



Gemeinde:	Grainet
Landkreis:	Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk:	Niederbayern

Bebauungsplan

SO TOURISMUS HOBELSBERG II DECKBLATT NR. 2

Zusammenfassende Erklärung
nach § 10a Abs. 1 BauGB

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

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Tourismus Hobelsberg II – Deckblatt Nr. 2“ schafft die Gemeinde Grainet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes „Hüttenhof“.

Ziel der Planung ist die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des Tourismusstandortes sowie die Stärkung des Fremdenverkehrs als bedeutender Wirtschaftsfaktor der Gemeinde. Gleichzeitig sollen bestehende Arbeitsplätze gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten für den Hotelbetrieb geschaffen werden. Die Planung dient ausschließlich der baulichen Weiterentwicklung innerhalb des bereits bestehenden Hotelareals. Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird nicht erweitert. Es handelt sich um eine Nachverdichtung auf dem bestehenden Hotelgrundstück durch eine Erweiterung der Baugrenzen.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert und in die Abwägung der Gemeinde eingeflossen.

Untersucht wurden insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

- Mensch,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Fläche,
- Boden,
- Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschaft,
- Kultur- und Sachgüter.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorgesehenen Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Hotelgeländes überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden entstehen Eingriffe, die jedoch durch umfangreiche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Hierzu gehören insbesondere:

- Erhalt der westlich gelegenen Heckenstruktur mit Lesesteinriegel,
- ökologische Baubegleitung,
- Bauzeitenregelungen zum Schutz von Brutvögeln und geschützten Tierarten,
- Ersatz entfallender Gehölze einschließlich Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse,
- Ersatz eines Lesesteinriegels,
- Verwendung gebietseigener Gehölze und Saatgutmischungen,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung,
- Schutzmaßnahmen während der Bauausführung,
- Sicherung einer externen Ausgleichsfläche mit Extensivierung von Intensivgrünland.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird vollständig erbracht und dauerhaft gesichert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung war nach den vorliegenden fachlichen Untersuchungen nicht erforderlich.

Insgesamt kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die verbleibenden Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vertretbar sind.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß den gesetzlichen Vorgaben beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat umfassend geprüft und gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.

Die im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise betrafen insbesondere

- den Brandschutz,
- die Löschwasserversorgung,
- Rettungswege,
- immissionsschutzfachliche Belange,
- den Naturschutz und Artenschutz,
- wasserwirtschaftliche Belange,
- die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen,
- die Niederschlagswasserbeseitigung,
- den Schutz des Bodens,
- private Belange hinsichtlich Erschließung, Geh- und Fahrrecht, Geländesituation sowie Verkehr.

Die Stellungnahmen führten insbesondere zur weiteren Konkretisierung naturschutzfachlicher Maßnahmen sowie zu redaktionellen Klarstellungen der Planunterlagen und des Umweltberichtes.

Die Hinweise der Fachbehörden hinsichtlich der Umsetzung einzelner Anforderungen im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung wurden zur Kenntnis genommen und werden dort berücksichtigt.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden von den beteiligten Fachbehörden nicht erhoben. Insbesondere wurde festgestellt, dass Belange der Raumordnung und Landesplanung der Planung nicht entgegenstehen.

Die von privaten Einwendern vorgetragenen Belange wurden sorgfältig geprüft. Im Ergebnis kam der Gemeinderat zu der Auffassung, dass die öffentlichen Belange an der langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Hotelbetriebes gegenüber den geltend gemachten privaten Interessen überwiegen. Änderungen der Planung waren deshalb nicht veranlasst.

4. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft.

Da die Planung der Erweiterung eines bereits bestehenden Hotelbetriebes dient, bestehen realistische Standortalternativen nicht. Eine Verlagerung der geplanten Erweiterung auf andere Grundstücke würde den funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Hotelbetrieb aufheben und wäre städtebaulich sowie wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Die gewählte Planung stellt die flächensparendste Lösung dar, da sie ausschließlich innerhalb des bereits bestehenden Hotelareals erfolgt und keine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen erfordert.

Die Gemeinde kommt deshalb zu dem Ergebnis, dass die gewählte Planung unter Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Belange sowie der Umweltbelange die sachgerechteste Lösung darstellt.

5. ABSCHLIESSENDE BEWERTUNG

Nach Durchführung der Umweltprüfung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat sämtliche vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes, die Stellungnahmen der Fachbehörden sowie die Einwendungen Privater wurden bei der Entscheidungsfindung umfassend berücksichtigt.

Die Gemeinde ist zu dem Ergebnis gelangt, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausreichend kompensiert werden können und der Bebauungsplan den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat den Bebauungsplan „SO Tourismus Hobelsberg II – Deckblatt Nr. 2“ als Satzung beschlossen.

Grainet, den,

.....
Bürgermeister