

1.Änderung der Außenbereichssatzung

„Witzingerreut“ gem. § 35 Abs. 6 BauGB



Gemeinde Witzmannsberg
Landkreis Passau
Reg. Bezirk Niederbayern

Fassung vom 17.02.2026
geändert
Endfassung

Inhaltsverzeichnis:

- I. Verfahrensvermerke
- II. Satzung
- III. Begründung der Änderung der textlichen Festsetzungen
- IV. Geltungsbereich

WM Planung

Bauplanung - Werkplanung
Bauleitung - Holzbau
Lehenstraße 33
94538 Fürstenstein

08544/ 97 47 36 3
weinzierl-manfred@wm-planung.com

Verfahrensvermerke

1. Änderung der Außenbereichssatzung Witzingerreut

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Witzmannsberg hat in der Sitzung vom **16.12.2025** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der **1. Änderung der Außenbereichssatzung Witzingerreut** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am[Datum] ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] an der **1. Änderung der Außenbereichssatzung Witzingerreut** beteiligt.
3. Der Entwurf der **1. Änderung der Außenbereichssatzung Witzingerreut** in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am [Datum] ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung wurden die Unterlagen im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Die Gemeinde Witzmannsberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom [Datum] die **1. Änderung der Außenbereichssatzung Witzingerreut** gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Witzmannsberg, den [Datum]
Bürgermeister
Josef Schuh

5. Ausgefertigt

Gemeinde Witzmannsberg, den [Datum]
Bürgermeister
Josef Schuh

6. Der Satzungsbeschluss zur **1. Änderung der Außenbereichssatzung Witzingerreut** wurde am[Datum] gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. Art. 26 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) ortsüblich bekannt gemacht.
Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die **1. Änderung der Außenbereichssatzung Witzingerreut** ist damit in Kraft getreten.

- 7.

Gemeinde Witzmannsberg, den [Datum]
Bürgermeister
Josef Schuh

Satzung

zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Witzingerreut“

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

§ 1

1. Änderung der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung Witzingerreut in der jeweils geltenden Fassung wird wie folgt geändert:

1. Dachformen bei Gebäuden in der Bauweise EG + 1

Die bisherige Regelung zu den zulässigen Dachformen für Gebäude in der Bauweise Erdgeschoss plus ein Vollgeschoss (EG + 1) wird aufgehoben.

Neu gefasst wird:

Bei Gebäuden in der Bauweise EG + 1 sind sämtliche Dacharten zulässig.

Diese Regelung gilt für den gesamten Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Witzingerreut.

2. Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite

Die bisherige Festsetzung zum zulässigen Verhältnis der Länge zur Breite eines Gebäudes wird geändert.

Neu gefasst wird:

Das zulässige Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite wird auf ein Seitenverhältnis von bis zu 1 : 1 erweitert.

Diese Regelung gilt für den gesamten Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Witzingerreut.

§ 2

Fortgeltung der übrigen Regelungen

Alle übrigen Festsetzungen der Außenbereichssatzung Witzingerreut bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten unverändert fort.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Witzmannsberg

_____, den _____

1. Bürgermeister Josef Schuh
Siegel

Begründung zur Änderung der Außenbereichssatzung Witzingerreut

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Im Zuge einer Bauvoranfrage wurde die Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Flur-Nr. 1764, Gemarkung Witzmannsberg, beantragt.

Das Baugrundstück liegt teilweise außerhalb des Geltungsbereichs der bestehenden Außenbereichssatzung „Witzingerreut“.

