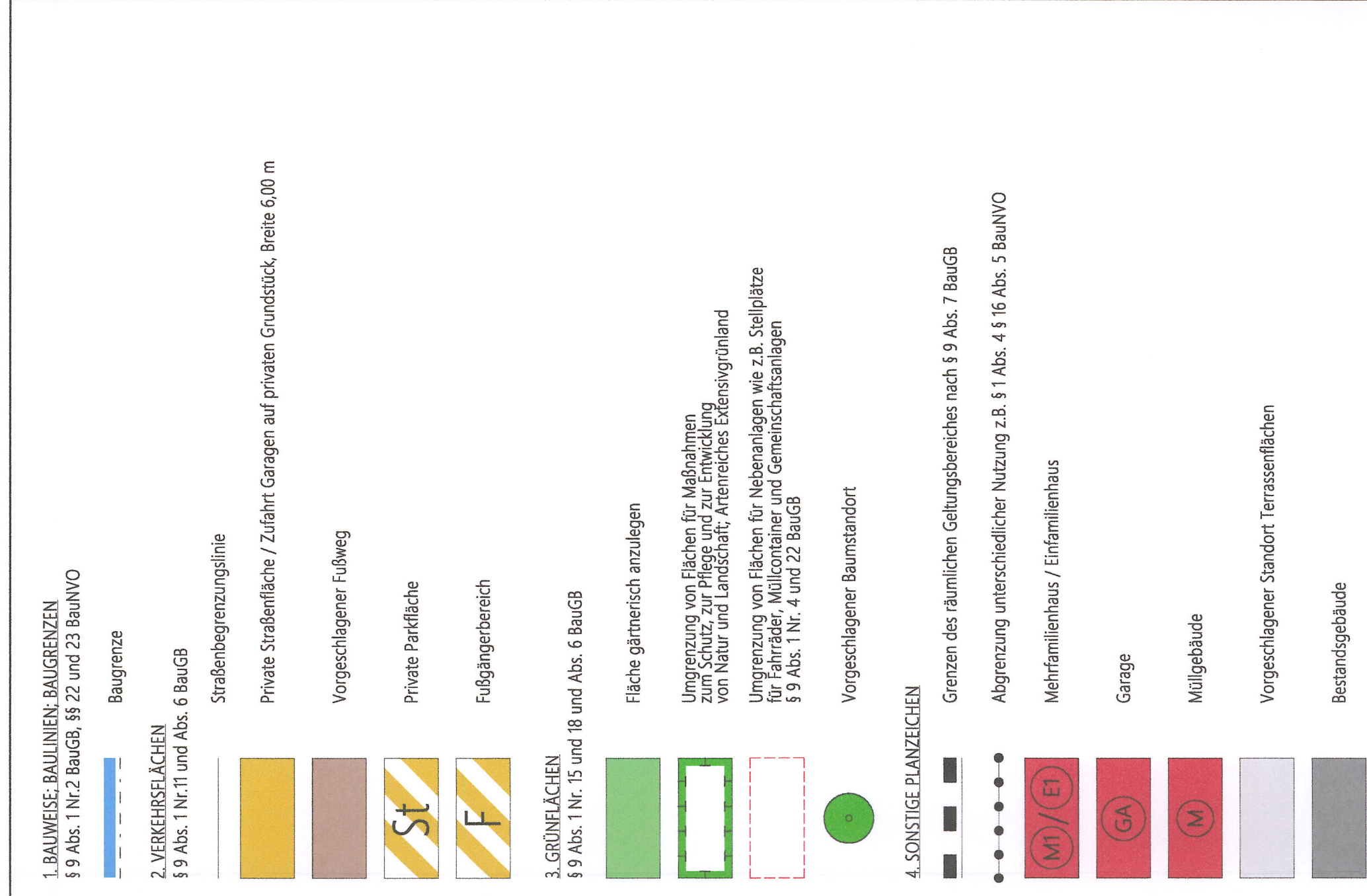




II. BEBAUUNGSPLAN WA "PREMING-WALDWEG" DARSTELLUNG AUSGLEICHFLÄCHE 1:1.000



IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
Max. zulässige Grundflächenzahl § 19 BauNVO  
Max. zulässige Geschosshöhezahl § 20 BauNVO

3. BAUWEISE  
Wandhöhe von Gebäuden:  
ab Umgelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut  
M1/M2: 7,0 m bergseits, 7,5 m talseits  
E1/2: 6,5 m bergseits, 7,0 m talseits  
3,50 m ab Umgelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut

4. BAUGRENZEN  
Offene Bauweise  
Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen

5. BAULICHE GESTALTUNG  
Dachform:  
Dachneigung: 0° - 30°

Dachdeckung:  
Dachstuhl und Pfannen in den Farben Rotbraun, Naturrot und Grau  
Metalldeckung, nicht reflektierend  
Da der Regenabfluss von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder bleibenden Beschichten hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind diese Materialien für die Dachdeckung nicht geeignet.  
Kupfer-, Zink- oder Bleifläche dürfen nur bis zu einer Fläche von max. 50 m<sup>2</sup> errichtet werden.  
Auf grelle Wandanstriche soll verzichtet werden.

Wände:  
6. GELÄNDE  
Anschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zum Bestandsgehäbe zulässig. Dabei sind erhöhte Bestandsgehäbe zu berücksichtigen.  
Zu den Grundstükgrenzen sind in einer Breite von 1,00 m keine Geländeerhebungen zulässig, ausgenommen im Zufahrtsbereich von Grenzgaragen.

7. PRIVATE GRUNDSTÜCKSZUFÄHRTEN  
Die versiegelten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für alle Stellplatzflächen und private Zufahrten sind nur durchlässige Beläge wie wasserdurchlässiges Pflaster, Plaster mit Rasenteilen, wasserundurchlässige Decken oder Schotterrasen zulässig. Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zum öffentlichen Straßenraum hin nicht abgezaunt werden.

8. STÜTZMAUERN  
Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,25 m ab natürlichem bzw. festgesetztem Gelände sind zulässig. Betonmauern, Gefälle Stützmauern und Platanen sind nicht zulässig.

9. EINREIBUNGEN  
Einfriedigungen aus senkrechten Holzlaten oder Metallstäben in schlichter Ausführung. Ein durchgehender Sockel soll nicht errichtet werden. Zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleinere sollen Zaununterkanten einen durchgängigen Hakenanstrich zulässig. Zaunhöhe max. 1,20 m. Bei Straßenanordnungen ist eine max. Zaunhöhe von 1,0 m zulässig. Dies gilt auch für die Bepflanzungen. Einfriedigungen dürfen bis max. 0,5 m zum Straßenraum hin errichtet werden.

10. STELLPLÄTZE  
Es müssen pro Wohneinheit jeweils 2 Stellplätze errichtet werden.

11. ABSTANDSFLÄCHEN  
Es gelten die grundsätzlichen Besondere Vorschriften nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayGO.  
Durch planerische und/oder technische Einschränkungen können kleinere Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayGO zugelassen oder vorgeschrieben.

12. PRIVATE ERREICHEN  
Die nicht versiegelten Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen müssen als Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt werden.

13. WOHNEINHEITEN  
In den Wohngebäude ist folgende Zahl an Wohnungen zulässig.  
W1/M2: jeweils 4 E1/2; jeweils 2

14. BAUZWANG  
Die Grundstückbesitzer verpflichten sich innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb des Grundstücks die Bauparallele mit einem Wohngebäude zu bebauen.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPELGE, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH  
Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Flurstücksnummer 4746, Gemarkung Neukirchen vom Wald

1. Etablierung von artenreichem Extensivgrünland (G214) auf artenarmem Extensivgrünland  
- Zur Ausagerung ist die Wiese in den ersten 2 bis 3 Jahren mindestens 4 mal jährlich mit einem Abtransport des Mähguts zu mähen.  
- Die Flächen sind ab dem 1. März bis zum 31. März mit Saatgut aus dem Vorkommsgebiet 19 "Bayerischer und Oberpfälzer Wald" oder durch Mähgutübertragung. Die Wiesenfläche muss vor einer Ansaat streifenweise aufgerissen werden, sodass Offenbodenstellen zur Keimung des Saatgutes entstehen.  
- Danach jährlich zweimalig ab 15.06. 2. Schnitt zwischen dem 01.08. und 15.09. mit Abtransport des Mähguts.  
- In den Jahren 2024 bis 2026 ist eine Abtransportleistung von 20 % der Fläche vorzuziehen auf Kalkung und den Einsatz von Düngungs- und Pflanzenschutzmitteln

2. Etablierung von artenreichem Extensivgrünland (G214) auf Ackerflächen  
- Ansaat mit Saatgut aus dem Vorkommsgebiet 19 "Bayerischer und Oberpfälzer Wald".  
- Vor der Ansaat ist die Fläche in den ersten 2 bis 3 Jahren auszuhegen.  
- Nach Anbau und Aberten einer stoffsichernden Frucht (z.B. Getreide).  
- Nach Anweiden des Saatgutes Ausagerung der Fläche in den ersten drei Jahren durch 2-4 schräge Mähd nicht vor dem 15.06. mit Abtransport des Mähguts.  
- In den Jahren 2024 bis 2026 ist eine Abtransportleistung von 20 % der Fläche vorzuziehen auf Ubruch, Kalkung, Düngung oder Pflanzenschutzmittel

3. Etablierung von artenarmem Extensivgrünland (G211) auf Ackerfläche  
- Auf einem Pufferstreifen von 5 m Breite zur Pflanzenspalte ist ein Pufferstreifen zu schaffen in das angrenzende Extensivgrünland.  
- Es gelten die gleichen Maßnahmen wie unter 2.

Herstellungszeitraum:  
- Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Baugenehmigung des ersten Wohnhauses hergestellt sein.

