

Gemeinde Witzmannsberg

BEKANNTMACHUNG

über die Wiederholung der Veröffentlichung der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Witzmannsberg Süd“ gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 30 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in seiner Sitzung am 22.01.2026 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Witzmannsberg Süd“ wiederholt zu veröffentlichen (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Verwaltung beauftragt, das erforderliche Verfahren durchzuführen. Es wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.10.2025 mit Begründung, Umweltbericht, Flächenbedarfsanalyse und folgenden nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen veröffentlicht:

Stellungnahmen aus der bisherigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:

- Landratsamt Passau, Bauwesen rechtlich vom 22.03.2021: bzgl. Ergänzung bzw. Änderung Textlicher Festsetzungen.
- Landratsamt Passau, Abteilung Städtebau vom 12.03.2021: bzgl. Textlicher Festsetzungen.
- Landratsamt Passau, Technischer Umweltschutz vom 19.02.2021: bzgl. Lärmschutz und Luftreinhaltung.
- Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde vom 11.03.2021: bzgl. grünordnerischer Maßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsbedarf.
- Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht/Bodenschutz vom 09.04.2021: keine Bedenken hinsichtlich Altlasten.
- Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht vom 23.02.2021: bzgl. Wasserrecht.
- Landratsamt Passau, Kreisstraßenverwaltung vom 02.03.2021: Oberflächenwasser, Anpflanzungen und Lärmschutz.
- Landratsamt Passau, Brandschutzdienststelle vom 19.03.2021: keine Einwände.
- Regierung von Niederbayern vom 17.03.2021: bzgl. LEP und Ziele der Raumordnung.
- Regionaler Planungsverband vom 18.03.2021: bzgl. LEP und Ziele der Raumordnung.
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau vom 12.03.2021: bzgl. Schutzgut Klima/Lufthygiene und Mensch. Bereich Forsten besteht Einverständnis.
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 11.03.2021: Altlasten ist nichts bekannt und Abwasserentsorgung.
- ZAW Donau-Wald vom 09.02.2021: bzgl. Anfahrt Abfallsammelfahrzeuge.

Stellungnahmen aus der bisherigen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:

- Landratsamt Passau, Bauwesen rechtlich vom 12.07.2024: bzgl. Ergänzung bzw. Änderung Textlicher Festsetzungen.
- Landratsamt Passau, Abteilung Städtebau vom 08.07.2024: bzgl. Textlicher Festsetzungen.
- Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde vom 26.06.2024: bzgl. Nachforderungen zur Ausgleichsfläche.
- Landratsamt Passau, Kreisstraßenverwaltung vom 24.06.2024: keine Einwände.
- Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht/Bodenschutz vom 23.05.2024 + 29.10.2024: keine Hinweise auf Altlastenverdacht, Hinweise hinsichtlich BBodSchV und BBodSchG.
- Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht vom 27.05.2024: bzgl. Wasserrecht.
- Landratsamt Passau, Kreisstraßenverwaltung vom 24.06.2024: keine Einwände.
- Landratsamt Passau, Brandschutzdienststelle vom 21.06.2024: keine Einwände.
- Regierung von Niederbayern vom 03.07.2024: Erfordernisse der Raumordnung.
- Regionaler Planungsverband vom 04.07.2024: keine Einwände.
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau vom 18.06.2024: bzgl. Ausgleichsfläche überplantes Grundstück. Bereich Forsten besteht Einverständnis.
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 05.07.2024: keine Einwände.
- ZAW Donau-Wald vom 24.06.2024: bzgl. Anfahrt Abfallsammelfahrzeuge.

Stellungnahmen aus der bisherigen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB:

- Landratsamt Passau, Bauwesen rechtlich vom 17.03.2025: bzgl. Fassung Satzungsbeschluss.
- Landratsamt Passau, Abteilung Städtebau vom 06.03.2025: bzgl. textlicher und planlicher Festsetzungen.
- Landratsamt Passau, Kreisstraßenverwaltung vom 03.03.2025: Standardhinweise, ansonsten keine Einwände.
- Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde vom 10.02.2025: bzgl. der Festsetzungen und Berechnung des Ausgleichsbedarfs bestehen Nachforderungen.
- Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht vom 30.01.2025: bzgl. Wasserrechtsunterlagen.
- Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht/Bodenschutz vom 29.01.2025: keine Hinweise auf Altlastenverdacht, Hinweise hinsichtlich BBodSchV und BBodSchG.
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau vom 03.03.2025: Landwirtschaft keine Einwände. Forstwirtschaft Hinweis bzgl. Umgang mit Feuer.
- Regionaler Planungsverband vom 27.02.2025: keine Einwände.
- Regierung von Niederbayern vom 27.02.2025: Erfordernisse der Raumordnung.

