



GEMEINDE GRAINET

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Außenbereichssatzung „Hochreut“

ENTWURF VOM 22.07.2026

Inhaltsverzeichnis

A	Satzung	3
	§1 Geltungsbereich.....	3
	§2 Zulässigkeit von Vorhaben	3
	§3 Inkrafttreten.....	3
B	Begründung.....	4
	B.1 Anlass der Planung, Zielsetzung.....	4
	B.2 Lage der Grundstücke, Geltungsbereich	4
	B.3 Erschließung	4
	B.4 Umweltschutz.....	5
C	Verfahrensvermerke	6
D	Anlagen	6

A Satzung

Auf Grund des § 35 Abs. 6 Satz 1 und 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) hat die Gemeinde Grainet folgende Änderung beschlossen:

Außenbereichssatzung „Hochreut“

§1 Geltungsbereich

Die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) davon mit den Flurnummern TF446, TF459, TF761, 769, 769/1, TF770, TF771, TF787, 788, TF789, TF791 alle der Gemarkung Grainet, bilden den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 (Anlage 1). Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von dem Wohnen dienenden Vorhaben, sowie von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben, nach § 35 Abs. 2 BauGB.

§3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grainet, den xx.xx.2026
Gemeinde Grainet

(Siegel)

Jürgen Schano, 1. Bürgermeister

B Begründung

B.1 Anlass der Planung, Zielsetzung

Die Gemeinde kann nach § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Im Satzungsgebiet soll die Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu einem Ferienhaus mit touristischer Nutzung ermöglicht werden. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und führt zu keiner Veränderung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

B.2 Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet umfasst eine Streusiedlung im Bereich Hochreut mit einer Fläche von ca. 0,78ha. Die Entfernung zum Ortskern von Grainet beträgt ca. 1,1 km. Das Planungsgebiet erstreckt sich auf die Flurnummern TF446, TF459, TF761, 769, 769/1, TF770, TF771, TF787, 788, TF789, TF791 alle der Gemarkung Grainet.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Osten:	durch die Gemeindestraße
Im Süden:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Westen:	durch forstwirtschaftliche Nutzfläche

B.3 Erschließung

verkehrsmäßige Erschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die Gemeindestraße (von Grainet in Richtung Obergrainet), welche von der St 2630 abzweigt, sichergestellt und bereits in ausreichender Dimensionierung ausgebaut.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebiets ist jeweils über die vorhandene private Wasserversorgung gesichert.

Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Schmutzwasserableitung der Gemeinde Grainet angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (Zufahrten, Terrassen, etc.) soll in Regenwasserzisternen mit ausreichender Dimensionierung gespeichert werden. Die Ab- bzw. Überläufe sind der bestehenden Oberflächenwasserableitung zuzuführen.

Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“ (AWG).

Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerke.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über den Löschteich in Obergrainet. Weiterhin verfügen die Feuerwehren aus Fürholz und Grainet über Tanklöschfahrzeuge & das MZF Vorderfreundorf wird mit einem faltbaren Löschwasserbehälter (Pufferspeicher) ausgestattet.

B.4 Umweltschutz

Inhalt und Ziele

Im Satzungsgebiet soll die Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu einem Ferienhaus (touristische Nutzung) ermöglicht werden. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und führt zu keiner Veränderung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Lage des Satzungsgebiet siehe B.2, sowie Anlage 1.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches weisen ein gewisses Gewicht bestehender Bebauung auf. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft ohne Baumbestand und schützenswerten Lebensraum für Tierarten.

Schutzgut Boden

Es werden durch die Satzung keine weiteren Flächen „verbraucht“ bzw. beansprucht. Durch die offene Bauweise ist die Versiegelung und Bebauung weiterer Flächen weiterhin begrenzt.

Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht ins Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Auen werden von der Außenbereichssatzung nicht berührt. Im Satzungsgebiet sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf dem Grundstück selbst ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Nutzungsänderung verändert in keinstenweise das bisherige Landschaftsbild bzw. die sichtbare Bebauung. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Schutzgebiete, geschützte Flächen

Das gesamte Gebiet liegt im Naturpark NP-00012 [BAY-04] Bayerischer Wald und ist Bestandteil vom Landschaftsschutzgebiet LSG-00547.01 [NDB-04] Bayerischer Wald. Weiterhin liegt der Geltungsbereich vollständig im Fauna-Flora-Habitat-Gebiet 7248-371.04 Borstgrasrasen und Bergwiesen Obergrainet-Gschwendet. Die Planung steht den Schutzziele des Managementplanes des FFH Gebietes allerdings nicht entgegen.

