

Bebauungsplan „Oberer Kirchweg“ Deckblatt Nr. 2 Markt Tittling Landkreis Passau

Aufsteller: Markt Tittling
Marktplatz 10, 94104 Tittling

Antragsteller: KFA Immobilien
Kirchweg 2, 94104 Tittling

Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Kirchweg“ mit Deckblatt Nr. 2 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung)



Aufgestellt:
Tittling/ Muth, 10.04.2025
geändert: 12.09.2025, 10.11.2025

Neumeier Architekten Part GmbB
Benjamin Neumeier M. A. Architekt
Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH,
Muth 2a | 94104 Tittling
Tel.: 08504 8787 | Mobil: 0151 19405256
info@neumeierarchitekten.de
www.neumeierarchitekten.de

Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Der Markt Tittling hat in der Sitzung vom **15.05.2025** gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“, Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **19.05.2025** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **10.04.2025** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.05.2025** bis **27.06.2025** veröffentlicht.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **10.04.2025** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.05.2025** bis **27.06.2025** beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **12.09.2025** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **19.09.2025** bis **22.10.2025** erneut veröffentlicht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **12.09.2025** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **19.09.2025** bis **22.10.2025** erneut beteiligt.
6. Der Markt Tittling hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **10.11.2025** den Bebauungsplan „Oberer Kirchweg“, Deckblatt Nr. 2 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **10.11.2025** als Satzung beschlossen.

Tittling, den **10.11.2025**

.....
Erster Bürgermeister Josef Artmann



7. Ausgefertigt

Tittling, den **13.11.2025**

.....
Erster Bürgermeister Josef Artmann



8. Bekanntmachung und Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **14.11.2025** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Tittling, den **14.11.2025**

.....
Erster Bürgermeister Josef Artmann



Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen i. d. Fassung vom **10.11.2025** sowie die Begründung sind Bestandteil der Satzung.

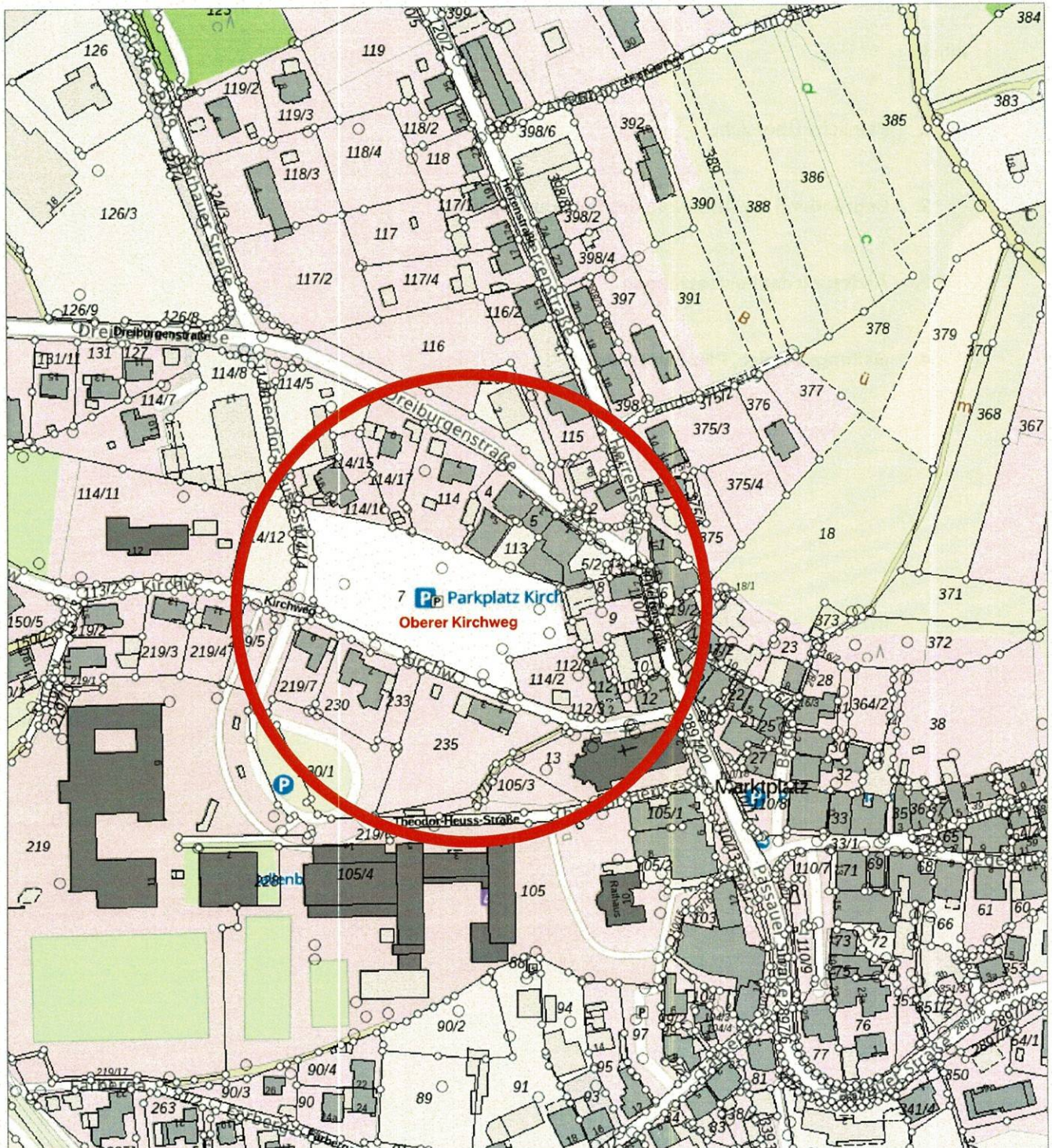
Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“ mit Deckblatt Nr. 2 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung)

