GEMEINDE GRAINET

Aussenbereichssatzung
„Fürholzwiesen“
§ 35 Abs. 6 BauGB



Städtebau:

ppp planungsgruppe gmbh
Werner J. Pauli & Christian Lankl
Stadtplatz 14
94078 Freyung
fon: 08551 / 9169660
fax: 08551 / 91696666
info@ppp-architekten.com

s1.0

gefertigt 23.09.2026

Inhalt

A. Satzung 3
1. Hinweise durch Text 4
1.1 Amt für Landwirtschaft und Ernährung 4
1.2 Brandschutz/Feuerwehrzufahrten: 4
1.3 Bodendenkmäler: 4
2. Hinweise durch Planzeichen 4
2.1 Lageplan 4
B. Planteil 5
C. Verfahrensblatt 6
D. Begründung 7
1. Anlass und Ziele der Aussenbereichssatzung 7
2. Aufstellungsverfahren 7
3. Flächennutzungsplan, Gebietscharakter 7
4. Lage des Satzungsgebiets 7
5. Erschließung 7
6. Wasserversorgung 8
7. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung 8
8. Löschwasserversorgung 8
9. Energieversorgung 8
10. Abfallwirtschaft 8
11. Altlasten 8
12. Denkmalschutz 8
13. Naturschutz, Ausgleich des Eingriffs 9
14. Umweltbelange 9
14.1 Inhalt und Ziele 9
14.2 Schutzgut Arten und Lebensräume 9
14.3 Schutzgut Boden 9
14.4 Schutzgut Wasser 9
14.5 Schutzgut Luft und Klima 10
14.6 Schutzgut Landschaftsbild 10
14.7 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit 10
14.8 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter Bodendenkmalpflege 10
E. Anlagen 10

A. Satzung

Auf Grund des § 35 Abs. 6 Satz des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) erlässt die Gemeinde Grainet folgende Satzung:

Außenbereichssatzung
„Fürholzwiesen“

§ 1

Geltungsbereich

Die Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 215/1, 216/1, 216, 216/2, 217, 218, 219 der Gemarkung Fürholz bilden den Geltungsbereich der Satzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1:1.000 im Planteil B.

Der Planteil B zur Aussenbereichssatzung „Fürholzwiese“ mit Plandatum 23.09.2026 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 35 Abs. 2 BauGB. Vorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grainet, den _____

_____ (Siegel)
Jürgen Schano, 1. Bürgermeister

1. Hinweise durch Text

1.1 Amt für Landwirtschaft und Ernährung

Emissionen, Steinschlag, und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft sind entschädigungslos hinzunehmen. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

1.2 Brandschutz/Feuerwehrzufahrten:

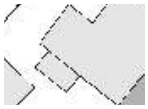
Bei Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (ByTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AIIMBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1 .1) die Vorgaben der ,,Richtlinie über Flachen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

1.3 Bodendenkmäler:

Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

2. Hinweise durch Planzeichen

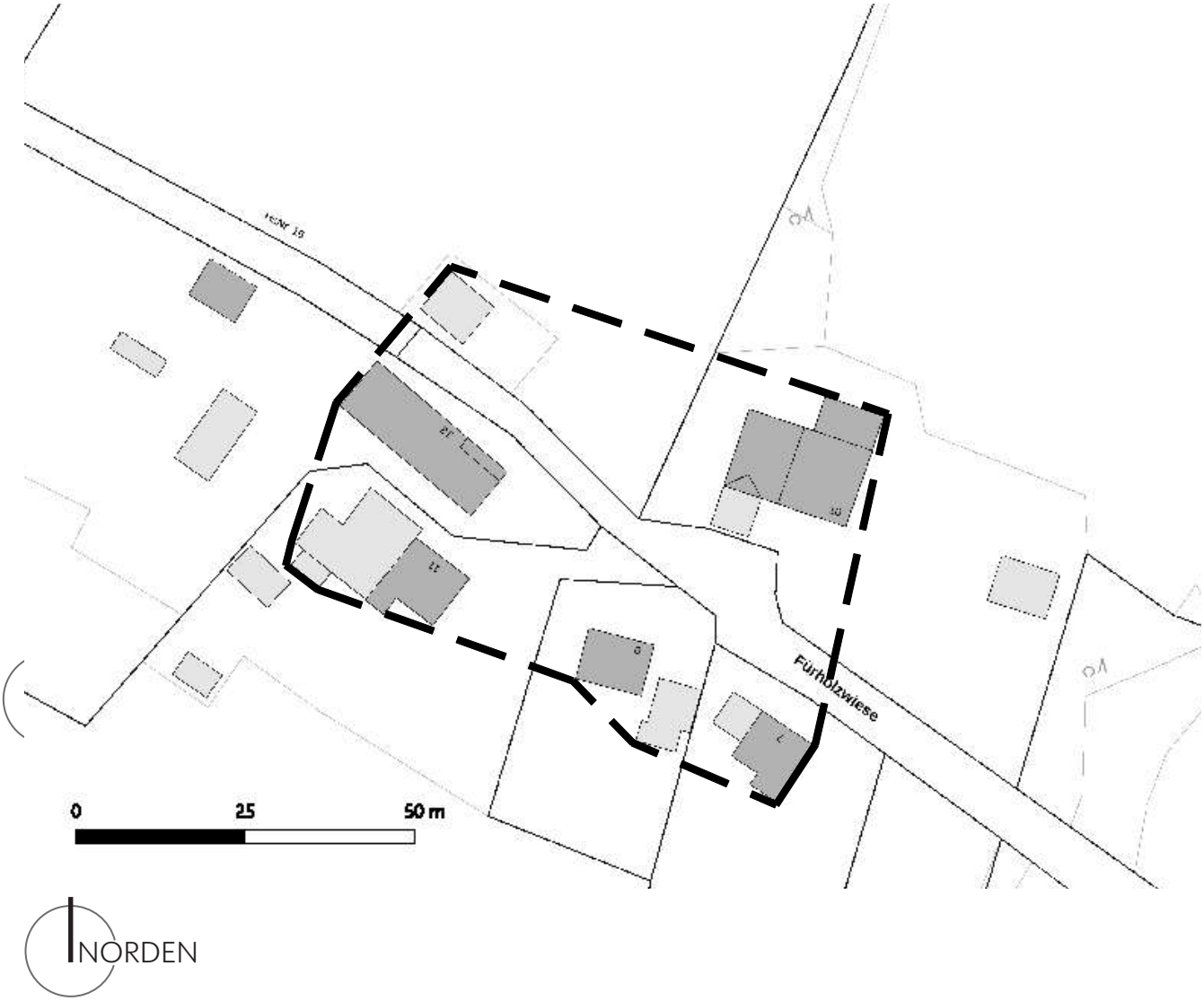
2.1 Lageplan

2.1.1  bestehende Gebäude

B. Planteil

Lageplan M 1:1.000

Planstand 23.09.2026



Legende

Umgrenzung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung

C. Verfahrensblatt

1. Der Gemeinderat von Grainet hat in der Sitzung vom 22.07.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aussenbereichssatzung „Fürholzwiese“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Aussenbereichssatzung „Fürholzwiese“ in der Fassung vom 22.07.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2026 bis 14.09.2026 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.07.2026 durch Aushang und Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde Grainet ortsüblich bekannt gemacht.
3. Gleichzeitig vom 27.07.2026 bis 31.08.2026 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.
4. Der Gemeinderat hat am 23.09.2026 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.
   Der Satzungsentwurf wurde als Aussenbereichssatzung „Fürholzwiese“ beschlossen.
   Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.2026 durch Aushang im Rathaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Grainet ortsüblich bekannt gemacht.

.

Grainet, den _____

_____ (Siegel)
Jürgen Schano, 1. Bürgermeister

D. Begründung

1. Anlass und Ziele der Aussenbereichssatzung

Nach § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Aussenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die Wohnzwecken dienen, bestimmen.

Es handelt sich nicht um eine Baulandausweisung in größerem Umfang. Mit der satzungsmäßigen Hereinnahme des Flurstückteiles der Flurnummer 218 der Gemarkung Fürholz soll im Sinne eines Lückenschlusses ein geordneter städtebaulicher Zusammenhang geschaffen werden.

Das Flurstück 218 befindet sich im Eigentum der Bauwerberin. Mit der Aussenbereichssatzung sollte der Eigentümerin die Möglichkeit eröffnet werden, ein Wohnhaus auf der im Satzungsgebiet eingeschlossenen Teilfläche des Grundstücks zu errichten. Die Zufahrt zum geplanten Grundstück erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße „Fürholzwiese“ auf dem Flurstück 217 der Gemarkung Fürholz.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Splittersiedlung. Die Bebauung ist vorwiegend durch einzelne Wohngebäude und einem kleinen Gewerbebetrieb geprägt. Es liegt keine ausgeprägt landwirtschaftliche Nutzung vor.
Das hier festgelegte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Satzung in ihren räumlichen Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift. Es werden keine eindeutig dem unbebauten Außenbereich zuzurechnende Grundstücke in die Satzung aufgenommen.
Die Außenbereichssatzung „Fürholzwiesen“ begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von EU- Vogelschutzgebieten nicht zu befürchten.

2. Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt gemäß § 13 Absatz 2 BauGB

3. Flächennutzungsplan, Gebietscharakter

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Satzung die planungsrechtliche Besonderheit schafft, dass die abweichende Darstellung im FNP geplanten Wohnbauvorhaben nicht entgegenstehen kann.

4. Lage des Satzungsgebiets

Das ca. 4.300 qm große Satzungsgebiet liegt in der Gemeinde Grainet ca. 2,4 km südwestlich des Gemeindezentrums. Es umfaßt die Splittersiedlung „Fürholzwiesen“ und liegt beidseits der gleichnamigen Gemeindeverbindungsstraße, die im Südosten nach ca. 400m in die Waldkirchner Straße einmündet.
Im Süden liegt in ca. 400m Entferung der Ortsteil „Stierberg“.
Der Ortsmittelpunkt des Ortsteils „Fürholz“ liegt ca. 900m nordöstlich.
Das Gebiet ist allseits von landwirtschaftlichen Nutzflächen umschlossen.

5. Erschließung

Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße „Fürholzwiesen“ auf der Flurnummern 217 der Gemarkung Fürholz.

6. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch das bestehende Versorgungsnetz der Gemeinde Grainet gesichert. Hierzu wurde eine Sondervereinbarung nach § 8 der Wasserabgabesatzung abgeschlossen.

7. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist über die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Schmutzwasserableitung des Grundstückes FlNr. 218 Gemarkung Fürholz, kann über die gemeindliche Abwasseranlage gesichert werden. Hierzu ist der Einbau eines Kontrollschachtes auf dem bestehenden Ableitungskanal mit einem werkmäßigen gefertigtem Schachtunterteil mit hydraulisch günstig ausgeformtem Gerinne erforderlich. Dieser Schacht könnte dann auch als Kontrollschacht für den Grundstücksanschluss genutzt werden. Für den Schacht und den Grundstücksanschluss zum Grundstück FlNr. 218 Gemarkung Fürholz ist eine grunddienstliche Absicherung auf dem Grundstück FlNr. 219 Gemarkung Fürholz notwendig. Alternativ Anschluss an den bestehenden Ableitungskanal DN 100 mit einem Abzweiger und Einbau eines Hausanschlussschachtes für den geplanten Wohnhausbau an der Grundstücksgrenze zu FlNr. 219 Gemarkung Fürholz. Die Anlagen auf dem Grundstück FlNr. 219 Gemarkung Fürholz sind dinglich zu sichern.

Sollte die Errichtung des Schachtes und des Grundstücksanschlusses mit dinglicher Sicherung auf dem Grundstück FlNr. 219 Gemarkung Fürholz nicht möglich sein, hat die Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück FlNr. 218 Gemarkung Fürholz mittels Kleinkläranlage zu erfolgen.

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück FlNr. 218 Gemarkung Fürholz zu versickern und/oder über den namenlosen Graben abzuleiten.

8. Löschwasserversorgung

Im Geltungsbereich befindet sich ein Hydrant, der mit einer Zuleitung DN 80 gespeist wird. Eine Messung durch den gemeindlichen Bauhof hat einen Fließdruck von ca. 1 bar und eine Löschwassermenge von 450 l/min ergeben. Ausserdem steht der Hydrant im Nachbarort Stierberg zu Verfügung. Die Hydranten (Stierberg / Fürholz) werden aus unterschiedlichen Trinkwassernetzen versorgt.

Die FFW Fürholz und die FFW Grainet verfügen zusätzlich über Tanklöschfahrzeuge.

9. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerk Netz GmbH.

10. Abfallwirtschaft

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

11. Altlasten

Das Planungsgebiet ist nicht im Altlastenkataster eingetragen, es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

12. Denkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich und den näheren Umgriff der Aussenbereichssatzung keine Hinweise auf Boden- bzw. Baudenkmale. Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmale wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetzt (BayDSchG) hingewiesen.

13. Naturschutz, Ausgleich des Eingriffs

Maßnahmen und Flächenanspruch für den erforderlichen Ausgleich des durch den Lückenschluss auf dem Grundstück FlNr. 218 Gemarkung Fürholz entstehenden Eingriffs sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

14. Umweltbelange

14.1 Inhalt und Ziele

Ein geringer Anteil der Flurnummer 218 liegt mit einem Flächenanteil von ca. 330 qm im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

Ebenso ist die Flurnummer 218 laut aktueller Kartierung als gesetzlich geschütztes Biotop (Bergmähwiese, Stand 2018) eingetragen. Nach vorläufiger Aussage der Unteren Naturschutzbehörde ist die von der Außenbereichssatzung betroffene Fläche innerhalb der Planung ausgleichbar. Entsprechende Maßnahmen werden in der Satzung im Zuge des Aufstellungsverfahrens berücksichtigt und dargestellt.

14.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Ein Teil des Planungsgebiets liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Hier kommt den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes damit eine hohe Bedeutung zu.

Gemäß § 4 der Schutzgebietsverordnung sind alle Handlungen verboten, „die den Charakter des Gebiets verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.... Für die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art ist eine Erlaubnis des Landratsamts Freyung-Grafenau als untere Naturschutzbehörde zu beantragen“.

Von den Beschränkungen der Vorschrift ausgenommen bleiben gemäß § 6 u.a. „bebaute Wohngrundstücke und landwirtschaftliche Hofstellen sowie die daran unmittelbar angrenzenden Hofräume und Hausgärten.“

Beim Satzungsgebiet handelt es sich um ein bestehendes durch Wohnnutzung geprägtes Siedlungsgebiet. Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt. Lebensraumstrukturen oder Biotope, die für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bedeutsam sind, sind durch die Planung nicht betroffen. Auch gehen keine Flächen verloren, die für das Landschaftsbild oder die landschaftsbezogene Erholung von Bedeutung sind. Die Planung steht damit dem Schutzziel des Landschaftsschutzgebiets nicht entgegen.

Durch den Lückenschluß gehen keine Lebensraumstrukturen für siedlungsbegleitende Tier- und Pflanzenarten verloren. Die Planung lässt somit für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt keine erheblichen Auswirkungen erwarten.

14.3 Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet weisen die anstehenden Böden bereits fast im gesamten Bereich bauliche Veränderungen auf, durch die die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt werden. Die geplanten maßvollen Nachverdichtungen bedingen damit punktuelle Eingriffe in Flächen, die für das Schutzgut Boden bereits nur noch von untergeordneter Bedeutung sind.

Auswirkungen sind als gering erheblich einzustufen.

14.4 Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht in das Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Eine weitestgehend flächige Versickerung der Oberflächenwässer ist durch die offene Bauwei-

se gesichert.

Auswirkungen sind als gering erheblich einzustufen.

14.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die künftige Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

Auswirkungen sind als gering erheblich einzustufen.

14.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Auswirkungen sind als gering erheblich einzustufen.

14.7 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Im Planungsgebiet sind Wohnnutzungen sowie kleinere Handwerksbetriebe zulässig. Die Satzung sichert damit ausschließlich den Bestand und ermöglicht keine Nutzungen, die erhebliche Emissionen nach sich ziehen könnten. Durch die Planung wird der aktuelle Zustand im Hinblick auf die schalltechnische Situation somit nicht verändert.

Auswirkungen sind als gering erheblich einzustufen.

14.8 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich der Aussenbereichssatzung und den näheren Umgriff keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 Denkmalschutzgesetzt (BayDSchG) hingewiesen.

Fazit

Das Eingriffsgebiet weist keine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit oder biologische Vielfalt auf. Auch sind keine seltenen Böden oder Wasserflächen betroffen. In Folge des geringen Planungsumgriffs sind damit keine Nachteile für die Schutzgüter zu erwarten.

E. Anlagen

Flächennutzungsplan Gemeinde Grainet, Ausschnitt o.M.

Lageplan M 1: 25 000, Auszug aus der Katasterkarte, Bayer. Vermessungsverwaltung

Lageplan o.M., Auszug aus der Katasterkarte, Bayer. Vermessungsverwaltung

Lageplan M 1: 1 2500, Auszug aus der Katasterkarte, Bayer. Vermessungsverwaltung

Luftbild, Bayer. Vermessungsverwaltung

Flächennutzungsplan

Ausschnitt ohne Maßstab, Grainet



Lageplan

Übersichtsplan M 1:25.000, Bayer. Vermessungsverwaltung



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 200 400 600 800m

Maßstab 1: 25.000
Erstellt am 08.06.2026 09:19
https://v.bayern.de/5TVtW

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

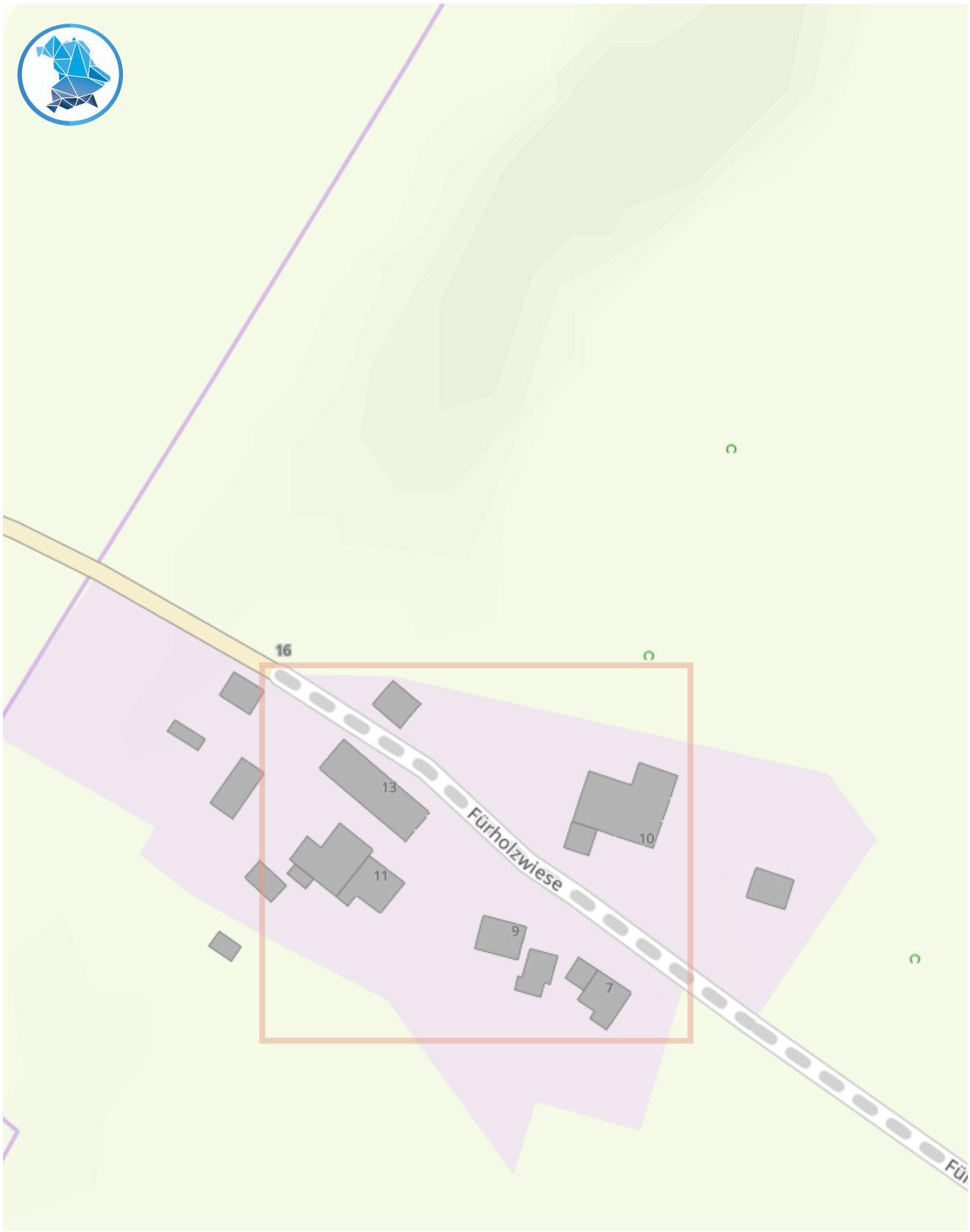
Lageplan o.M.

Auszug aus der Katasterkarte, Bayer. Vermessungsverwaltung



Lageplan

Übersichtsplan M 1 : 1 250 Bayer. Vermessungsverwaltung



Lageplan

Luftbild M 1 : 1 250 Bayer. Vermessungsverwaltung