Mit Bescheid vom 30.11.2023 wurde die Bauvoranfrage bauplanungsrechtlich durch die untere Bauaufsichtsbehörde positiv entschieden. Grundlage hierfür war insbesondere die gemeindliche Zustimmung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit. Der Gemeinderat der Gemeinde Witzmannsberg fasste hierzu am 16.03.2023 folgenden Beschluss:

„Das geplante Bauvorhaben liegt teilweise außerhalb der Außenbereichssatzung Witzingerreut. Der Bauvoranfrage wird in dieser Form zugestimmt.“

Die Gemeinde hat damit von ihrer Planungshoheit gemäß Art. 28 Abs. 2 GG in Verbindung mit § 2 BauGB Gebrauch gemacht und das Vorhaben städtebaulich befürwortet.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung klarer bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen ist es erforderlich, die textlichen Festsetzungen der Außenbereichssatzung entsprechend anzupassen. Die Änderung dient der planungsrechtlichen Klarstellung und der Herstellung einer Grundlage, die mit der bereits positiv beschiedenen Bauvoranfrage in Einklang steht.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Außenbereichssatzung „Witzingerreut“ wurde auf Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB erlassen. Sie dient der erleichterten Zulässigkeit bestimmter Wohnbauvorhaben im Außenbereich, ohne die grundsätzliche Systematik des § 35 BauGB aufzugeben.

Das gegenständliche Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksgröße in die vorhandene Bebauungsstruktur ein. Städtebauliche Spannungen sind nicht zu erwarten. Öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Die bestehende Satzung enthält jedoch Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zum zulässigen Seitenverhältnis von Gebäuden, die einer zeitgemäßen und flexiblen Baugestaltung entgegenstehen.

2.1 Inhalt der Änderung

2.1. Zulässigkeit der Dacharten bei Gebäuden in der Bauweise EG + 1

Bisher schränkt die Außenbereichssatzung die zulässigen Dachformen ein. Diese Festsetzung wird für Gebäude in der Bauweise **Erdgeschoss plus ein Vollgeschoss (EG + 1)** aufgehoben.

Künftig sind im gesamten Geltungsbereich **sämtliche Dacharten zulässig**.

Hierdurch wird den Bauherren ermöglicht, sowohl traditionelle als auch moderne Dachformen zu realisieren. Die Höhenentwicklung der Gebäude bleibt durch die Bauweise EG + 1 weiterhin begrenzt, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

2.2 Erweiterung des zulässigen Seitenverhältnisses der Gebäude

Das bisher festgesetzte Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite wird als zu restriktiv angesehen. Um zeitgemäße Grundrisslösungen, energieeffiziente Bauformen sowie wirtschaftliche Bauweisen zu ermöglichen, wird das zulässige Seitenverhältnis erweitert.

Künftig ist ein **Seitenverhältnis von bis zu 1 : 1** zulässig.

Diese Änderung ermöglicht kompaktere Baukörper und größere Flexibilität in der Gebäudeanordnung, ohne eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung oder Maßstabsüberschreitung zu verursachen.

2.3 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die vorgesehenen Änderungen ergeben sich **keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen**.

Die Begrenzung der Bauweise auf EG + 1 bleibt unverändert bestehen. Die Änderungen betreffen ausschließlich gestalterische Aspekte und die Gebäudeproportionen innerhalb dieses Rahmens.

Das bestehende Orts- und Landschaftsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt.

2.4 Auswirkungen auf Umwelt und Landschaft

Die Änderung der Außenbereichssatzung begründet **keine zusätzlichen Baurechte** über den bisherigen Umfang hinaus. Es werden weder neue Bauflächen ausgewiesen noch zusätzliche Versiegelungen vorbereitet. Der Geltungsbereich bleibt gleich.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft oder Umwelt sind daher nicht zu erwarten.

2.5 Zusammenfassung

Mit der Änderung der Außenbereichssatzung „Witzingerreut“ werden die gestalterischen Festsetzungen zeitgemäß angepasst. Die Zulassung sämtlicher Dacharten sowie die Erweiterung des Seitenverhältnisses auf bis zu 1:1 schaffen mehr Flexibilität bei der baulichen Entwicklung, ohne die städtebauliche Ordnung oder den Charakter des Siedlungsbereichs zu beeinträchtigen.



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 10 20 30 40m
Maßstab 1: 1.000