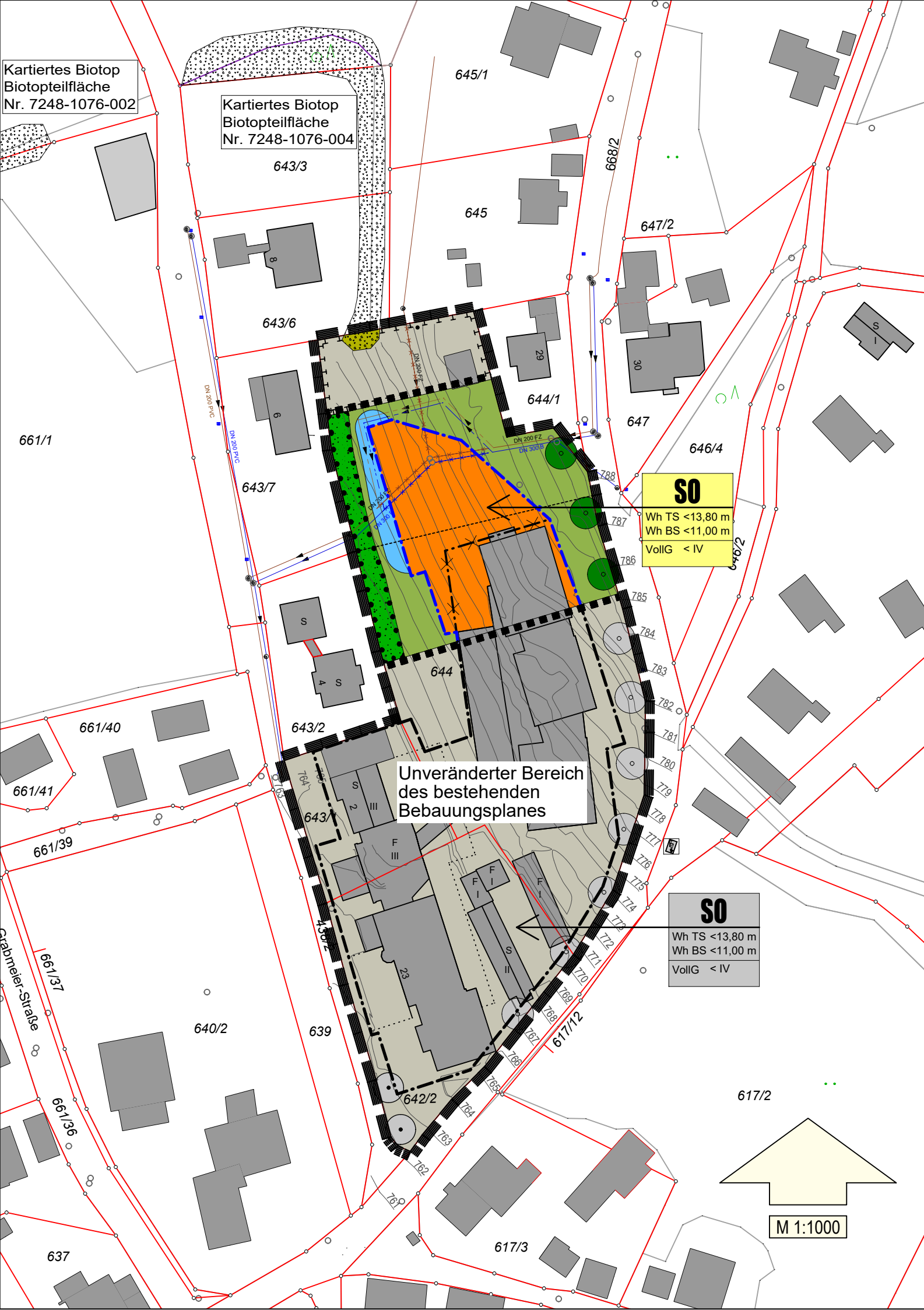
Die Festsetzungen zum Bebauungsplan stützen sich auf die § 1-4, 8-10 und 30 des BauGB, die Baunutzungsverordnung und die Planzeichenverordnung in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung.

- Der Gemeinderat von Grainet hat in der Sitzung vom 17.09.2025 gem. § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans "SO TOURISMUS HOBELSBERG II" mittels Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.08.2025 hat in der Zeit vom 02.10.2025 - 03.11.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.08.2025 hat in der Zeit vom 02.10.2025 - 03.11.2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2026 - 08.05.2026 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.03.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2026 - 07.05.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes im Rathaus, Bauamt, Anschrift: Obere Hauptstraße 11, 94143 Grainet, während folgender Zeiten bereitgestellt: (Mo, Di, Do: 8-12 Uhr und 14-16 Uhr; Mi u.Fr.: 8-12 Uhr). Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Gemeinde Grainet hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.06.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.06.2026 als Satzung beschlossen.

Grainet, den
(Siegel)
Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Grainet, den
(Siegel)
Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGBortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan "SO TOURISMUS HOBELSBERG II - DECKBLATT- NR. 2" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Grainet, den
(Siegel)
Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die Änderungen sind, der übersichtlichen Darstellung wegen, farbig dargestellt.

