

## BEKANNTMACHUNG

### **über die Wiederholung der Veröffentlichung der Änderung des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 12 (Dbl. Nr. 12a und 12b) im Bereich Witzmannsberg und Rappenhof gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in seiner Sitzung am 22.01.2026 beschlossen, die Änderung des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 12 (Dbl. Nr. 12a und 12b) im Bereich Witzmannsberg und Rappenhof wiederholt zu veröffentlichen (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Verwaltung beauftragt, das erforderliche Verfahren durchzuführen. Es wird das Landschaftsplan-Deckblatt mit der Nr. 12 (12a und 12b) im Bereich Witzmannsberg und Rappenhof 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 19.03.2021: bzgl. Planung und Flächenbedarfsanalyse.

- Landratsamt Passau, Abteilung Städtebau vom 19.03.2021: bzgl. Ergänzung der Begründung, Planungsalternativen.

- 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, Kreisstraßenverwaltung vom 02.03.2021: Oberflächenwasser, Anpflanzungen und Lärmschutz.

- 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/Luft-hygiene 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 10.07.2024: bzgl. Grenzziehung und Ergänzung des Bebauungsplanes hinsichtlich eines Lageplanes.

- Landratsamt Passau, Kreisstraßenverwaltung vom 24.06.2024: keine Einwände.

- Landratsamt Passau, Abteilung Städtebau vom 03.07.2024: bzgl. textlicher und planlicher Festsetzungen.

- Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 – Wasserrecht vom 23.05.2024 + 29.10.2024: keine Hinweise auf Altlastenverdacht, Hinweise hinsichtlich BBodSchV und BBodSchG.

- Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde vom 26.06.2024: bzgl. Nachforderungen zur Ausgleichsfläche.
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 05.07.2024: keine Einwände.
- Regierung von Niederbayern vom 03.07.2024: Erfordernisse der Raumordnung.
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau vom 18.06.2024: keine Einwände.
- ZAW Donauwald 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. Textlicher und planlicher Festsetzungen.
- Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde vom 10.02.2025: bzgl. der Festsetzungen und Berechnung des Ausgleichsbedarfs bestehen Nachforderungen.
- Landratsamt Passau, Abteilung Städtebau vom 06.03.2025: bzgl. städtebaulicher Aspekte.
- Landratsamt Passau, Kreisstraßenverwaltung vom 03.03.2025: Standardhinweise, ansonsten keine Einwände.
- Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht/Bodenschutz vom 29.01.2025: keine Hinweise auf Altlastenverdacht, Hinweise hinsichtlich BBodSchV und BBodSchG.
- Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht vom 11.02.2025: kein Wasserschutzgebiet betroffen.
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau vom 03.03.2025: keine Einwände.
- Regionaler Planungsverband vom 27.02.2025: keine Einwände.
- Regierung von Niederbayern vom 27.02.2025: Erfordernisse der Raumordnung.
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 21.02.2025: bzgl. Wasserrechtsunterlagen.
- Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt vom 31.01.2025: nicht betroffen.
- ZAW Donau-Wald vom 04.02.2025: bzgl. Anfahrt Abfallsammelfahrzeuge.

**Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:**

- **Einleitung**

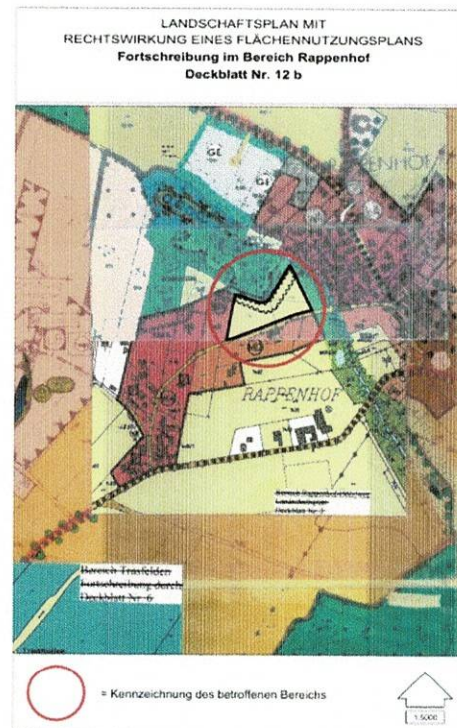
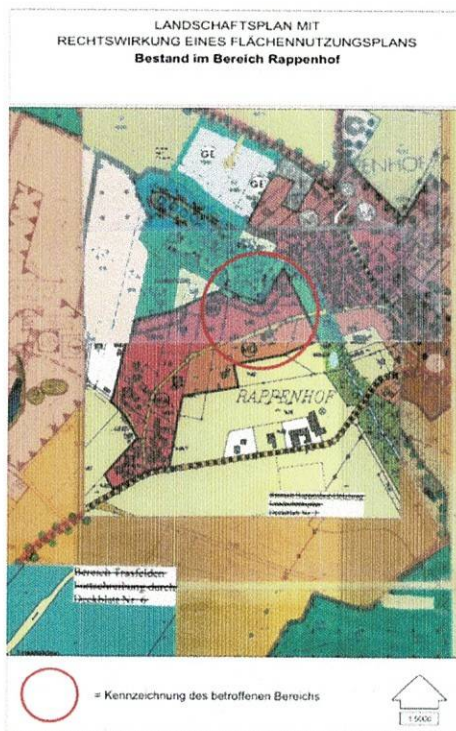
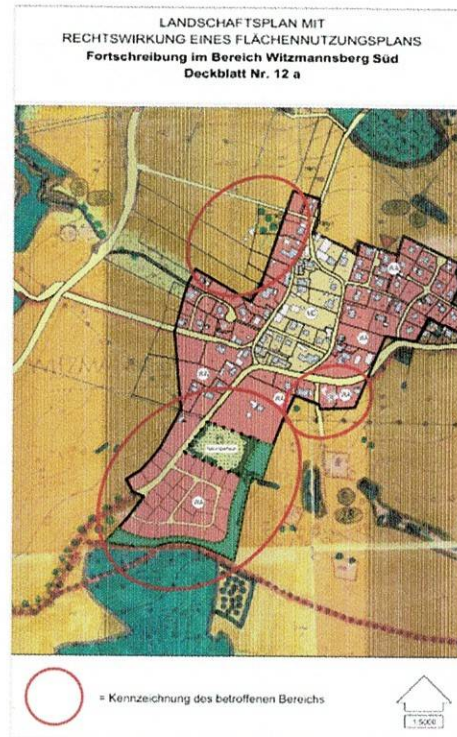
- ✓ Kurzdarstellung wichtigster Ziele des Bauleitplans
- ✓ Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung
- ✓ Klimaschutz und Klimaanpassung § 1 (5) BauGB, Klimaschutzklausel § 1a (5) BauGB
  - Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
  - Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen
- ✓ Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
- ✓ Vorbemerkung
  - Umwidmung von WA-Flächen in landwirtschaftliche Nutzflächen (Db 12b)
  - Neue WA-Flächen südlich des Ortsteils Witzmannsberg (Db 12a)
  - 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, 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 baubedingt mittlere, ansonsten 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 (Flora und Fauna)                    | 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 Lärmbelästigungen 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 gegeben, 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   |

- ✓ Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- ✓ Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
  - Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
  - Alle Schutzgüter
  - Maßnahmen zum Ausgleich
- ✓ Alternative Planungsmöglichkeiten
- ✓ Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten
- ✓ 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 der Änderung des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 12 (Dbl. Nr. 12a und 12b) mit Begründung, Umweltbericht und Flächenbedarfsanalyse in der Fassung vom 09.10.2025 kann in der Zeit vom **20.03.2026 bis einschließlich 27.04.2026** im Rathaus der VG Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Vorraum Zimmer Nr. 14 während der allgemeinen Öffnungs-

zeiten, im Internet auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Tittling ([www.verwaltungsgemeinschaft-tittling.de](http://www.verwaltungsgemeinschaft-tittling.de)) und im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung Bayern eingesehen werden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Stellungnahmen sollen während dieser Frist elektronisch übermittelt werden, hierzu bitten wir um eine Stellungnahme an folgende E-Mail-Adresse: [bauamt@vg-tittling.de](mailto: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 Änderung des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 12 (Dbl. Nr. 12a und 12b) unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Änderung des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 12 (Dbl. Nr. 12a und 12b) nicht von Bedeutung ist. Auf Wunsch wird die Planung erläutert.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist zusätzlich im Internet unter [www.verwaltungsgemeinschaft-tittling.de](http://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.

#### **Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:**

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Tittling, 19.03.2026



-----  
Josef Schuh  
1. Bürgermeister

#### **Amtliche Bekanntmachung**

Die oben genannte Bekanntmachung liegt im Rathaus der VG Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Vorraum Zimmer Nr. 14 während der allgemeinen Geschäftsstunden auf.

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)