Inhalt:

- 1. Planliche Übersicht**
- 2. Begründung zur Änderung des Bebauungsplans**
- 3. Änderung der Festsetzungen**
- 4. Geltungsbereich, Plandarstellung**

**Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“ mit Deckblatt Nr. 2
Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung)**

1.1 Ausschnitt aus Lageplan M 1:2500



**Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“ mit Deckblatt Nr. 2
Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung)**

1.1 Ausschnitt aus Luftbild M 1:2500



**Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“ mit Deckblatt Nr. 2
Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung)**

1.3 Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan
Bereich Oberer Kirchweg - 1:5000



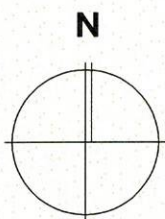
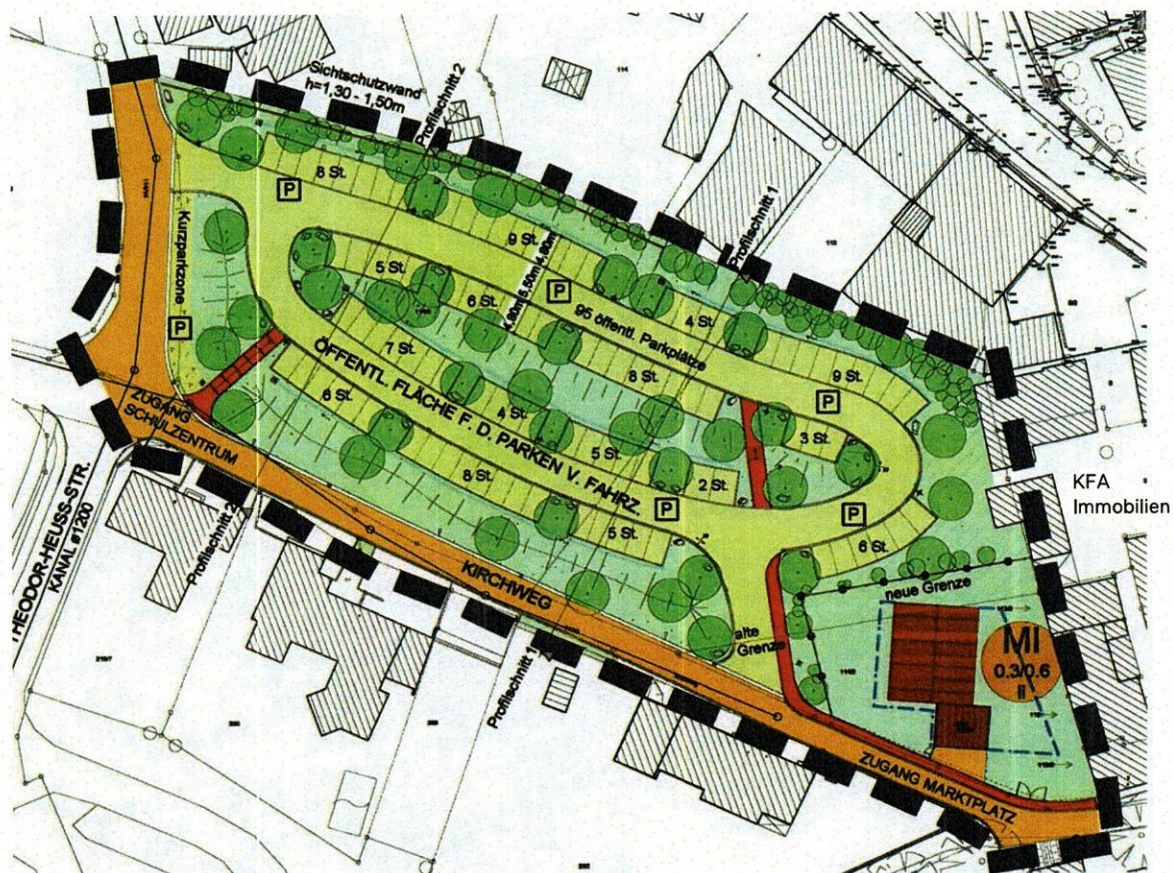
**Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“ mit Deckblatt Nr. 2
Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung)**

1.4 Ausschnitt aus dem Luftbild M 1:1000



Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“ mit Deckblatt Nr. 2
Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung)

1.5 Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Deckblatt Nr. 1 M 1:1000



Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“ mit Deckblatt Nr. 2 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung)

2. Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

2.1 Zweck und Ziel der Planung

Nachdem im östlichen Bereich der Parkplatzanlage Oberer Kirchweg, in Richtung Herrenstraße auf den Grundstücken der KFA Immobilien Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage erstellt werden sollen, ist die Änderung des Bebauungsplans mittels Deckblatt Nr. 2 erforderlich. Nachdem es sich um keine besondere Änderung handelt, kann das beschleunigte Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB angewandt werden. Die Grundfläche hat weniger als 20.000 m². Es handelt sich um eine geringfügige Nachverdichtung, die zus. versiegelte Fläche ist sehr wenig. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Sonstige Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

2.2 Erläuterung der Planung

Als weitere Zufahrt, spez. zur geplanten Tiefgarage der Neubauanlage KFA Immobilien ist auf einer best. Grünfläche eine ca. 4 m breite, asphaltierte Zufahrt in einer Länge von ca. 10 m im östlichen Bereich der Ringstraße ca. mittig der Kurve vorgesehen.

Des Weiteren sind 6 zus. Stellplätze befestigt mit sickerfähigem Pflaster im Bereich rechts der Zufahrt vom Kirchweg, teilweise auf dem Grundstück von KFA und teilweise auf dem Gemeinde-Grundstück möglich. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zum vorh. MI Grundstück KFA verschiebt sich dadurch sehr geringfügig. Der Grenzverlauf neu wird dann entspr. angepasst bzw. der Gemeinde Tittling zugeordnet. Aufgrund der neuen Bebauung von KFA wird der Geltungsbereich im Osten leicht reduziert bzw. angepasst.

2.3 Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Oberer Kirchweg“, Deckblatt Nr. 2 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt, laut Abs. 3, Satz 1 ist kein Umweltbericht erforderlich.