Unerheblicher Zeitraum:  
- Die Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Baugenehmigung des ersten Wohnhauses hergestellt sein.  
- Die Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Baugenehmigung des ersten Wohnhauses hergestellt sein.  
- Die Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Baugenehmigung des ersten Wohnhauses hergestellt sein.

BEPFLANZUNG, MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPELGE  
Bäume pflanzen  
Zur Durchgrünung des Plangebietes sind lt. Planzetischen Bäume I. und II. Ordnung und heimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung ist mind. ein Baum entsprechend der Auswalliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume zu pflanzen.  
Freiflächenbepflanzung  
Die Details zur Eingrünung und Gestaltung des Geländes sind durch Vorlage eines qualifizierten Freiflächenbepflanzungsplans zu den jeweiligen Baumtragen zu konkretisieren.

PFLANZLISTE  
Umsetzung, Pflanzqualität, Mindestpflanzgrößen  
Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BD) entsprechen. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im folgenden angegeben:  
o.B./M.B. = ohne / mit Wurzelballen.  
Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Auswalliste zu verwendende großkroniger Einzelbäume  
Qualität: H, 3kv, m.B., STU 16-18

Spitz-Ahorn  
Hänge-Birke  
Vogel-Kirsche  
Felsenbirne  
Meißenerstrauch  
Pfeifenstrauch

Auswalliste zu verwendender klein-kroniger Einzelbäume  
Qualität: verpflanz 60-100, mind. 3 Triebe

Acer canadensis  
Cornus kousa  
Sorbus aucuparia

Auswalliste für Ziersträucher (Gartenbereich)  
Qualität: verpflanz 60-100, mind. 3 Triebe

Amelanchier canadensis  
Deutzia magnifica  
Philadelphus in Sorten

Eine Begrünung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremden Laub- und Nadelbäumen wie z.B. Thuja, Zypressen und Eibenarten sind nicht zulässig. Schutzgärten sind unzulässig.

VI. LUFTBILD



BEBAUUNGSPLAN "PREMING-WALDWEG"

WA "PREMING-WALDWEG"  
MARKT: TITTLING  
LANDKREIS: PASSAU  
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerk Bebauungsplan  
1. Der Marktgemeinderat Titling hat in der Sitzung vom 24.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, § 23 Abs. 1 BauGB die Bebauungspläne beschlossen. Bei Auslegungswahl wurde am 24.03.2022 die öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Beteiligung und Anhörung von 08.03.2022 bis 28.03.2022 auf dem Gelände der Zeit vom 08.03.2022 bis 28.03.2022 durchgeführt.  
2. Die öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2022 ist im Übrigen im Bebauungsplan in der Fassung vom 24.03.2022 dargestellt.  
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2022 wurde durch den Marktgemeinderat Titling in der Sitzung vom 24.03.2022 beschlossen.  
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2022 wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates Titling vom 24.03.2022 in der Sitzung vom 24.03.2022 beschlossen.  
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2022 wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates Titling vom 24.03.2022 beschlossen.  
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2022 wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates Titling vom 24.03.2022 beschlossen.  
7. Ausgefertigt  
Titling, den 24.03.2022  
1. Bürgermeister Josef Arzmann

Planunterlagen:  
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:10000. Stand Vermessung von 2021.

Untergrund:  
Ausgaben und Böcher:  
Schlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können wieder aus amtlichen Karten entnommen werden.  
Nachrichtliche Übernahmen:  
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegenstände sind keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:  
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

17.03.2026

Ingenieurbüro  
PICHLMAYER  
Planung  
Werkstatt  
Bauabteilung

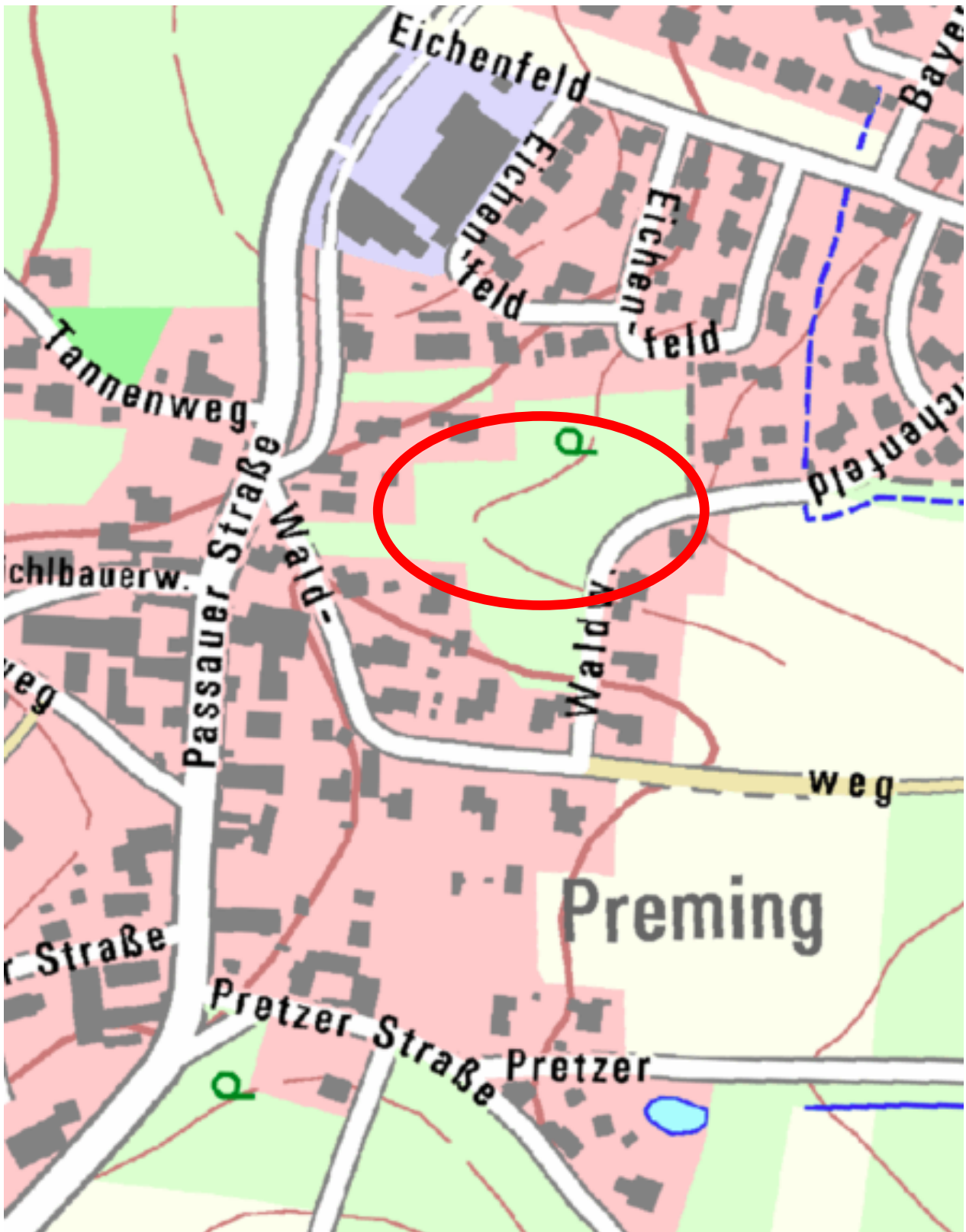
BEBAUUNGSPLAN  
„PREMING-WALDWEG“

MARKT TITTLING  
LANDKREIS PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



FASSUNG VOM 17.03.2026

1. ÜBERSICHTSKARTE OHNE MASSSTAB



## 2. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Der Markt Tittling hat am 24.05.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Preming-Waldweg“ als WA aufzustellen. Anlass der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche und die Schließung der Bebauung als Nachverdichtung entlang des Waldweges.

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (mit Vorprüfung des Einzelfalls). Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach §13a Abs. 1 Satz 4 liegt im vorliegenden Fall nicht vor. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte nach §13a Abs. 1 Satz 5 für in §1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Preming-Waldweg umfasst die Fl.-Nr. 3622, 3622/1, 3622/3 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 3673 der Gemarkung Tittling mit einer Gesamtgröße von 3.842 qm. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt.

Fläche Geltungsbereich = 3.842 qm \* Zulässige Grundfläche 0,4 = 1.537 qm. Unter Berücksichtigung der Geltungsbereichsfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die weit unter der Zulässigkeit von < 20.000 qm liegt. Somit ist eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

Der Markt Tittling kann eine sehr positive Entwicklung auf wirtschaftlichem und arbeitsmarktpolitischem Gebiet vorweisen. Diese Situation verursacht in der Natur der Sache liegend einen entsprechenden Bedarf an Wohnbauflächen und Bauland. Die zulässige Mehrfamilienbebauung soll eine möglichst gut verdichtete Bebauung entsprechend begünstigen.

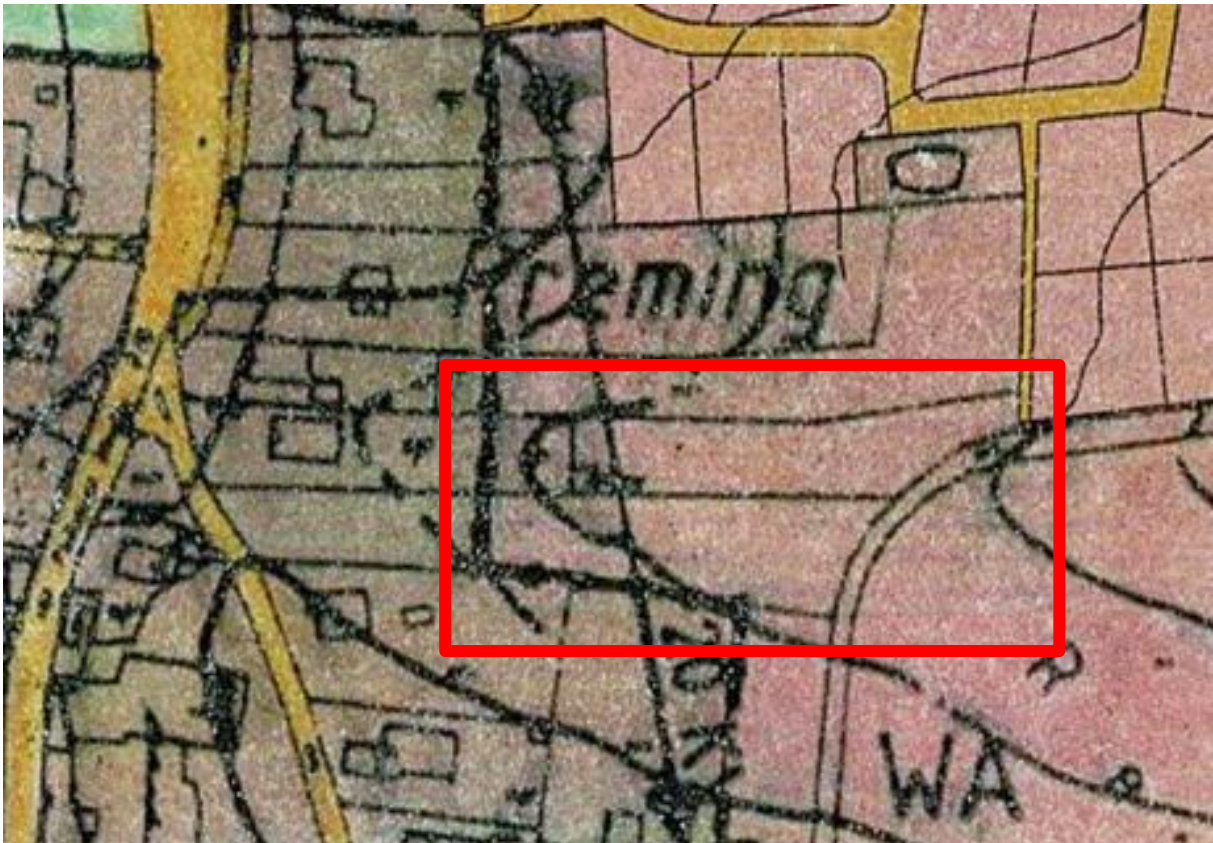
Anlass der Planung ist eine einheitliche Nutzung der Fläche als Wohnareal und eine attraktive innerstädtische Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Plangebiet ist bezüglich der Nähe zum Innenbereich als auch zu Freizeiteinrichtungen von Tittling als sehr attraktiv zu bezeichnen.

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht mit dem Schwerpunkt Wohnen, unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte, mit Rücksichtnahme auf die Umgebungsbebauung, geschaffen. Es werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Zusätzlich führt die Bebauung zu einer Stärkung und weiteren Belebung der Innenbereiche von Tittling. Es entstehen insgesamt 12 Wohnungen, 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Wohnungen sowie 2 Einfamilienhäuser mit jeweils 2 Wohnungen.

## 2.1 PLANUNGSKONZEPT

Das zu beplanende Gebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Tittling derzeit bereits als WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Die geplante Bebauung steht in keinem Widerspruch zu den Festsetzungen im Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan muss dahingehend nicht abgeändert werden.



Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013 / Regionalplan (RP) 12

Der Markt Tittling ist im LEP als Mittelzentrum gekennzeichnet. Eine Vision u.a. ist für Bayern im LEP mit einer „Maßvollen Flächeninanspruchnahme“ angegeben.

Bis zum Jahr 2025 soll die Flächeninanspruchnahme in Bayern verringert werden, indem „kompakte Siedlungsbereiche, effiziente Netze des öffentlichen Verkehrs und kostengünstige und

langfristig tragfähige Versorgungs- und Entsorgungsstrukturen“ geschaffen werden sollen. Dadurch soll „auch für künftige Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten“ bleiben.

### 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Der Regionalplan Region 12 bestätigt und spezifiziert hierbei die Aussagen zur Siedlungspolitik und Aufgabenstellung des LEP.

## 2.2 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Geltungsbereich sollen 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Wohneinheiten sowie 2 Punkthäuser als Einfamilienhäuser mit jeweils 2 Wohnungen entstehen. Die 2 Mehrfamilienhäuser werden als jeweils 2-geschossige Wohnhäuser ausgeführt. Die Erschließung aller geplanten Gebäude erfolgt ostseitig aus dem Waldweg. Über eine interne Erschließungsstraße werden die Parkflächen sowie die Garagen für die Mehrfamilienwohnhäuser angebunden, alle Punkthäuser erhalten direkte Zufahrten aus dem Waldweg zu den Stellplätzen und Garagen.

Eine kompakte, ressourcenschonende städtebauliche Struktur spielt eine wichtige Rolle. Zudem soll die Baustruktur dem Plangebiet einen eigenständigen Ausdruck verleihen, ohne den Charakter des Umfeldes zu ignorieren. Die festgelegten Baugrenzen gewähren darüber hinaus die nötige Freiheit zur Planung und Realisierung der Gebäude und garantieren so eine angemessene Bebaubarkeit der jeweiligen Baufelder.

Zur Durchgrünung wird ein Straßenbegleitgrün angelegt, um den Übergang von öffentlichen zum privaten Bereich darzustellen. Dieser Grünstreifen wird dann als private Grünfläche um alle Baukörper weitergeführt.

Weiter wird die private Grünfläche mit mehreren Laubbäumen bepflanzt, welche die Grenzen der einzelnen Bauelemente verkörpern sollen. Zudem wird die Fläche durch die Bäume aufgelockert und verliert ihre Eintönigkeit. Gemeinschaftsplätze und Ruheplätze dienen der Aufenthaltsqualität der Bewohner. Zur Bereitstellung von genügend Parkflächen für die einzelnen Wohnungen und auch Besucher zur Verfügung stellen zu können, werden in entsprechend großer Anzahl Parkplätze oberirdisch in Garagen und freien Stellplätzen errichtet.

Negative Auswirkungen auf die Infrastruktur durch das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Alle erforderlichen Medien wie Kommunikation, Strom, Gas, Wasser und Abwasser sind im Plangebiet vorhanden. Außerdem liegt das Plangebiet an öffentlichen Bestandsstraßen, so dass auch eine gute Erschließung durch die Post und die Anbindung an das Abfallsystem möglich ist.

Der Bebauungsplan steht der städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht im Wege, es ist vielmehr von einer hohen städtebaulichen Aufwertung des Geltungsbereiches auszugehen.

### 3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

#### 3.1 Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 1.000 m südlich vom Marktkern von Tittling entfernt. Er wird im Norden vom Eichenfeld und im Westen, Süden und Osten durch den Waldweg begrenzt. Es handelt sich um ein unbebautes, nicht längliches Grundstück am Waldweg. Im Anschluss an den Waldweg und das Eichenfeld sind überwiegend Wohnnutzungen zu finden.

Es sind gesetzlich geschützte Flächen oder Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG / Artikel 23 BayNatSchG sind im Plangebiet vorhanden.

#### 3.2 Gelände

Das Gelände im Geltungsbereich steigt von Osten nach Westen von ca. 495 m auf ca. 500 m über NN.

#### 3.3 Erschließung

##### Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der Passauer Straße über den Waldweg zu den oberirdischen Parkflächen. Die Gebäude E1, E2 M1 und M2 werden über die östliche Zufahrt des Waldwegs erschlossen.

#### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das örtliche Kanalnetz., das Schmutzwasser wird in dem an der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Mischwasserkanal angeschlossen.

#### Oberflächenwasserentsorgung

Das Niederschlagswasser wird gesammelt und über einen auf dem Baugrundstück neu zu errichtenden Regenwasserkanal dem bestehenden Regenwasserkanal DN 400 (im Bereich der Kreuzung Waldweg / Eichenweg) zugeführt.

Der bestehende Regenwasserkanal endet im Regenrückhalteweiher auf Flur-Nr. 277/8 der Gemarkung Tittling (Bestehendes Volumen = 1.088 ha).

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen ebenfalls empfohlen:

- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und breitflächige Versickerung auf privaten Baugrundstücken
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Private Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

#### Wasserversorgung

Eine in Qualität und Quantität ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das bestehende städtische Wasserleitungsnetz.

#### Telekommunikationsnetz

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Die Herstellung von Neuanschlüssen ist mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

#### Stromversorgung

Der Anschluss an das Stromnetz ist über Erdkabel und in Abstimmung mit dem Bayernwerk auszuführen.

#### Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.

#### Immissionsschutz

Im Flächennutzungsplan wird das zu beplanende Baugebiet derzeit bereits als Allgemeines Wohngebiet ( WA ) bzw. als Dorfgebiet ( MD ) ausgewiesen. In unmittelbarer Nachbarschaft ist kein immissionsträchtiges Gewerbe vorhanden. Die bereits vorhandene Bebauung ist überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Die Bebauung führt durch das Vorhandensein des allgemeinen Wohngebietes und des Dorfgebietes zu keiner Verschlechterung der Situation.

#### Stellplätze

Die Stellplätze werden entsprechend dem Stellplatznachweis in notwendiger Anzahl ausgeführt und oberirdisch innerhalb des Geltungsbereichs errichtet. Insgesamt entstehen damit 20 oberirdische Stellplätze, davon 12 in Garagengebäuden.

#### Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW-Arbeitsblätter W 405 (Hydrantenabstände, Netzleistung), W 400 (Grundlagen der Löschwasserversorgung) und W 331 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) zu beachten. Die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Satz 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO sind zu berücksichtigen. Bei der Ausbildung von Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) sind die aktuellen Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Bayern) anzuwenden, entsprechend zu beschildern und dauerhaft freizuhalten.