Denkmäler

Im Bayerischen Denkmalatlas sind für das Satzungsgebiet und seine nähere Umgebung keine Eintragungen vorhanden (Bodendenkmäler, Baudenkmäler, Ensembles, Landschaftsprägende Denkmäler).

C Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.07.2026 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Hochreut“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am xx.xx.2026 durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde Grainet und Niederlegung in der Gemeindeverwaltung ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom xx.xx.2026, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, um Stellungnahme zum Satzungsentwurf bis zum xx.xx.2026 gebeten.

3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am xx.xx.2026 die Außenbereichssatzung „Hochreut“ beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am xx.xx.2026 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Grainet, den xx.xx.2026

Gemeinde Grainet

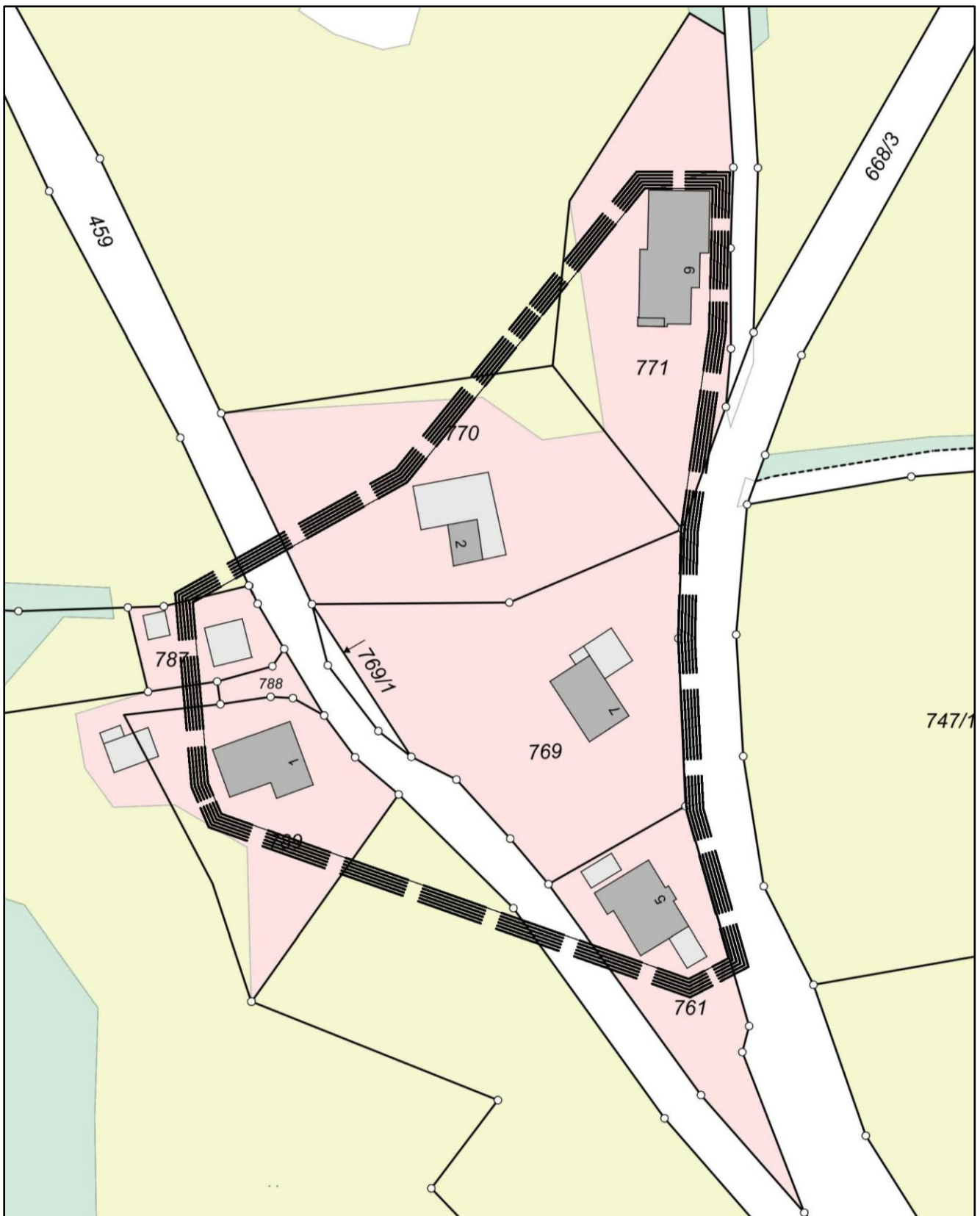
(Siegel)