- Bayerischer Bauernverband vom 25.02.2025: keine Einwände, Hinweis bzgl. Emmissionen und Duldungspflicht.
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 21.02.2025: bzgl. Wasserrechtsunterlagen.
- ZAW Donau-Wald vom 07.02.2025: bzgl. Anfahrt Abfallsammelfahrzeuge.
- Landratsamt Passau, Brandschutzdienststelle vom 05.02.2025: keine Einwände, nur Hinweis bzgl. Sicherstellung der Löschwasserversorgung.
- Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt vom 31.01.2025: nicht betroffen.
- Landratsamt Passau, Gesundheitsamt vom 31.01.2025: bzgl. Textlicher Festsetzungen

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Einleitung

- ✓ Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans
- ✓ Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung
- ✓ Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - Schutzgut Boden
 - Schutzgut Wasser
 - Schutzgut Klima/Lufthygiene
 - Schutzgut Tiere und Pflanzen (Flora und Fauna)
 - Schutzgut Mensch
 - Schutzgut Landschafts- und Stadtbild
 - Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Boden	Baugrundbeschaffenheit, Baugrunduntersuchung (keine Altlasten festgestellt), Auswirkungen während der Bauphase, Vermeidungsmaßnahmen, Versiegelbarer Flächenanteil, Geringe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch Versiegelung
Wasser	Grundwasservorkommen, vereinzelte Schichtwasservorkommen möglich, Keine Oberflächengewässer, Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten, Bodenversiegelung, Beiträge zur Wassereinsparung, Auswirkungen Geringe Erheblichkeit
Klima/Lufthygiene	Geruchsimmission möglich, Beeinflussung durch Kr. PA 27, Mögliche Schadstoffemissionen während der Bauphase, jedoch Entfall der Emmissionen bzgl. derzeitige landwirtschaftliche Nutzung, Beeinträchtigung der lokalen Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen im Makrobereich möglich, Geringe Umweltauswirkungen zu erwarten
Tiere und Pflanzen	Baum- und Strauchgruppen an der Ostgrenze und im Trennungsbereich der neuen Bebauung zum Naturspielraum müssen erhalten bleiben, Keine Schutzgebiete nach BNatSchG ausgewiesen, keine geschützten Biotope, Derzeitige Einschränkung der Artenvielfalt und des Lebensraumes der Tiere auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung, Auswirkungen während der Bauphase bzgl. Kriechtiere, Lebensraum wird verbessert, es wird artenvielfältiger, Schutzgut Pflanzen wird eher aufgewertet, geringe Erheblichkeit
Mensch	Aktuell Geruchsbelästigung durch Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke und Verkehrslärm der Kr PA 27, zum Schutz vom Verkehrslärm werden Anforderungen an den baulichen Schallschutz werden gestellt, während der Bauzeit mit Lärmelastigungen durch die Baumaßnahme zu rechnen, landwirtschaftliche Düngung wird eingestellt, bei Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen
Landschafts- und Stadtbild	Derzeit geprägt von den topographischen Höhenwechseln und den verstreuten Binnenwaldflächen im gesamten ländlichen Nahraum, landschaftsbildprägende Bereich wie Kuppen, steilere Hänge oder bergige Silhouetten nicht betroffen, während der Bauphase baubedingte Eingriffe zeitlich begrenzt, somit als gering erheblich zu werten, vorherrschendes Landschaftsbild geht verloren, städtebauliche Verträglichkeit gege-

	ben, weitere Abmilderung des anthropogenen Einflusses ergibt sich durch die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche, mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Weder Kulturdenkmäler und Bodendenkmäler, noch andere Kultur- und Sachgüter vorhanden, Sichtbeziehungen zu Denkmälern, welche störend auf diese einwirken könnten, sind nicht gegeben, keine Auswirkungen,
Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	Keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen

- ✓ Klimaschutz und Klimaanpassung
- ✓ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung
- ✓ Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- ✓ Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter
- ✓ Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- ✓ Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- ✓ Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und der Weiterentwicklung der Planung
- ✓ Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen
- ✓ Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen
- ✓ Ausgleichsmaßnahmen
- ✓ Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)
- ✓ Alternative Planungsmöglichkeiten
- ✓ Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
 - Räumliche und inhaltliche Abgrenzung
 - Angewandte Untersuchungsmethoden
 - Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung erforderlichen Informationen
- ✓ Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
- ✓ Allgemein verständliche Zusammenfassung
- ✓ Zusammenfassende Tabelle
- ✓ Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten in der Gemeinde Witzmannsberg

Die diesen zugrundeliegenden Unterlagen und maßgeblichen Regelwerke liegen ebenfalls aus: DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, VDE-Bestimmungen, DVGW-Richtlinie GW 315, Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“, DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, DVGW-Richtlinie GW 125, EnEV, Merkblatt M153, DWA-A 102-2, Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, Arbeitsblatt W 331.



Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Witzmannsberg Süd“ mit Begründung, Umweltbericht und Flächenbedarfsanalyse kann in der Zeit **vom 20.03.2026 bis einschließlich 27.04.2026** im Rathaus Tittling, Vorraum Zi. Nr. 14, Marktplatz 10, 94104 Tittling, während der allgemeinen Öffnungszeiten, im Internet auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Tittling (www.verwaltungsgemeinschaft-tittling.de) und im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung Bayern eingesehen werden.

Stellungnahmen sollen während dies Frist elektronisch übermittelt werden, hierzu bitten wir um eine Stellungnahme an folgende E-Mail-Adresse: bauamt@vg-tittling.de. Sie können aber auch während der o. g. Frist in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Witzmannsberg Süd“ unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Witzmannsberg Süd“ nicht von Bedeutung ist. Auf Wunsch wird die Planung erläutert.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist zusätzlich im Internet unter www.verwaltungsgemeinschaft-tittling.de eingestellt. Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen sind auch über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Tittling, 19.03.2026



Josef Schuh, 1. Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung

Die oben genannte Bekanntmachung mit den Unterlagen liegen im Rathaus Tittling, Vorraum Zi. Nr. 14, Marktplatz 10, 94104 Tittling, während der allgemeinen Geschäftsstunden aus.

Tittling, 19.03.2026



Josef Schuh
1. Bürgermeister



An die Amtstafel der Verwaltungsgemeinschaft
Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling

angeheftet am: 19.03.2026

abgenommen am

Tittling,

.....
(Unterschrift)