Art der baulichen Nutzung

- Erweiterte Baufläche innerhalb der Baugrenzen
- Unveränderter Bereich der bestehenden Bebauungsplanung

Maß der baulichen Nutzung als Festsetzung

Nutzungsschablone:

- SO Sonstiges Sondergebiet gem. best. textl. Festsetzungen
Wh TS = Wandhöhe Talseits: max. 13,80m (als Höchstmaß)
Wh BS = Wandhöhe Bergseits: max. 11,00m (als Höchstmaß)
VollIG ≤ IV = max. 4 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- Neue Baugrenzen
- Bestehende Baugrenzen
- Entfallende Baugrenzen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- bestehende öffentliche Schmutzwasserleitung
- entfallende öffentliche Schmutzwasserleitung
- neue öffentliche Schmutzwasserleitung
- bestehender öffentlicher Oberflächenwasserkanal
- entfallender öffentlicher Oberflächenwasserkanal
- neuer öffentlicher Oberflächenwasserkanal

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Standortgerechte Laubbäume zu pflanzen gem. Artenliste 1

- Flächen für den Erhalt von Bepflanzungen (siehe dazu die Ausführungen und Festsetzungen im beiliegenden Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekturbüros Garnhartner-Schober-Spörl, Passau)
- Bestehende Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Kartiertes Biotop innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- Kartiertes Biotop außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- Grünflächen
- Private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- geplanter Außenpool

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

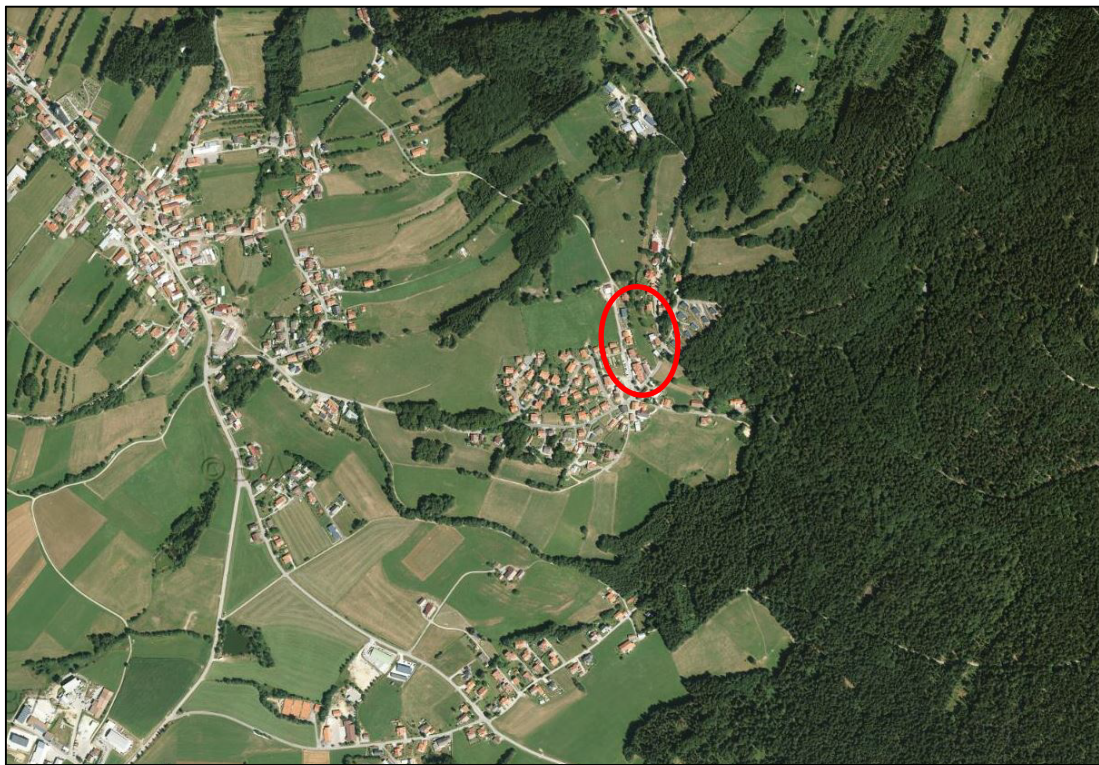
- Bestehende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze des betroffenen Änderungsbereiches
- ehemalige und entfallende Grenze von Flächen welche von Bebauung freizuhalten sind

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Bestehende Bäume
- Bestehender unveränderter Bebauungsplan
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

DECKBLATT NR. 02
zum
BEBAUUNGSPLAN

"SO TOURISMUS HOBELSBERG II"



GEMEINDE : GRAINET
LANDKREIS : FREYUNG / GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

ERSTELLT:
Entwurf: 05.08.2025
Ergänzung/Änderung: 31.03.2026
Endausfertigung: 17.06.2026
PLANUNG:
Architekturbüro Feßl & Partner
Kusserstraße 29 - 94051 Hauzenberg
Tel. 08586 / 2055-56 - Fax 08586 / 2057

PLANUNTERLAGEN
GRUNDLAGE SIND DER ORIGINAL-BEBAUUNGSPLAN VOM 18.05.2016 SOWIE DIE DIGITALEN PLANUNTERLAGEN V. 15.09.2022
HÖHENSCHICHTLINIEN ÜBER DEN PLANBEREICH - VOM IB SCHOBER (STAND 20.05.2015).
VERSÖRGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN WURDEN DIGITAL ÜBERNOMMEN.
FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWAHR ÜBERNOMMEN WERDEN. ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET.