

**Gemeinde Gotteszell  
Landkreis Regen**

---

**AUSSENBEREICHS-  
SATZUNG**

**"HOCHGART"**

( § 35 Abs.6 BauGB )

**GEMEINDE  
GOTTESZELL**





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Freyung - Außenstelle Zwiesel -

Dr.-Schott-Straße 63  
94227 Zwiesel

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

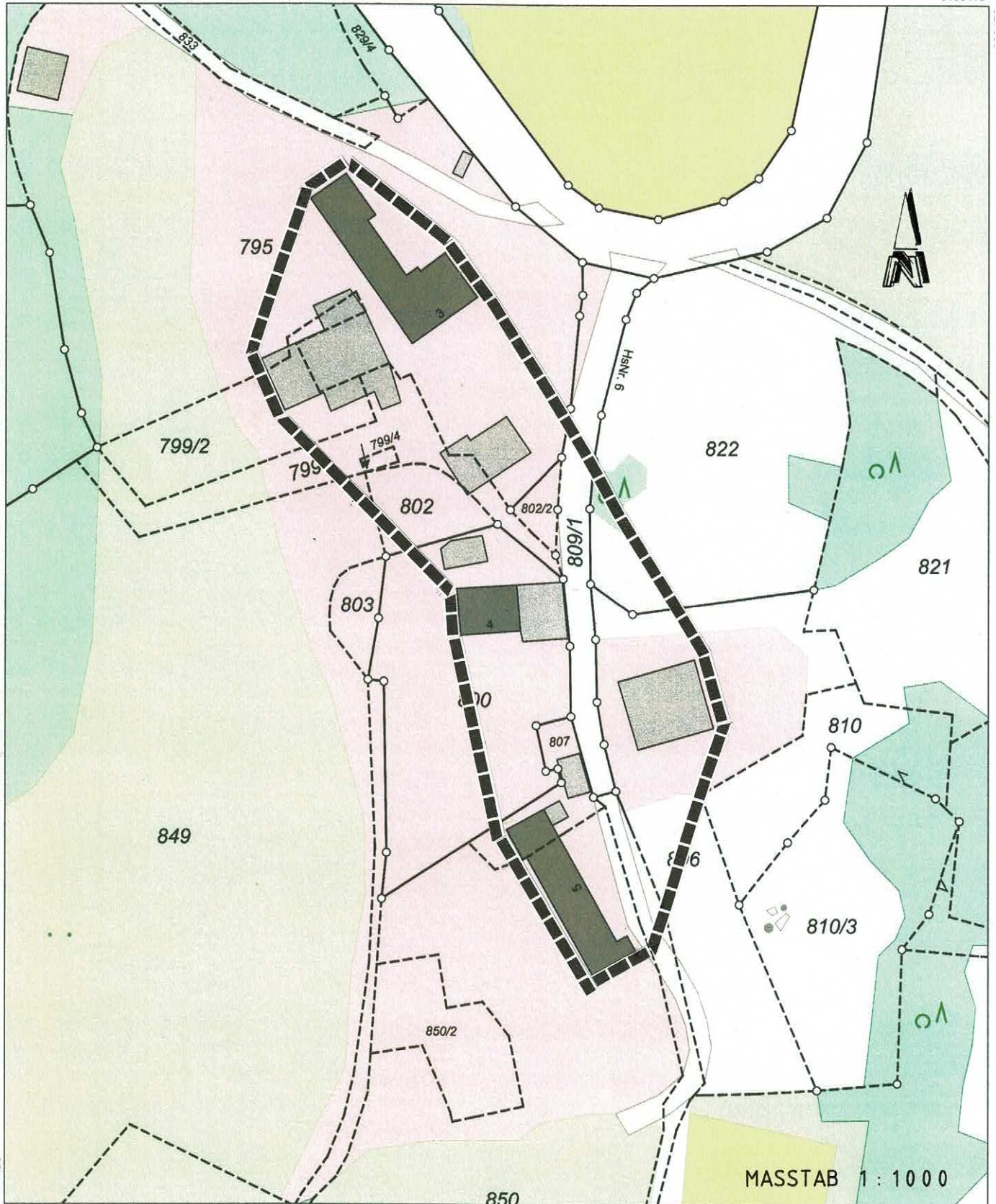
Erstellt am 25.08.2021

Flurstück: 800  
Gemarkung: Gotteszell

Gemeinde: Gotteszell  
Landkreis: Regen  
Bezirk: Niederbayern

ANLAGE 1

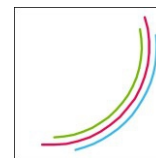
5430413



3278966

-----  
Satzungsbereich

.....  
AB - Brunner  
Schulstraße 23  
D-94239 Ruhmannsfelden



# GEMEINDE GOTTESZELL

## Landkreis Regen

### Außenbereichssatzung „Hochgart“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Fassung vom 06.10.2021

---

#### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Gemeindeordnung für (GO) in der Fassung der Bekanntmachung des Freistaat Bayern vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798), zuletzt geändert durch Artikel 65 Abs. 2 G v. 24.07.2012 (GVBl. S. 366)

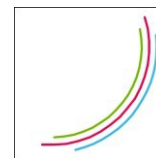
1.2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

1.3 Gesetz über die Umwelt- (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom : Verträglichkeitsprüfung 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 Gesetz vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)

1.4 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-1) , zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 8.4.2013 (GVBl. S. 174)

#### 2. SATZUNG

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798), zuletzt geändert durch Artikel 65 Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) in Verbindung mit § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), dem Gesetz über die

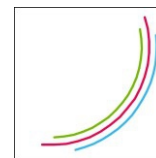


Umweltverträglichkeitsprüfung (UPVG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 Gesetz vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749) und Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) erlässt die Gemeinde Gotteszell folgende Aussenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB im Bereich der Gemeinde Gotteszell im Gemeindeteil Hochgart. :

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich.

Die Außenbereichssatzung für den Gemeindeteil Hochgart der Gemeinde Gotteszell umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern : 795 Tfl. , 799 Tfl. , 799/2 Tfl. , 799/4 , 802 , 802/2, 800 Tfl., 807, 850 Tfl., 806 Tfl., 822 Tfl. der Gemarkung Gotteszell. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1000. Der Lageplan M. 1 : 1000 in der Fassung vom ..... ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorhaben: Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs.2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.



§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen : Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Aussenbereichssatzung gelten folgende Bestimmungen für Vorhaben: Es sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist auf 2 Wohneinheiten je neu zu errichtendem Gebäude begrenzt- Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gem. der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen. Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bezügl. der neu zu versiegelnden Flächen und der Ausgleichsmaßnahmen beizulegen. Die Anwendung der Eingriffsregelung hat vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

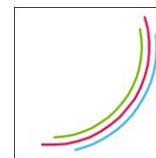
#### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Gotteszell, den .....

.....  
Fleischmann

Erster Bürgermeister



### 3. BEGRÜNDUNG

zur Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Gemeindeteil Hochgart, Gemeinde Gotteszell, auf den Flurnummern : 795/Tfl., 799 Tfl., 799/2 Tfl., 799/4, 802, 802/2, 800 Tfl., 807, 850/ Tfl., 806/Tfl., 822 Tfl. der Gemarkung Gotteszell in der Fassung vom .....

#### 1. Planungsrechtliche Grundlage

Die betroffenen Flächen mit den Flurnummern : 795/ Tfl., 799/Tfl., 799/2/Tfl., 799/4, 802, 802/2, 800 Tfl., 807,850 Tfl., 806 Tfl., 822 Tfl., Gemarkung Gotteszell befinden sich ca. 1 km südwestlich des Ortskern von Gotteszell .

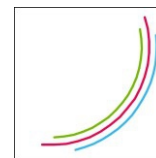
Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan liegt der Satzungs- bereich im Außenbereich und ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindevverbindungsstraße nach Tafertsried, die direkt an Hochgart vorbeiführt.

#### 2. Anlass der Planung

Ein Grundstückseigentümer hat die Ausweisung einer Außenbereichssatzung für den Bereich Hochgart beantragt. Anlass hierfür ist der beabsichtigte Neubau eines Wohngebäudes auf Fl. Nr. 822 Tfl..

Nach den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gotteszell ist der Bereich Hochgart als Außenbereich ausgewiesen. Deshalb sind nur bauliche Maßnahmen im Sinne des § 35 BauGB zulässig.

Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung sollen der Bestand der vorhandenen Bebauung und mögliche künf-



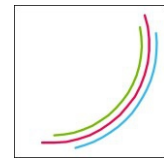
tige Bebauungen im künftigen Satzungsgebiet geregelt werden. Durch eine Außenbereichssatzung kann eine erleichterte planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben hergestellt werden. Diesen Vorhaben kann im Geltungsbereich nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Durch eine Außenbereichssatzung kann gleichzeitig sichergestellt werden, dass durch eine Begrenzung des Maßes der Nutzung das Orts- und Landschaftsbild übermäßig belastet wird. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann verzichtet werden.

### 3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der etwa 0,7 ha große Geltungsbereich der Satzung befindet sich ca. 1 km südwestlich des Ortskern von Gotteszell, direkt an der Gemeindestraße nach Tafertsried.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Hochgart ergibt sich aus dem Satzungsdokument. Im Süden, Norden und Westen orientiert sich die Grenze an der vorhandenen Bebauung, beidseitig der Gemeindestraße um ein Ausweiten der Siedlung in den Außenbereich zu verhindern.



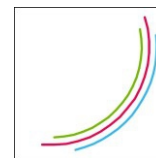
#### 4. Rechtliche Voraussetzungen

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Bereich der Außenbereichssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Im Geltungsbereich besteht ein baulicher Zusammenhang der derzeitig Wohn- und Wirtschaftsgebäude umfasst. Die Ausdehnung entspricht der für das Gemeindegebiet typischen Siedlungsstruktur. Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur ergänzt. Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

Im Bereich sind folgende Gebäude vorhanden:

- Landwirtschaftliche Anwesen mit Wohn- und Nebengebäuden
- bäuden



Damit sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 Bau GB für eine Außenbereichssatzung erfüllt.

## 5. Planungsinhalt

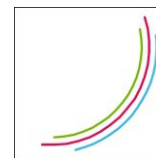
Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung zugeführt und die Errichtung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 ermöglicht werden. Eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden. Die Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die Nutzungsbeschränkung auf zwei Vollgeschosse und zwei Wohneinheiten beschränkt. Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden.  
(Anlage 1 + 2)

## 6. Erschließung

Der Bereich Hochgart liegt südwestlich des Ortskern und ist durch die vorbeiführende Gemeindestraße sehr gut erschlossen. Die öffentliche Versorgung mit Wasser und Elektrizität ist über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung. Die Abwasserbeseitigung ist über die gemeindliche Kanalisation zur Kläranlage Gotteszell über ein Trennsystem gegeben. Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

## 7. Ökologische Belange / Artenschutz

Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer



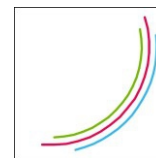
Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter vor. Für die Belange des Umweltschutzes muss somit keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Für jedes neu hinzutretende Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen geführt werden. Dazu bedarf es der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Ebenfalls auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange des Artenschutzes vertiefend zu prüfen. Dies gilt bei Neubauten ebenso wie bei Änderungen bzw. beim Abbruch baulicher Anlagen. Altlasten: Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Schutzgebiete: Der Geltungsbereich berührt keine Schutzgebiete. Artenschutz: Durch die Außenbereichssatzung ändert sich der Status der Grundstücke im Geltungsbereich nicht. Diese liegen weiterhin im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Der Aspekt Artenschutz wird somit bei jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft.

Der Architekt .....

Gemeinde Gotteszell

Gotteszell, den .....

Georg Fleischmann  
Erster Bürgermeister



#### 4. VERFAHRENSVERMERKE

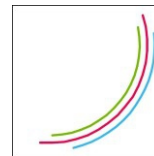
Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Gemeindeteil Hochgart, Gemeinde Gotteszell, auf den Flurnummern 795 Tfl., 799 Tfl., 799/2 Tfl., 799/4, 802, 802/2, 800 Tfl., 807, 850 Tfl., 806 Tfl., 822 Tfl. der Gemarkung Gotteszell in der Fassung vom 10.09.2021.

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.09.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Gemeindeteil Hochgart, Gemeinde Gotteszell, auf den Flurnummern 795/Tfl., 799/Tfl., 799/2 Tfl., 799/4, 802, 802/2, 800 Tfl., 807, 850 Tfl., 806 Tfl., 822 Tfl. der Gemarkung Gotteszell beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... am Verfahren beteiligt.

3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... am Verfahren beteiligt.

4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ..... die Außenbereichssatzung in der Fassung vom ..... unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.



Gotteszell, den .....

.....  
Georg Fleischmann,  
Erster Bürgermeister

5. Das Original dieser Satzung wurde am ..... ausgefertigt.

Gotteszell, den .....

.....  
Georg Fleischmann  
Erster Bürgermeister

6. Die Satzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB  
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die  
Satzung in Kraft.

Gotteszell, den .....

.....  
Georg Fleischmann  
Erster Bürgermeister