#### Landwirtschaftliche Belange

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm usw., auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

#### Energieversorgung

Die Kabelverlegung ist nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen rechtzeitig zu melden. Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

#### Allgemeiner Hinweis

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Marktgemeinde Tittling zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

## 4. EINGRIFFSREGELUNG

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist die Aufstellung eines Umweltberichts nicht notwendig. Jedoch ist für den Eingriff aufgrund der Einstufung der vorhandenen Strukturen eine Eingriffsregelung abzuhandeln.

### 4.1. Beschreibung der Methodik

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird das Regelverfahren nach dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Neuauflage vom Dez. 2021 angewandt.

Die Bestandserfassung und -bewertung der Eingriffsfläche erfolgte durch das Fachbüro „Team Umwelt Landschaft“ aus Deggendorf. Die Erfassung erfolgte entsprechend der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung in Verbindung mit dem Kartierschlüssel des Bayerischen Landesamts für Umwelt für die Erfassung gesetzlich geschützter Flächen. Die Ergebnisse wurden in einem Kurzbericht des Büros Team Umwelt Landschaft vom 25.05.2023 schriftlich zusammengefasst.

Die Bestandserfassung und -bewertung der Ausgleichsfläche erfolgte durch die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung mit Ausgleichsplanung erfolgt durch LandFormen, Büro für Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Regionalentwicklung Helga Sammer, Riedlhütte.

### 4.2. Bestandsbewertung im Eingriffsbereich

Das Fachbüro Team Umwelt Landschaft kommt in seiner Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

„Der überwiegende Flächenanteil entspricht den Kriterien eines arten- und strukturreichen Extensivgrünlands (magere Ausprägung) und unterliegt damit dem gesetzlichen Biotopschutz. Die



geschützte Fläche umfasst (nach durchgeführter Reduzierung der Baufläche, Planstand Bebauungsplan 22.01.2024) ca. 3.352 m<sup>2</sup>.“ (s.a. nachfolgende planliche Darstellung)



Bestandsbewertung durch Team Umwelt Landschaft, Deggendorf

Auszug aus Kurzbericht vom 25.05.2023

Einstufung des Eingriffsbereichs gemäß Biotopwertliste

Legende	Bezeichnung	Code	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Grundwert in Wertpunkten (WP)	Fläche
	Mäßig artenreiches Grünland	G211	mittel	6	449
	Arten- und struktureiches Extensivgrünland	G214	hoch	12	3352

4.3. Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft durch das Vorhaben ist gemäß Leitfaden wie folgt abzuleiten:

- Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (hier ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ: Beeinträchtigungsfaktor = GRZ (im vorliegenden Fall 0,4))
- Bei einer Betroffenheit von Biotop und Nutzungstypen hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (wie im vorliegenden Fall geschützte Biotope) wird dagegen grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und pauschal der Beeinträchtigungsfaktor 1 verwendet.

4.4. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (Planungsfaktor)

Zur Vermeidung/Minimierung des Eingriffs setzt der Bebauungsplan folgende Maßnahmen fest:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf allen Stellplatzflächen und privaten Zufahrten
- Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke durch folgende Festsetzungen: Verwendung ausschließlich standortheimischer Gehölze; Pflanzung von mind. 1 standortheimischen Baum pro 300 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann durch die Vermeidungsmaßnahmen im vorliegenden Fall nicht um einen Planungsfaktor reduziert werden. Der Planungsfaktor ist bei Eingriffen in geschützte Biotope nicht anrechenbar, da der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bei einem Ausnahmeantrag nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG nicht greift.

4.5. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume nach Wertpunkten:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Mäßig artenreiches Grünland (G211)	449	6	0,4	1.078

Arten- und strukturreiches Extensivgrünland (G214-GU651E)	3352	12	1	40.224
Summe	3801			41.302

WP = Wertpunkte

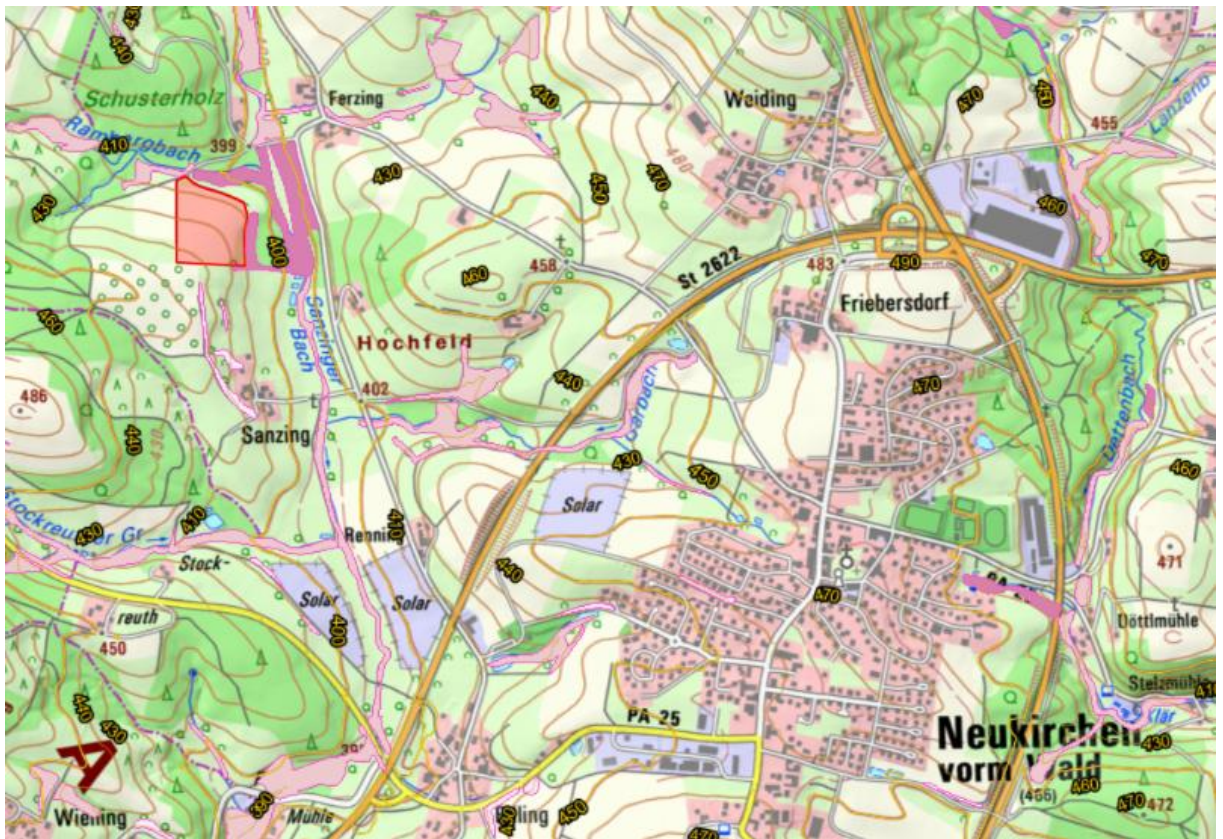
- Somit ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von insg. 41.302 Wertpunkten.
- Die gesetzlich geschützte Wiesen-Fläche im überplanten Bereich muss gleichartig ausgeglichen werden. Hierfür ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 40.224 Wertpunkten.

4.6. Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustands der für den externen Ausgleich vorgesehenen Fläche

Die Wertpunkte sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der notwendigen Flächen nicht auszugleichen, es wird eine externe Ausgleichsfläche geschaffen.

Das arten- und strukturreiche Extensivgrünland ist gleichartig in gleicher Flächengröße auszugleichen.

Der Ausgleich wird extern erbraucht auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 4746 der Gemarkung Neukirchen vorm Wald.



Lage der Ausgleichsfläche im Übersichtsplan

Geodaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (Bayernatlas)

Die Fläche liegt südlich des Weilers Ferzing in der Gemeinde Neukirchen vorm Wald und weist eine Gesamtfläche von 3,5 ha auf. Das Gelände liegt auf 419 m üNN und fällt von Süd/Südwest nach Nord/Nordost mit einem Gefälle von 12 % zum Tal des Rambergbachs hin ab.



Istzustand des für den Ausgleich vorgesehenen Flurstücks Nr. 4746

(pink gefärbt: kartierte Biotope)

Geodaten: Landesamt für Digitalisierung und Vermessung, Bayerisches Landesamt für Umwelt (Bayernatlas)

Im Nordwesten grenzt eine weitere Ackerfläche an. Ansonsten ist die Fläche im Südwesten und Süden umgeben von Grünland. Im Osten und Norden befinden sich gesetzlich geschützte Auwälder, die in der amtlichen Biotopkartierung als *Bachauwald und Naßwiese am Zusammenfluß von Rambergbach und Sanzingerbach* bezeichnet sind (Biotophaupt Nr. 7346-0005).

Einstufung gemäß Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung BayKompV:

1. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde kann die Wiesenfläche als artenarmes, extensiv genutztes Grünland (BNT G211 mit 6 Wertpunkten) eingestuft werden.
2. Der überwiegende Flächenanteil wird bewirtschaftet als Ackerland (A11 mit 2 Wertpunkten). Eine Teilfläche im Südosten wird extensiv als Grünland bewirtschaftet.

#### 4.7. Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich wird extern erbracht auf einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück mit der Flurnummer 4746, Gemarkung Neukirchen vorm Wald. Der überwiegende Flächenanteil des Grundstücks wird als Acker bewirtschaftet. Ein Teilbereich im Südosten ist artenarmes Extensivgrünland (s. Lage im Luftbild unten).