2.4 Auswirkung der Planung

Die Änderung der Planung hat aufgrund der Geringfügigkeit der Maßnahmen keinerlei Auswirkungen auf jedwede Belange aller Art. Es bleibt eine Parkplatzanlage wie gehabt.

2.5 Erschließungskosten

Sämtlich Erschließungskosten bzw. die Ausführung erfolgt seitens KFA Immobilien in entspr. Abstimmung und Vereinbarung mit dem Markt Tittling

2.6 Ausgleichsflächen

Ein Ausgleich für die Eingriffsfläche ist nicht erforderlich, da in Anbetracht der sehr geringen Eingriffe und im Verhältnis zur gesamten Parkplatzanlage keine Relevanz gegeben ist.

3. Festsetzungen

Änderungen der textlichen Festsetzungen:

Es sind keine Änderungen erforderlich, es gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. des Deckblattes Nr. 1 weiterhin.

4. Sonstige Hinweise

a) LRA Passau - Wasserrecht

Altlastenkataster ist frei bzw. nichts erfasst.

Im Falle von Aufschüttungen im Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten.

Die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchV sind einzuhalten.

b) LRA Passau - Kreisbrandinspektion

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW-Arbeitsblätter W331, W400 und W405 zu beachten.

Löschwasser soll über Oberflurhydranten mit DVGW-Zulassung entnommen werden.

c) bayernwerk netz

Die Versorgungseinrichtungen Kabel, Gasanlagen und Strom sind entspr. zu beachten.

d) Bayer Landesamt für Denkmalpflege

Die Auflagen der Bodendenkmalpflegerischen Belange sind zu beachten.

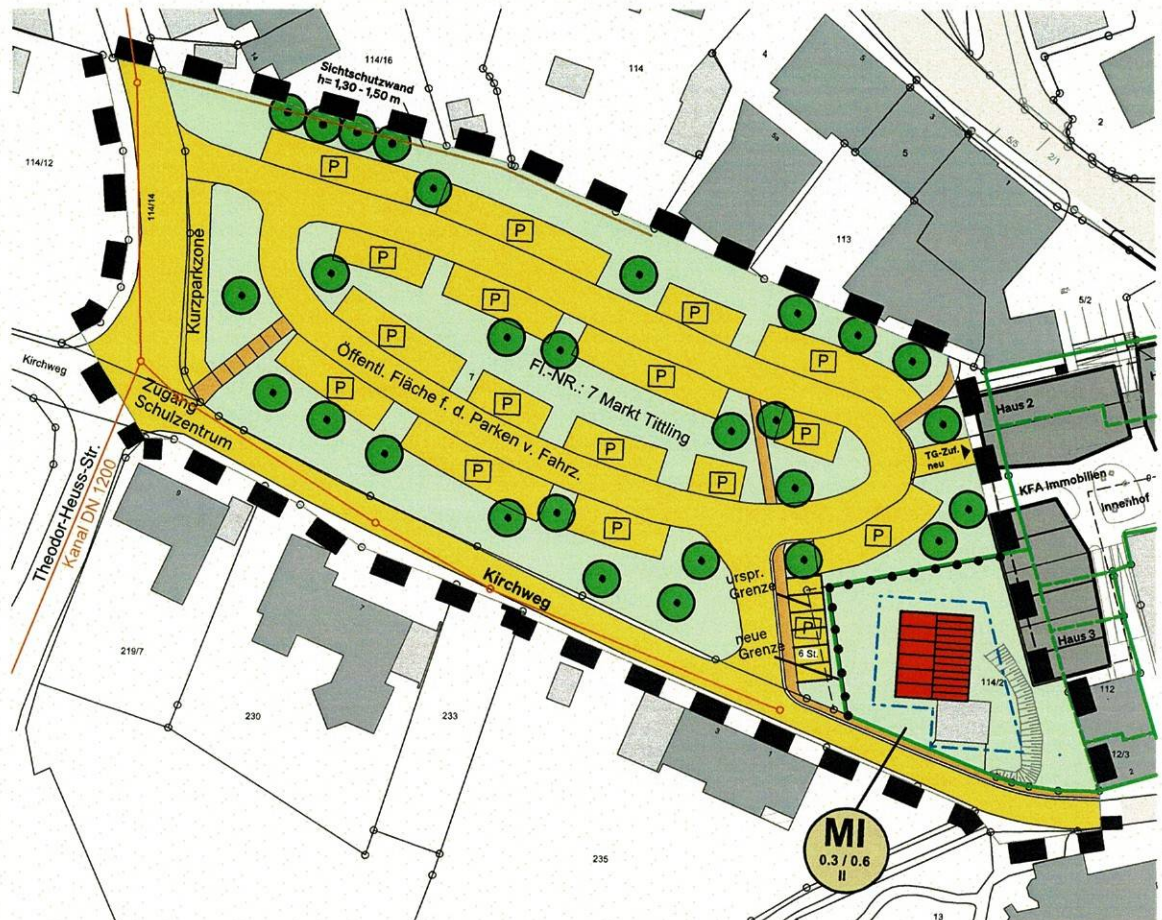
e) Deutsche Telekom

Die Auflagen der Telekom sind zu beachten, die Beantragungen für den Ausbau sind sicherzustellen.

Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“ mit Deckblatt Nr. 2 Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung)

4. Plandarstellung

4.1 Deckblatt Nr. 2 - M 1:1000



Legende:

II. Zeichenerklärung für planliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.2  Mischgebiet § 6, Abs. 1 u. 2 BAUNVO

3. Bauweise

- 3.3  Baugrenze

- 3.5  Der First kann senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze bzw. zur Baulinie angeordnet werden

4. Verkehrsflächen

- 4.1  öffentliche Straßenverkehrsflächen
4.1.1  öffentlicher Bürgersteig B= 1.50 m

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 5.2  best. u. zu erhaltende Bäume u. Sträucher

6. Sonstige Planzeichen

- 6.2  Geltungsbereich
6.10  öffentl. bzw. private Grünfläche
6.11  Öffentlicher Parkplatz
6.12  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zw. SO und MI

Gemeinde Tittling
Landkreis Passau

Bebauungsplan
„Oberer Kirchweg“ Deckblatt Nr. 2
(KFA-Immobilien)



Zusammenfassende Erklärung nach § 6 a Abs. 1 BauGB

§ 6 a Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet

(1) Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

(2) Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

Der Marktgemeinderat des Marktes Tittling hat am 10.11.2025 den Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“ Deckblatt Nr. 2 gefasst.

Am 14.11.25 wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