Jürgen Schano, 1. Bürgermeister

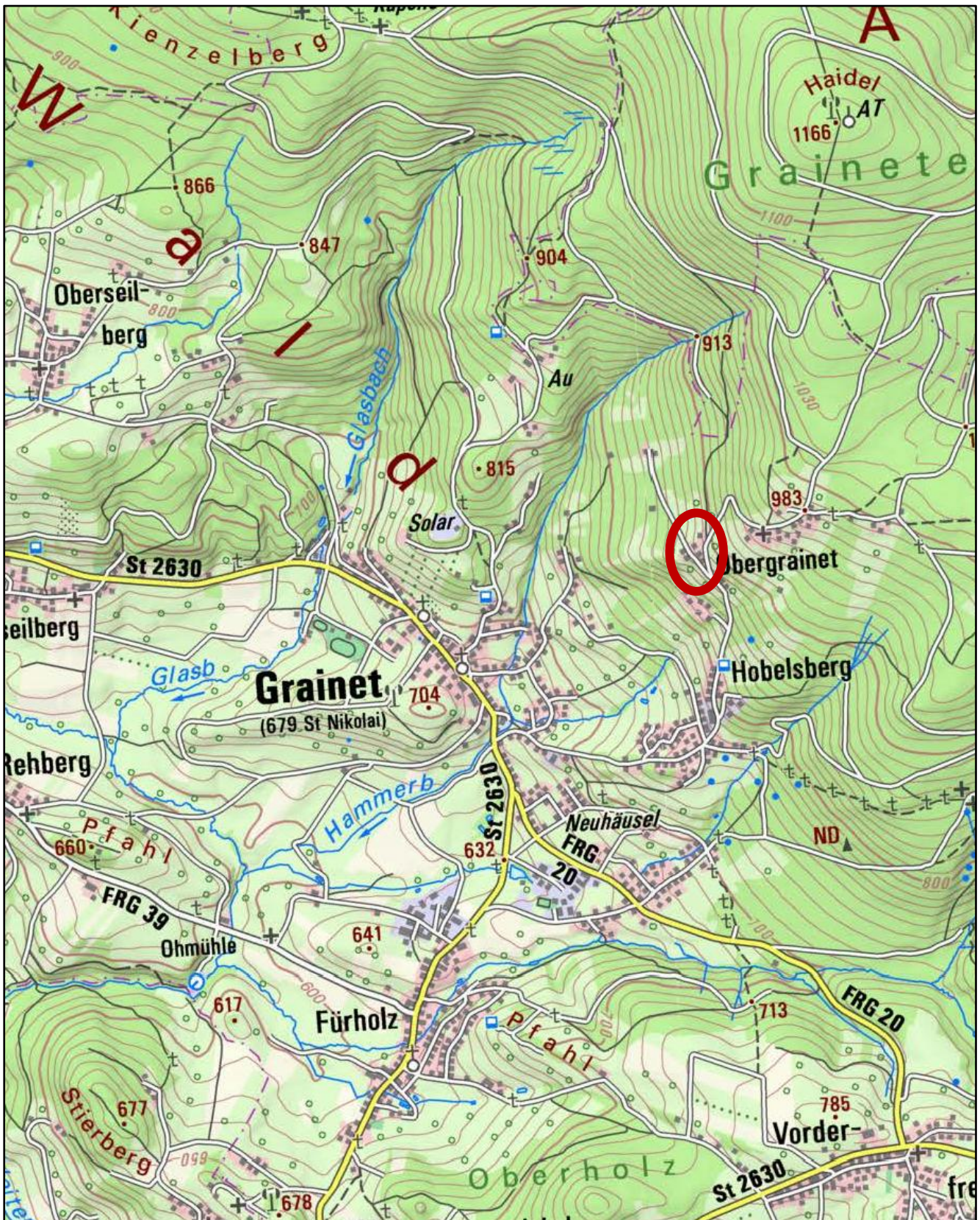
D Anlagen

Anlage 1:	Lageplan mit Satzungsbereich	M1:1000
Anlage 2:	Lageplan mit Satzungsbereich	M1:5000
Anlage 3:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M1:25000
Anlage 4:	Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet	M1:5000

Anlage 1: Lageplan M 1:1000 mit Satzungsgebiet



Anlage 3: Topographische Karte M 1:25000 mit Hinweis auf das Plangebiet



Anlage 4: Luftbild M 1:5000 mit Hinweis auf das Plangebiet