Durch die Ausgleichsmaßnahmen müssen folgende Vorgaben erfüllt werden:

Der Ausgleich für die vollständige Zerstörung der naturschutzrechtlich geschützten artenreichen Wiesenfläche im Eingriffsbereich muss

1. gleichartig (also durch Etablierung einer neuen artenreichen Wiese) und
2. gleichwertig (also Aufwertung mit mindestens gleicher Anzahl an Wertpunkten) sein.
3. Damit der Zielzustand, artenreiches Extensivgrünland, erreicht werden kann, muss wegen der Hanglage und der intensiven Bewirtschaftung des westlich liegenden Ackers ein Pufferstreifen von mind. 5 m Breite angelegt werden. Der Pufferstreifen dient zur Verringerung des Eintrags von Nährstoffen aus der Acker- in die zukünftige Ausgleichsfläche.

Die Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielzustands, artenreiches Extensivgrünland, ist auf der Ackerfläche länger als auf dem bereits extensiv genutzten Teilbereich. Diesem Umstand wird durch Abzug eines Aufwertungspunktes (sog. Timelag) Rechnung getragen.

Zur Vereinheitlichung der Pflegemaßnahmen soll in Absprache mit dem durchführenden Landwirt der notwendige Pufferstreifen ebenso als Extensivgrünland angelegt werden. Als Zielzustand kann hier aufgrund von Einträgen aus der unmittelbar angrenzenden Ackerbewirtschaftung lediglich artenarmes Extensivgrünland erreicht werden. Die Ausgleichsfläche muss spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des ersten Wohnhauses hergestellt werden.

Die festgesetzten Maßnahmen sind nachfolgend aufgeführt.



Lage der Ausgleichsfläche im Luftbild

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

1. Etablierung von artenreichem Extensivgrünland (G214) auf artenarmem Extensivgrünland
  - Zur Aushagerung ist die Wiese in den ersten 2 bis 3 Jahren mindestens 4 mal jährlich mit einem Abtransport des Mähguts zu mähen.
  - Nach der Aushagerung ist eine Ansaat durchzuführen mit Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ oder durch Mähgutübertragung. Die Wiesenfläche muss vor einer Ansaat streifenweise aufgerissen werden, sodass Offenbodenstellen zur Keimung des Saatgutes entstehen.
  - Danach jährlich zweimalige Mahd ab 15.06., 2. Schnitt zwischen dem 01.08. und 15.09. mit Abtransport des Mähguts.
  - Belassen eines jährlich alternierenden Altgrasstreifens im Umfang von 20 % der Fläche
  - Verzicht auf Kalkung und den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel
2. Etablierung von artenreichem Extensivgrünland (G214) auf Ackerfläche
  - Ansaat mit Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“. Alternativ kann eine Mähgutübertragung in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband Passau e.V. erfolgen.
  - Vor der Ansaat ist die Fläche in den ersten 2 bis 3 Jahren auszuhagern durch Anbau und Abernten einer stickstoffzehrenden Frucht (z.B. Getreide).
  - Nach Anwachsen des Saatguts Aushagerung der Fläche in den ersten drei Jahren durch 3-4 schürige Mahd nicht vor dem 15.06., mit Abtransport des Mähguts.
  - Nach der Aushagerungsphase zweimalige Mahd ab 15.06., 2. Schnitt zwischen dem 01.08. und 15.09.
  - Belassen eines jährlich alternierenden Altgrasstreifens im Umfang von 20 % der Fläche
  - Verzicht auf Umbruch, Kalkung, Düngung oder Pflanzenschutzmittel
3. Etablierung von artenarmem Extensivgrünland (G211) auf Ackerfläche
  - Auf einem Pufferstreifen von 5 m Breite zur Minimierung von Einträgen aus der Ackerbewirtschaftung in das angrenzende Extensivgrünland
  - Es gelten die gleichen Maßnahmen wie unter 2.

Unterhaltungszeitraum:

Die Verpflichtung zur Durchführung der notwendigen Pflegemaßnahmen besteht für 25 Jahre, danach können, je nach Verfügbarkeit, öffentliche Fördermittel für die Pflegemaßnahmen in Anspruch genommen werden. Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen müssen zur Verfügung stehen, solange der Eingriff wirkt. Der Abschluss der Herstellung der Maßnahme und das Erreichen des Entwicklungsziels ist der Gestattungsbehörde anzuzeigen (§10 Abs. 2 Satz 4-6 der Bayerischen Kompensationsverordnung)

#### 4.8. Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
1	G211	Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	6	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	2.449	6	14.694
2	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	G214	Artenreiches Extensivgrünland	11*	2.840	9	25.560
Zwischensumme:				G214			5.289		40.254
3	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	G211	Artenarmes Extensivgrünland	6	899	4	3.596
Summe:							6.188		43.850

\* Abzug von 1 Wertpunkt aufgrund langer Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielzustandes (timelag) bei Ausgangszustand Ackerboden

- Durch die beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen erfolgt ein Ausgleich von insg. 43.850 Wertpunkten. Der Ausgleichsbedarf liegt bei 42.302 Wertpunkten.

- Der Ausgleich in Form einer Fläche mit artenreichem Grünland (40.254 WP) ist deckungsgleich mit dem Eingriff in die artenreiche Wiese (40.224 WP).
- Die zu Beginn des Kapitels 4.7 beschriebenen Vorgaben für den Ausgleich sind erfüllt. Es ist kein weiterer Ausgleich notwendig.
- 

#### 4.9. Dingliche Sicherung und Meldung der Ausgleichsflächen

Voraussetzung für die Wirksamkeit der Eingriffsregelung/ Ausgleichsbilanzierung ist die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen für die Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Dies geschieht nach Aussage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung i. d. R. durch die zeitlich nicht begrenzte Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückeigentümers in das Grundbuch als beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 des BGB) und ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau auszuführen.

Ferner sind von der Gemeinde gemäß Art.9 BayNatSchG die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs und die zusätzlichen externen Ausgleichsflächen an das Landesamt für Umweltschutz (Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale, Email: oefk@lfu.bayern.de) für die Aufnahme in den Ökoflächenkataster zu melden.

## 5. TEXTLICHE UND PLANLICHE FESTSETZUNGEN UND VERFAHREN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan.

## 6. TEXTLICHE HINWEISE

### 6.1 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Passau gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten

befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 6.2 Der Verlauf des Urgeländes

Der Verlauf des Urgeländes und die Geländeänderungen sind im Eingabeplan darzustellen.

#### 6.3 Abfallstoffe

Abfallstoffe sind in dichten Abfallbehältern bis zur Abfuhr durch den ZAW zwischenzulagern.

#### 6.4 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder nicht bepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist zu beachten.

#### 6.5 Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

#### 6.6 Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den zuständigen Stellen rechtzeitig zu melden.

6.7 Brandschutz

Löschwasserentnahmestellen in Form von Hydranten sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verfügbar.

6.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Auf den gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz BauGB erforderlichen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird hingewiesen.

6.9 Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan durch ein fachlich qualifiziertes Büro vorzulegen. Hier sind auch die Feuerwehrezufahrten, die Rettungswege und die Aufstellflächen aufzuzeigen.

Anlagen:

Bestandaufnahme Team Umwelt Landschaft vom 05.02.2023, Kurzbericht und Bestandaufnahme

Planverfasser:

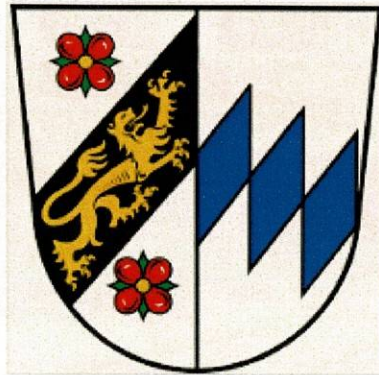
Ingenieurbüro Pichlmeier, Lerchenweg 26, 94513 Schönberg

BEBAUUNGSPLAN  
„PREMING-WALDWEG“

MARKT TITTLING

LANDKREIS PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



FASSUNG VOM 17.03.2026



## 1. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Der Markt Tittling hat am 24.05.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Preming-Waldweg“ als WA aufzustellen. Anlass der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche und die Schließung der Bebauung als Nachverdichtung entlang des Waldweges.

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (mit Vorprüfung des Einzelfalls). Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach §13a Abs. 1 Satz 4 liegt im vorliegenden Fall nicht vor. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte nach §13a Abs. 1 Satz 5 für in §1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Preming-Waldweg umfasst die Fl.-Nr. 3622, 3622/1, 3622/3 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 3673 der Gemarkung Tittling mit einer Gesamtgröße von 3.842 qm. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt.

Fläche Geltungsbereich = 3.842 qm \* Zulässige Grundfläche 0,4 = 1.537 qm. Unter Berücksichtigung der Geltungsbereichsfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die weit unter der Zulässigkeit von < 20.000 qm liegt. Somit ist eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

Der Markt Tittling kann eine sehr positive Entwicklung auf wirtschaftlichem und arbeitsmarktpolitischem Gebiet vorweisen. Diese Situation verursacht in der Natur der Sache liegend einen entsprechenden Bedarf an Wohnbauflächen und Bauland. Die zulässige Mehrfamilienbebauung soll eine möglichst gut verdichtete Bebauung entsprechend begünstigen.

Anlass der Planung ist eine einheitliche Nutzung der Fläche als Wohnareal und eine attraktive innerstädtische Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Plangebiet ist bezüglich der Nähe zum Innenbereich als auch zu Freizeiteinrichtungen von Tittling als sehr attraktiv zu bezeichnen.