1. Planungsziel

1.1 Zweck und Ziel der Planung

Nachdem im östlichen Bereich der Parkplatzanlage Oberer Kirchweg, in Richtung Herrenstraße auf den Grundstücken der KFA Immobilien Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage erstellt werden sollen, ist die Änderung des Bebauungsplans mittels Deckblatt Nr. 2 erforderlich. Nachdem es sich um keine besondere Änderung handelt, kann das beschleunigte Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB angewandt werden. Die Grundfläche hat weniger als 20.000 m². Es handelt sich um eine geringfügige Nachverdichtung, die zus. versiegelte Fläche ist sehr wenig. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Sonstige Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

1.2 Erläuterung der Planung

Als weitere Zufahrt, spez. zur geplanten Tiefgarage der Neubauanlage KFA Immobilien ist auf einer best. Grünfläche eine ca. 4 m breite, asphaltierte Zufahrt in einer Länge von ca. 10 m im östlichen Bereich der Ringstraße ca. mittig der Kurve vorgesehen.

Des Weiteren sind 6 zus. Stellplätze befestigt mit sickerfähigem Pflaster im Bereich rechts der Zufahrt vom Kirchweg, teilweise auf dem Grundstück von KFA und teilweise auf dem Gemeinde-Grundstück möglich. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zum vorh. MI Grundstück KFA verschiebt sich dadurch sehr geringfügig. Der Grenzverlauf neu wird dann entspr. angepasst bzw. der Gemeinde Tittling zugeordnet. Aufgrund der neuen Bebauung von KFA wird der Geltungsbereich im Osten leicht reduziert bzw. angepasst.

1.3 Auswirkung der Planung

Die Änderung der Planung hat aufgrund der Geringfügigkeit der Maßnahmen keinerlei Auswirkungen auf jedwede Belange aller Art. Es bleibt eine Parkplatzanlage wie gehabt.

1.4 Erschließungskosten

Sämtlich Erschließungskosten bzw. die Ausführung erfolgt seitens KFA Immobilien in entspr. Abstimmung und Vereinbarung mit dem Markt Tittling

1.5. Festsetzungen

Änderungen der textlichen Festsetzungen:

Es sind keine Änderungen erforderlich, es gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. des Deckblattes Nr. 1 weiterhin.

Gegen diese Änderung bestanden seitens der unteren Baugenehmigungsbehörde keine grundlegenden rechtlichen Bedenken. Sie stehen den Vorstellungen der Kommunalentwicklung nicht entgegen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Oberer Kirchweg“, Deckblatt Nr. 2 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt, laut Abs. 3, Satz 1 ist kein Umweltbericht erforderlich.

2.2 Ausgleichsflächen

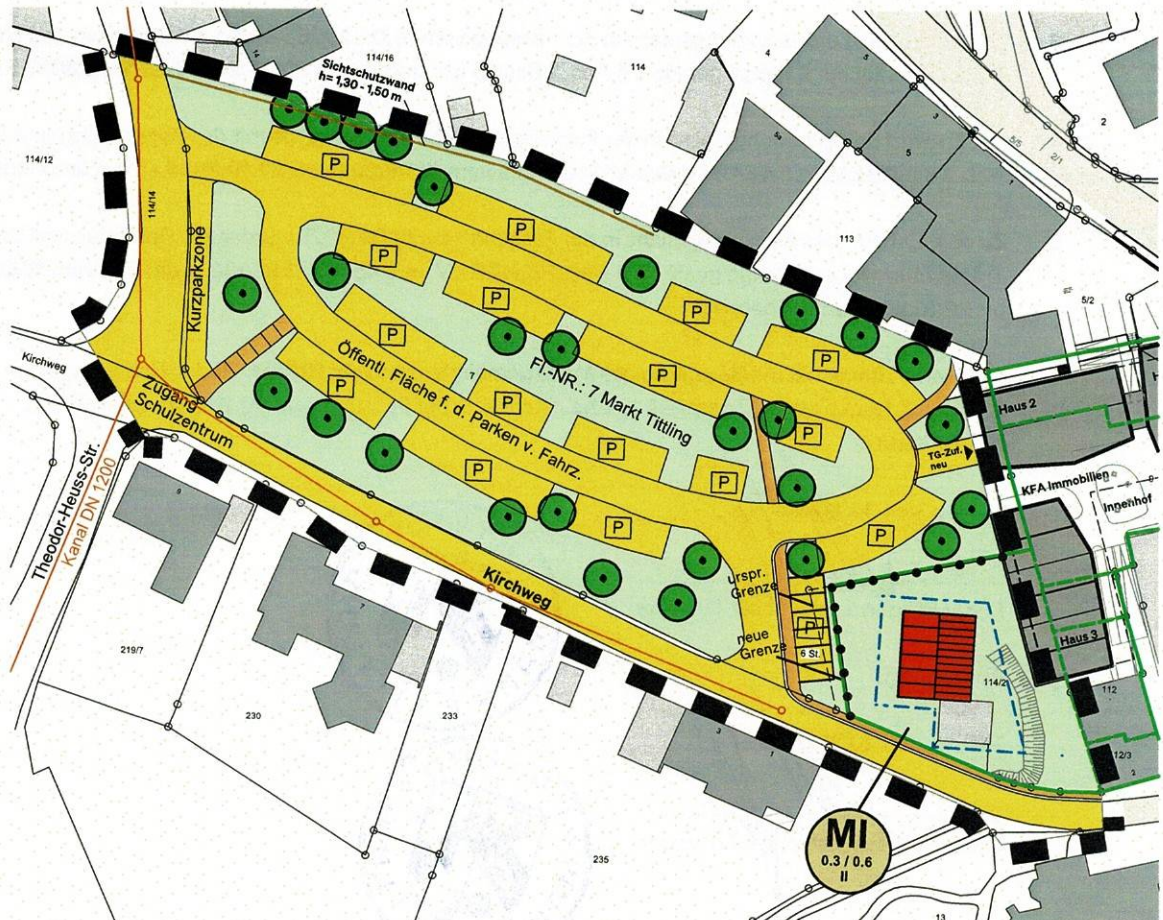
Ein Ausgleich für die Eingriffsfläche ist nicht erforderlich, da in Anbetracht der sehr geringen Eingriffe und im Verhältnis zur gesamten Parkplatzanlage keine Relevanz gegeben ist.

Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“ mit Deckblatt Nr. 2 Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung)

4. Plandarstellung



4.1 Deckblatt Nr. 2 - M 1:1000



Legende:

II. Zeichenerklärung für planliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.2  Mischgebiet § 6, Abs. 1 u. 2 BAUNVO

3. Bauweise

- 3.3  Baugrenze

- 3.5  Der First kann senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze bzw. zur Baulinie angeordnet werden

4. Verkehrsflächen

- 4.1  öffentliche Straßenverkehrsflächen
4.1.1  öffentlicher Bürgersteig B= 1.50 m

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 5.2  best. u. zu erhaltende Bäume u. Sträucher

6. Sonstige Planzeichen

- 6.2  Geltungsbereich
6.10  öffentl. bzw. private Grünfläche
6.11  Öffentlicher Parkplatz
6.12  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zw. SO und MI

3. Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Der Markt Tittling hat in der Sitzung vom **15.05.2025** gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“, Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **19.05.2025** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **10.04.2025** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.05.2025** bis **27.06.2025** veröffentlicht.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **10.04.2025** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.05.2025** bis **27.06.2025** beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **12.09.2025** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **19.09.2025** bis **22.10.2025** erneut veröffentlicht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **12.09.2025** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **19.09.2025** bis **22.10.2025** erneut beteiligt.
6. Der Markt Tittling hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **10.11.2025** den Bebauungsplan „Oberer Kirchweg“, Deckblatt Nr. 2 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **10.11.2025** als Satzung beschlossen.

Tittling, den **10.11.2025**

.....
Erster Bürgermeister Josef Artmann



7. Ausgefertigt

Tittling, den **13.11.2025**

.....
Erster Bürgermeister Josef Artmann



8. Bekanntmachung und Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 14.11.25 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Tittling, den **14.11.25**

.....
Erster Bürgermeister Josef Artmann



Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen i. d. Fassung vom **10.11.2025** sowie die Begründung sind Bestandteil der Satzung.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Entwurf in der Fassung vom 12.09.25

Beteiligung zum Entwurf vom 19.09.2025 bis 22.10.2025.

Bei der Bürgerbeteiligung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen / Einwände wurden im Marktgemeinderat entsprechend behandelt und sind in der Endausfertigung vom 10.11.2025 enthalten.

5. Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anlass des Bebauungsplanes war die erforderliche Ausweisung von 6 zus. Stellplätzen und einer Zufahrt.

Es wurden die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen / Einwände zur Änderung vorgelegt und im Marktgemeinderat entsprechend abgehandelt.

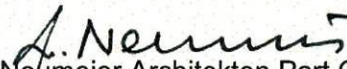
Anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben. Die Stellplätze und die Zufahrt sind anderweitig nicht möglich.

Umweltbelange:

Es sind soweit keine Umweltbelange betroffen, da es sich um einen sehr geringen Eingriff handelt.

Aufgestellt:
Tittling/ Muth, 10.11.2025


Neumeier Architekten Part GmbH
Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH




1. Bürgermeister Josef Artmann
Markt Tittling