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht mit dem Schwerpunkt Wohnen, unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte, mit Rücksichtnahme auf die Umgebungsbebauung, geschaffen. Es werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Zusätzlich führt die Bebauung zu einer Stärkung und weiteren Belebung der Innenbereiche von Tittling. Es entstehen insgesamt 12 Wohnungen, 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Wohnungen sowie 2 Einfamilienhäuser mit jeweils 2 Wohnungen.

## 2. VERFAHRENSABLAUF

1. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2022 und hat in der Zeit vom 22.02.2023 bis 30.03.2023 stattgefunden.
2. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.2022 hat in der Zeit vom 22.02.2023 bis 30.03.2023 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.01.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2025 bis 28.03.2025 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.01.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2025 bis zum 28.03.2025 öffentlich ausgelegt.
5. Der Feststellungsbeschluss in der Fassung vom 17.03.2026 erfolgte am 17.03.2026.

### 3. BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist die Aufstellung eines Umweltberichts nicht notwendig. Jedoch ist für den Eingriff aufgrund der Einstufung der vorhandenen Strukturen eine Eingriffsregelung abzuhandeln.

#### Beschreibung der Methodik

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird das Regelverfahren nach dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Neuauflage vom Dez. 2021 angewandt.

Die Bestandserfassung und -bewertung der Eingriffsfläche erfolgte durch das Fachbüro „Team Umwelt Landschaft“ aus Deggendorf. Die Erfassung erfolgte entsprechend der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung in Verbindung mit dem Kartierschlüssel des Bayerischen Landesamts für Umwelt für die Erfassung gesetzlich geschützter Flächen. Die Ergebnisse wurden in einem Kurzbericht des Büros Team Umwelt Landschaft vom 25.05.2023 schriftlich zusammengefasst.

Die Bestandserfassung und -bewertung der Ausgleichsfläche erfolgte durch die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung mit Ausgleichsplanung erfolgt durch LandFormen, Büro für Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Regionalentwicklung Helga Sammer, Riedlhütte.

#### Bestandsbewertung im Eingriffsbereich

Das Fachbüro Team Umwelt Landschaft kommt in seiner Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

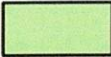

„Der überwiegende Flächenanteil entspricht den Kriterien eines arten- und strukturreichen Extensivgrünlands (magere Ausprägung) und unterliegt damit dem gesetzlichen Biotopschutz. Die geschützte Fläche umfasst (nach durchgeführter Reduzierung der Baufläche, Planstand Bebauungsplan 22.01.2024) ca. 3.352 m<sup>2</sup>.“ (s.a. nachfolgende planliche Darstellung)



Bestandsbewertung durch Team Umwelt Landschaft, Deggendorf

Auszug aus Kurzbericht vom 25.05.2023

Einstufung des Eingriffsbereichs gemäß Biotopwertliste

Legende	Bezeichnung	Code	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Grundwert in Wertpunkten (WP)	Fläche
	Mäßig artenreiches Grünland	G211	mittel	6	449
	Arten- und strukturreiches Extensivgrünland	G214	hoch	12	3352

Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft durch das Vorhaben ist gemäß Leitfaden wie folgt abzuleiten:

- Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (hier ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ: Beeinträchtigungsfaktor = GRZ (im vorliegenden Fall 0,4))
- Bei einer Betroffenheit von Biotop und Nutzungstypen hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (wie im vorliegenden Fall geschützte Biotope) wird dagegen grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und pauschal der Beeinträchtigungsfaktor 1 verwendet.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (Planungsfaktor)

Zur Vermeidung/Minimierung des Eingriffs setzt der Bebauungsplan folgende Maßnahmen fest:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf allen Stellplatzflächen und privaten Zufahrten
- Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke durch folgende Festsetzungen: Verwendung ausschließlich standortheimischer Gehölze; Pflanzung von mind. 1 standortheimischen Baum pro 300 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann durch die Vermeidungsmaßnahmen im vorliegenden Fall nicht um einen Planungsfaktor reduziert werden. Der Planungsfaktor ist bei Eingriffen in geschützte Biotope nicht anrechenbar, da der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bei einem Ausnahmeantrag nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG nicht greift.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume nach Wertpunkten:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Mäßig artenreiches Grünland (G211)	449	6	0,4	1.078

Arten- und strukturreiches Extensivgrünland (G214-GU651E)	3352	12	1	40.224
Summe	3801			41.302

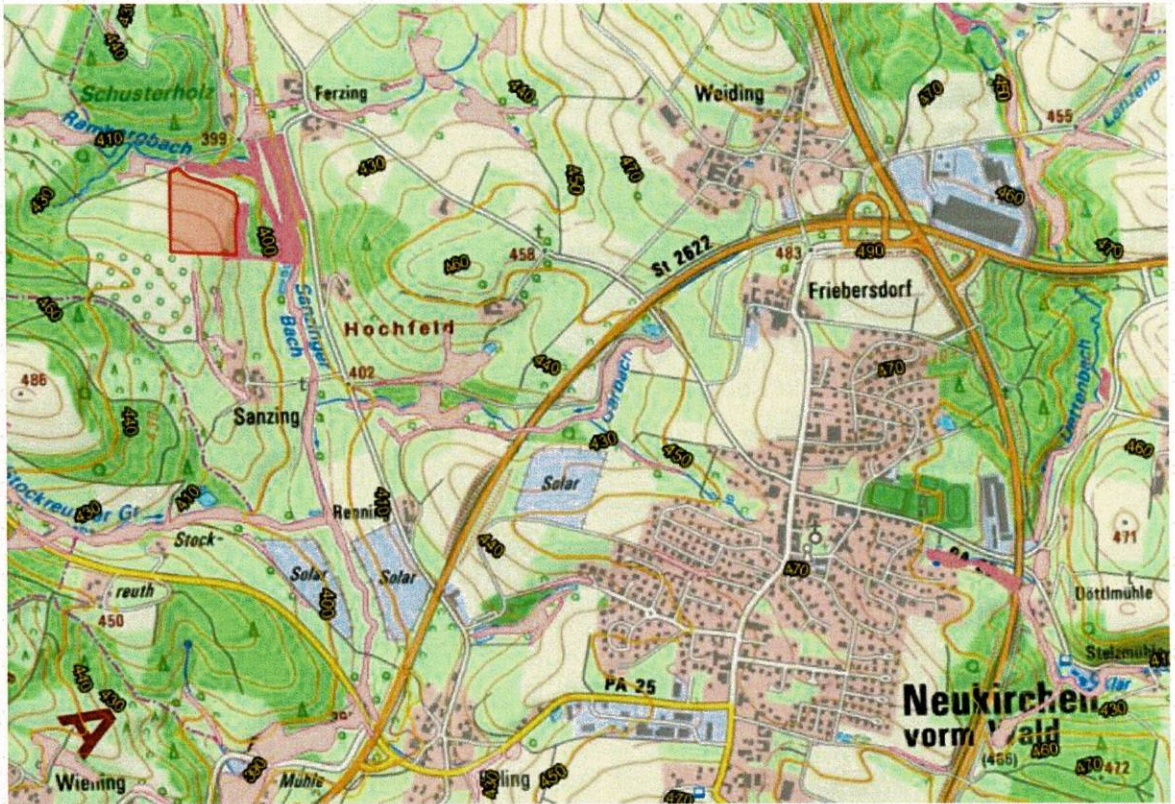
WP = Wertpunkte

- Somit ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von insg. 41.302 Wertpunkten.
- Die gesetzlich geschützte Wiesen-Fläche im überplanten Bereich muss gleichartig ausgeglichen werden. Hierfür ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 40.224 Wertpunkten.

Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustands der für den externen Ausgleich vorgesehenen Fläche  
 Die Wertpunkte sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der notwendigen Flächen nicht auszugleichen, es wird eine externe Ausgleichsfläche geschaffen.

Das arten- und strukturreiche Extensivgrünland ist gleichartig in gleicher Flächengröße auszugleichen.

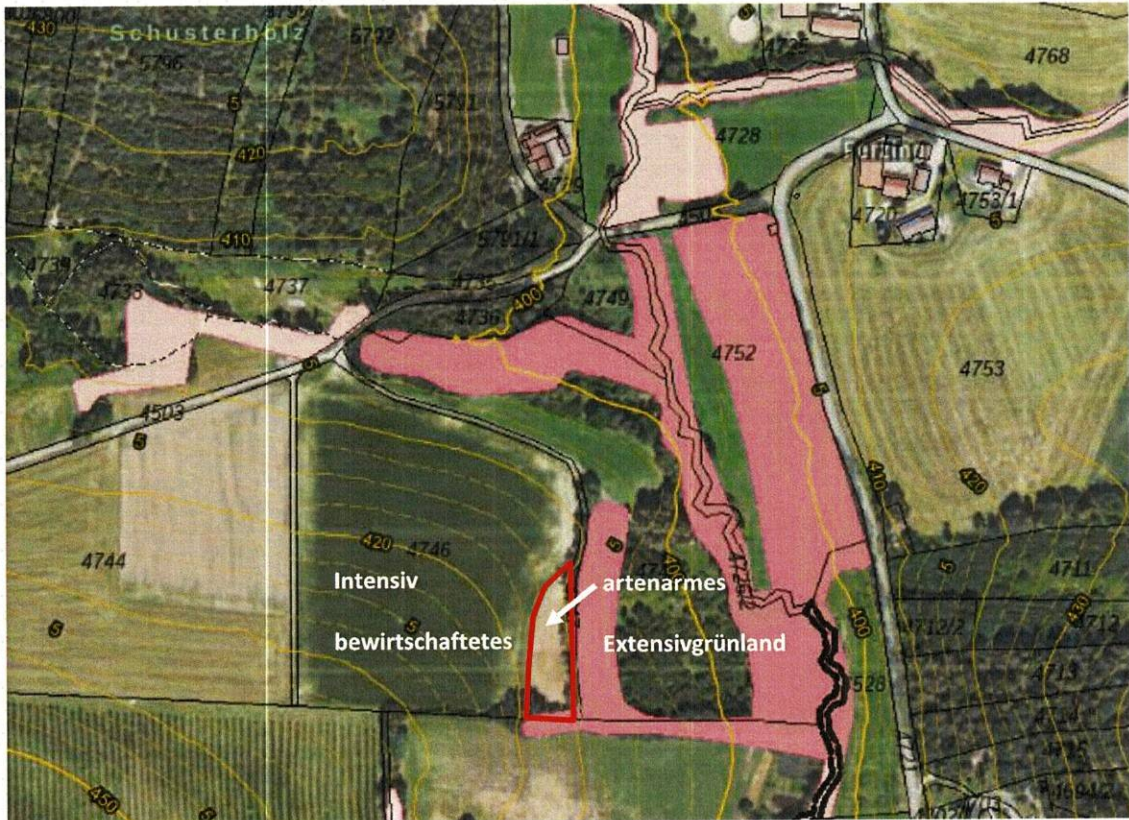
Der Ausgleich wird extern erbraucht auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 4746 der Gemarkung Neukirchen vorm Wald.



Lage der Ausgleichsfläche im Übersichtsplan

Geodaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (Bayernatlas)

Die Fläche liegt südlich des Weilers Ferzing in der Gemeinde Neukirchen vorm Wald und weist eine Gesamtfläche von 3,5 ha auf. Das Gelände liegt auf 419 m üNN und fällt von Süd/Südwest nach Nord/Nordost mit einem Gefälle von 12 % zum Tal des Rambergbachs hin ab.



Istzustand des für den Ausgleich vorgesehenen Flurstücks Nr. 4746

(pink gefärbt: kartierte Biotope)

Geodaten: Landesamt für Digitalisierung und Vermessung, Bayerisches Landesamt für Umwelt (Bayernatlas)

Im Nordwesten grenzt eine weitere Ackerfläche an. Ansonsten ist die Fläche im Südwesten und Süden umgeben von Grünland. Im Osten und Norden befinden sich gesetzlich geschützte Auwälder, die in der amtlichen Biotopkartierung als *Bachauwald* und *Naßwiese am Zusammenfluß von Rambergbach und Sanzingerbach* bezeichnet sind (Biotophaupt Nr. 7346-0005).

Einstufung gemäß Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung BayKompV:

1. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde kann die Wiesenfläche als artenarmes, extensiv genutztes Grünland (BNT G211 mit 6 Wertpunkten) eingestuft werden.

2. Der überwiegende Flächenanteil wird bewirtschaftet als Ackerland (A11 mit 2 Wertpunkten). Eine Teilfläche im Südosten wird extensiv als Grünland bewirtschaftet.

#### Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich wird extern erbracht auf einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück mit der Flurnummer 4746, Gemarkung Neukirchen vorm Wald. Der überwiegende Flächenanteil des Grundstücks wird als Acker bewirtschaftet. Ein Teilbereich im Südosten ist artenarmes Extensivgrünland (s. Lage im Luftbild unten).

Durch die Ausgleichsmaßnahmen müssen folgende Vorgaben erfüllt werden:

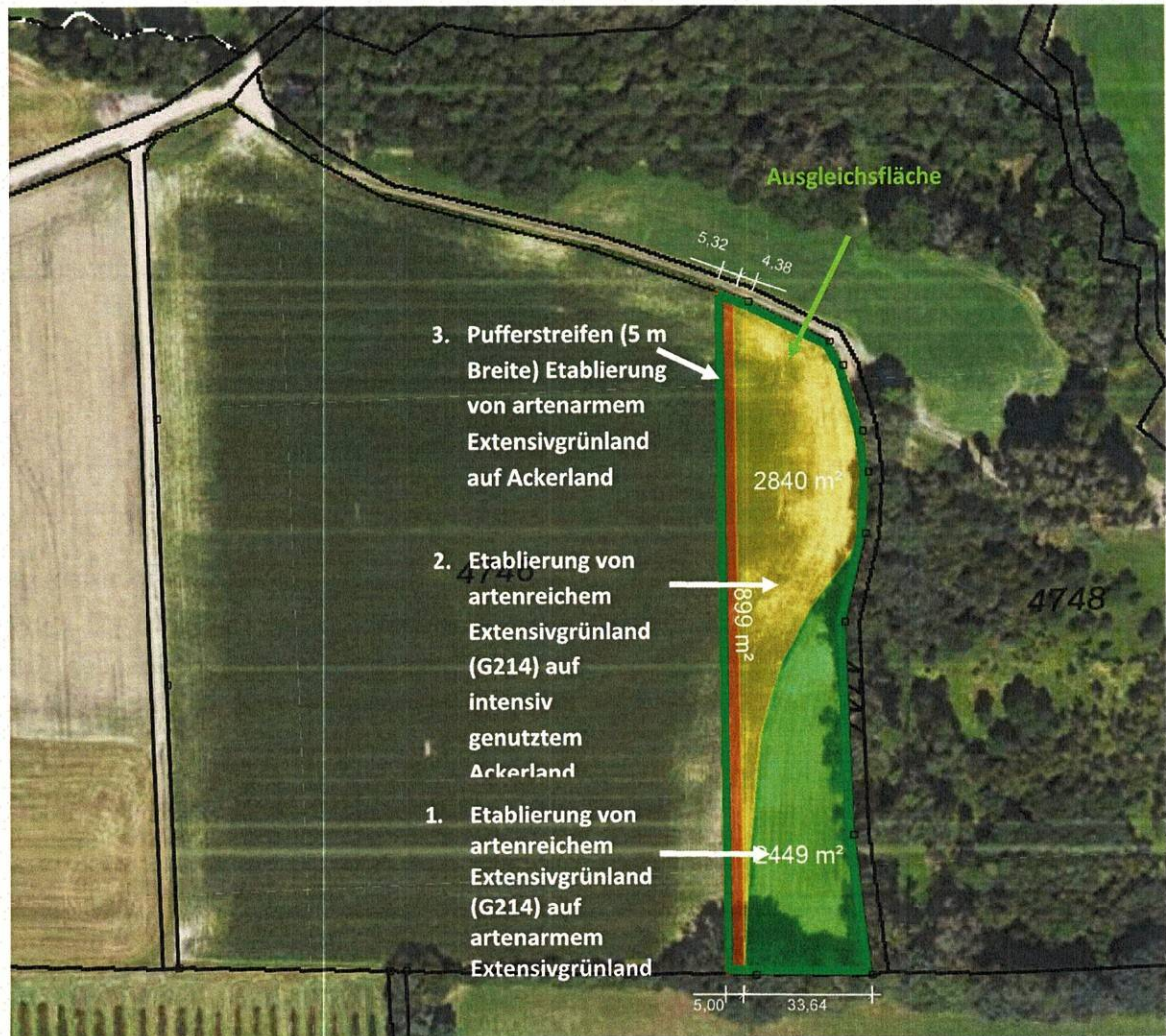
Der Ausgleich für die vollständige Zerstörung der naturschutzrechtlich geschützten artenreichen Wiesenfläche im Eingriffsbereich muss

1. gleichartig (also durch Etablierung einer neuen artenreichen Wiese) und
2. gleichwertig (also Aufwertung mit mindestens gleicher Anzahl an Wertpunkten) sein.
3. Damit der Zielzustand, artenreiches Extensivgrünland, erreicht werden kann, muss wegen der Hanglage und der intensiven Bewirtschaftung des westlich liegenden Ackers ein Pufferstreifen von mind. 5 m Breite angelegt werden. Der Pufferstreifen dient zur Verringerung des Eintrags von Nährstoffen aus der Acker- in die zukünftige Ausgleichsfläche.

Die Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielzustands, artenreiches Extensivgrünland, ist auf der Ackerfläche länger als auf dem bereits extensiv genutzten Teilbereich. Diesem Umstand wird durch Abzug eines Aufwertungspunktes (sog. Timelag) Rechnung getragen.

Zur Vereinheitlichung der Pflegemaßnahmen soll in Absprache mit dem durchführenden Landwirt der notwendige Pufferstreifen ebenso als Extensivgrünland angelegt werden. Als Zielzustand kann hier aufgrund von Einträgen aus der unmittelbar angrenzenden Ackerbewirtschaftung lediglich artenarmes Extensivgrünland erreicht werden. Die Ausgleichsfläche muss spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des ersten Wohnhauses hergestellt werden.

Die festgesetzten Maßnahmen sind nachfolgend aufgeführt.



Lage der Ausgleichsfläche im Luftbild

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

1. Etablierung von artenreichem Extensivgrünland (G214) auf artenarmem Extensivgrünland
  - Zur Aushagerung ist die Wiese in den ersten 2 bis 3 Jahren mindestens 4 mal jährlich mit einem Abtransport des Mähguts zu mähen.
  - Nach der Aushagerung ist eine Ansaat durchzuführen mit Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ oder durch Mähgutübertragung. Die Wiesenfläche muss vor einer Ansaat streifenweise aufgerissen werden, sodass Offenbodenstellen zur Keimung des Saatgutes entstehen.
  - Danach jährlich zweimalige Mahd ab 15.06., 2. Schnitt zwischen dem 01.08. und 15.09. mit Abtransport des Mähguts.
  - Belassen eines jährlich alternierenden Altgrasstreifens im Umfang von 20 % der Fläche
  - Verzicht auf Kalkung und den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel
  
2. Etablierung von artenreichem Extensivgrünland (G214) auf Ackerfläche
  - Ansaat mit Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“. Alternativ kann eine Mähgutübertragung in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband Passau e.V. erfolgen.
  - Vor der Ansaat ist die Fläche in den ersten 2 bis 3 Jahren auszuhagern durch Anbau und Abernten einer stickstoffzehrenden Frucht (z.B. Getreide).
  - Nach Anwachsen des Saatguts Aushagerung der Fläche in den ersten drei Jahren durch 3-4 schürige Mahd nicht vor dem 15.06., mit Abtransport des Mähguts.
  - Nach der Aushagerungsphase zweimalige Mahd ab 15.06., 2. Schnitt zwischen dem 01.08. und 15.09.
  - Belassen eines jährlich alternierenden Altgrasstreifens im Umfang von 20 % der Fläche
  - Verzicht auf Umbruch, Kalkung, Düngung oder Pflanzenschutzmittel
  
3. Etablierung von artenarmem Extensivgrünland (G211) auf Ackerfläche
  - Auf einem Pufferstreifen von 5 m Breite zur Minimierung von Einträgen aus der Ackerbewirtschaftung in das angrenzende Extensivgrünland
  - Es gelten die gleichen Maßnahmen wie unter 2.

Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
1	G211	Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	6	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	2.449	6	14.694
2	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	G214	Artenreiches Extensivgrünland	11*	2.840	9	25.560
Zwischensumme:				G214			5.289		40.254
3	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	G211	Artenarmes Extensivgrünland	6	899	4	3.596
Summe:							6.188		43.850

\* Abzug von 1 Wertpunkt aufgrund langer Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielzustandes (timelag) bei Ausgangszustand Ackerboden

- Durch die beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen erfolgt ein Ausgleich von insg. 43.850 Wertpunkten. Der Ausgleichsbedarf liegt bei 42.302 Wertpunkten.
- Der Ausgleich in Form einer Fläche mit artenreichem Grünland (40.254 WP) ist deckungsgleich mit dem Eingriff in die artenreiche Wiese (40.224 WP).
- Die zu Beginn des Kapitels 4.7 beschriebenen Vorgaben für den Ausgleich sind erfüllt. Es ist kein weiterer Ausgleich notwendig.

#### Dingliche Sicherung und Meldung der Ausgleichsflächen

Voraussetzung für die Wirksamkeit der Eingriffsregelung/ Ausgleichsbilanzierung ist die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen für die Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Dies geschieht nach Aussage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung i. d. R. durch die zeitlich nicht begrenzte Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückeigentümers in das Grundbuch als beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 des BGB) und ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau auszuführen.

Ferner sind von der Gemeinde gemäß Art.9 BayNatSchG die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs und die zusätzlichen externen Ausgleichsflächen an das Landesamt für Umweltschutz (Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale, Email: oefk@lfu.bayern.de) für die Aufnahme in den Ökoflächenkataster zu melden.

Die Planung sieht zur räumlichen Gliederung und gestalterischen Einbindung die Pflanzung / Erhaltung / den Umbau von Gehölzbeständen vor. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Ausgleichsfläche vor. Gebäudeausmaße und die Gebäudehöhen sowie die Baufenster wurden auf das notwendige Maß begrenzt. Die Auswirkungen sind lokal begrenzt, die Anzahl der betroffenen Bürger gering. In der Komplexität der Auswirkungen ist von einer mittleren Beeinträchtigung auszugehen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

#### 4. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der gewählte Standort in Tittling-Preming ist bereits durch allseitige umgebende Wohngebiete geprägt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche und die Schließung der Bebauung als Nachverdichtung entlang des Waldweges wird durch die vorliegende Planung und Aufstellung eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung sehr gut ermöglicht. Im LEP Bayern beschriebene Anbindegebot wird mit der vorliegenden Planung in herausragender Weise abgebildet. Durch die bereits vorhandenen Wohngebiete kommt es auch zu keiner weiteren negativen Wirkung durch die Ausweisung des neuen Wohngebietes. Eine gesonderte Alternativenplanung ist nicht notwendig, der Standort ist bereits im Flächennutzungsplan als WA Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der gegenständliche Bereich eignet sich aufgrund dessen Größe und der Erschließungssituation besonders für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers. Um im bestehenden Ortsteil Preming eindeutige bauplanungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, wurde hier aufgrund der bestehenden Strukturen ein Wohngebiet dargestellt, um den bestehenden Wohnraumbedarf der Marktgemeinde Tittling angemessen decken zu können.

## 5. ABWÄGUNGSVORGANG

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 12.07.2022 gingen bis zum 30.03.2023 19 Stellungnahmen und zum Entwurf mit Stand vom 22.01.2025 bis zum 28.03.2025 14 Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürgern beim Markt Tittling ein. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden laut den in den Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Hinweise, Anregungen und Forderungen vorgetragen haben, wurden von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Absatz 1 und 2 BauGB wurden insbesondere die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen des Landratsamts Passau (Naturschutzrechtliche Belange durch die untere Naturschutzbehörde, Technischer Umweltschutz, Bauwesen rechtlich des LRA Passau, Stadtbauamt, Sachgebiet 53 Wasserrecht, Sachgebiet 72/Städtebau, Kreisbrandrat), Beurteilung aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebs ZAW-Donau-Wald, des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, AELF Passau Bereich Landwirtschaft und Forsten, Regierung von Niederbayern Gewerbeaufsichtsamt, Regierung von Niederbayern, Regionaler Planungsverband Donau-Wald, Bayernwerk, Telekom, StBA Passau bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Innerhalb der öffentlichen Auslegungen im Markt Tittling ging von einem Bürger eine anonyme Stellungnahme gemäß § 3 Absatz 1 und 2 BauGB ein, ebenso wurde von der Dorfgemeinschaft Preming eine Stellungnahme verfasst. Die aufgeführten Hinweise und Bedenken wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls berücksichtigt.

Eine Zusammenfassung und die getroffenen Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind den entsprechenden Abwägungstabellen zu entnehmen.

Durch den Markt Tittling wurden die eingereichten Stellungnahmen der Behörden sachgerecht abgewogen. Der Marktrat Tittling hat den Bebauungsplan mit Beschluss des Marktrates vom 17.03.2026 in der Fassung vom 17.03.2026 festgestellt.

Tittling, den 20.05.2026

  
.....  
Erster Bürgermeister Josef Artmann



## Markt Tittling

### Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO (Bebauungsplan „Preming-Waldweg“)

#### 1.1 Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen

Verantwortlicher: 1. Bürgermeister Josef Artmann  
Anschrift: Marktplatz 10, 94104 Tittling  
E-Mail Adresse: [info@vg-tittling.de](mailto:info@vg-tittling.de)  
Telefonnummer: 08504/401-21

#### 1.2 Name und Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

Datenschutzbeauftragte: Blöchl Kerstin  
Anschrift: Marktplatz 10, 94104 Tittling  
E-Mail Adresse: [bloechl@vg-tittling.de](mailto:bloechl@vg-tittling.de)  
Telefonnummer: 08504/401-29

## 2. Zweck und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

Die Verarbeitung der Daten erfolgt im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde zum Zwecke der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens „**Bebauungsplan „Preming-Waldweg“ (Öffentliche Auslegung)**).

Im Rahmen dessen sind das Planerfordernis und die Auswirkung der Planung zu ermitteln und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 3, 6 und 7 BauGB). Dazu erfolgt eine Erhebung personenbezogener Daten, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange notwendig ist.

Die Erhebung erfolgt unter anderem durch die Gemeindeverwaltung oder im Auftrag der Gemeindeverwaltung durch Dritte, durch eingehende Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der gesetzlich geforderten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§§ 3 – 4c BauGB).

Die Verarbeitung der Adressdaten ist erforderlich, um der Pflicht zur Mitteilung des Abwägungsergebnisses nachzukommen.

Die Verarbeitung ist für die Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i. V. m. Art. 4 Abs. 1 BayDSG sowie dem anzuwendenden Fachgesetz (BauGB).

### 3. Arten personenbezogener Daten

Folgende Daten werden verarbeitet:

- Vorname, Nachname, Adresse und sonstige Kontaktdaten
- Daten, die städtebaulich und bodenrechtlich relevant sind
- Daten, die im Rahmen von Stellungnahmen abgegeben wurden (sog. aufgedrängte Daten)

### 4. Empfänger

Personenbezogene Daten werden folgenden Empfängern übermittelt:

- Gemeinderat zur Beratung und Entscheidung über die Abwägung
- Höheren Verwaltungsbehörden zur Prüfung von Rechtsmängeln
- Gerichten zur Überprüfung der Wirksamkeit der Bauleitpläne
- Dritten, die in die Durchführung des Verfahrens im Auftrag der Gemeinde eingebunden sind

### 5. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten

Die Gewährleistung eines Rechtsschutzes im Rahmen einer gerichtlichen Prüfung erfordert die dauerhafte Speicherung personenbezogener Daten. Denn auch nach Ablauf der Fristen für die Erhebung einer Normenkontrollklage kann ein Bauleitplan Gegenstand einer gerichtlichen Inzidentprüfung sein. Sonstige Unterlagen werden so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung gesetzlicher Aufbewahrungsfristen bzw. für die Aufgabenerfüllung erforderlich ist.

### 6. Betroffenenrechte

Gegen den Verantwortlichen bestehen das Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) sowie auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO). Des Weiteren kann Widerspruch gegen die Datenverarbeitung eingelegt werden (Art. 31 DSGVO). Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt (Art. 7 Abs. 3 S. 2 DSGVO).

Die vorgenannten Rechte bestehen nur nach den jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen und können auch durch spezielle Regelungen eingeschränkt oder ausgeschlossen sein.

Im Rahmen der Verarbeitung personenbezogener Daten besteht ferner das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde nach Art. 77 Abs. 1 DSGVO. Dies ist für den Freistaat Bayern der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz, Wagnmüllerstraße 18, 80538 München, [poststelle@datenschutz-bayern.de](mailto:poststelle@datenschutz-bayern.de)