



Landratsamt \* Postfach 1972 \* 94009 Passau

Gemeinde Witzmannsberg  
Postfach 4  
94100 Tittling

Verwaltungsgemeinschaft Tittling	Anl. 
25. März 2021	
Dst. 	

Passau, 19.03.2021

Bearbeiter : Herr Emmer  
Abt./Sg. : 61.0.01, Bauwesen rechtlich  
Telefon : 0 851 397 279  
Telefax : 0 851 397 90 279  
Zimmer : 1.34  
e-Mail : frank.emmer@landkreis-passau.de

Az. – Bitte bei Rückantwort angeben:

**61.0.01/LP**

Bauleitplanung;  
Änderung des Landschaftsplans mit Wirkung eines Flächennutzungsplans mit Dbl. 12 (Witzmannsberg) im Parallelverfahren;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage/-n

Stellungnahme der Abteilung Städtebau vom 19.03.2021  
Stellungnahme des Umweltschutzingenieurs vom 19.02.2021  
Stellungnahme der Naturschutzreferentin vom 11.03.2021  
Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung vom 02.03.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Landschaftsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 01.10.2020 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Die Stellungnahme/n unserer Fachstelle/n, die sich zu der vorgenannten Planung geäußert hat/haben, liegt/en bei.
2. Die Stellungnahmen des SG 53 müssen, wie von dort der Gemeinde bereits mitgeteilt, nachgereicht werden.
3. Rechtliche Beurteilung
  - a. In unseren Akten gibt es noch kein Dbl. 10 und 11
  - b. Im Genehmigungsvermerk ist zu ergänzen: Passau, .....



**Dienstgebäude**

Domplatz 11  
94032 Passau

**Vermittlung** +49 851 397-1  
**Telefax** +49 851 2894

<http://www.landkreis-passau.de>

**E-Mail**

[poststelle@landkreis-passau.de](mailto:poststelle@landkreis-passau.de)  
(nicht für rechtswirksame Erklärungen und Rechtsbehelfe)

**Öffnungszeiten:**

Mo – Fr 07:30 – 12:00 Uhr      Mo 13:00 – 16:00 Uhr  
Mi 13:00 – 17:00 Uhr  
und nach Terminvereinbarung (außerhalb der Öffnungszeiten)

**Bankverbindungen**

Sparkasse Passau  
IBAN: DE86 7405 0000 0000 0000 67  
BIC: BYLADEM1PAS

Postscheckamt München  
IBAN: DE11 7001 0080 0022 4648 06  
BIC: PBNKDEFF



- c. Da der Landschaftsplan bereits aus 1990 ist und die Geltungsdauer eines solchen Plans regelmäßig nur bei 15 - 20 Jahre liegt, sollte dringend eine Gesamtüberarbeitung des Landschaftsplans angegangen werden
- d. Auch wenn diese Fläche bei der Bilanzierung von der Größe her nicht stark ins Gewicht fällt, wäre es städtebaulich sinnvoll, am südöstlichen Ende von Witzmannsberg auf den Flur-Nrn. 71 und 71/1 die WA-Darstellung auf die Tiefe der bestehenden einzeiligen Bebauung entlang der Hauptstraße zurückzunehmen, so wie beim Feuerwehrhaus westlich auch
- e. Der Flächenbedarfsanalyse ist ein Bedarf von 20 Grundstücken zu entnehmen; allein im Bebauungsplan „Witzmannsberg-West“ gibt es fünf Parzellen, die noch nicht mit einem Wohngebäude bebaut sind; östlich des Bebauungsplans „Witzmannsberg-Ost“ sollen weiter vier Parzellen entstehen; damit wäre vom errechneten Bedarf fast die Hälfte schon abgedeckt; die Begründung ist deshalb bezüglich der Themenbereiche „Bedarf“ und „Flächensparen“ noch einmal intensiv nachzuarbeiten

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Emmer

1d

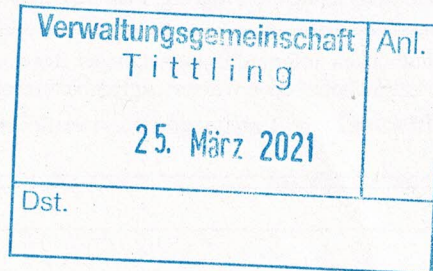
# Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung ( § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch )

## Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

An das  
Sachgebiet 61

im Hause



## 1. Gemeinde

**Witzmannsberg**

1.1 Flächennutzungsplan -

mit Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 12

1.2. Bebauungsplan

für das Gebiet

mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfes  ja  nein

1.3. Erlaß einer Satzung nach §34 Abs. 4 BauGB

1.4. Erlaß einer Satzung nach §35 Abs. 6 BauGB

1.5. Frist für die Stellungnahme ( § 4 BauGB )

Frist: 1 Monat ( § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG )

## 2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange ( mit Anschrift und Tel. Nr. )

Technischer Umweltschutz

Hr. Baumgartner

Landratsamt Passau

Domplatz 11

94032 Passau      Tel. Nr. 0851/397-301

Email: thomas.baumgartner@landkreis-passau.de

2.2

 Keine Äußerung

2.3

 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können ( z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen )

 Einwendungen Rechtsgrundlagen

§ 50 BImSchG, § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, LEP B XIII Zi. 2 und 3


 Möglichkeiten der Überwindung ( z.B. Ausnahmen, Befreiungen )

2.5

 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Sachkomplex Lärmschutz und Luftreinhaltung (i.V. mit Nr. 2.4)

Passau, den 19.02.2021

  
.....  
Baumgartner, Umweltingenieur

16

# Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Tittling
25. März 2021

Eingang bei A7: 16.02.2021

**Wichtiger Hinweis:**

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Dst.

## 1. Gemeinde

**Witzmannsberg**

Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans : **Deckblatt Nr. 12**

Bebauungsplan \_\_\_\_\_  
für das Gebiet \_\_\_\_\_

mit Grünordnungsplan  
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs  ja  nein

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Sonstige Satzung:

Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) **gem. Sg 61/ 62 LRA-PA : 12.03.2021**

## 2. Träger öffentlicher Belange

**Landratsamt-Passau, Abteilung 7 Städtebau**

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)

**Claudia Ruderer, Domplatz 11, 94032 Passau**  
**Tel.: 0851-397-201 Fax: 0851-397-327**  
**Email: Claudia.Ruderer@landkreis-passau.de**

2.1  Keine Äußerung

2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen :

Rechtsgrundlagen

**BauGB, BauNVO, PlanZV**

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5  Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

**Die Gemeinde Witzmannsberg beabsichtigt im Süden des Ortskerns eine WA-Fläche mit einer Größe von ca. 4,30 ha auszuweisen. Im Vorfeld hierzu haben bereits Gespräche mit den Fachstellen stattgefunden.**

**Die Flächenmehrung ist gegenüber dem Bestand erheblich und entspricht in etwa ein Viertel der vorhandenen Fläche.**

**Eine Anbindung der Fläche an den bebauten Bereich des bestehenden Ortsteils ist aus städtebaulicher Sicht lediglich punktuell gegeben. Die angedachte Fläche liegt exponiert und hat aufgrund der Hanglage Fernwirkung. Daher ist es wichtig einen kompakten nicht losgelösten Siedlungskörper zu schaffen. Die Stellungnahme der Landesplanung ist hierzu zu beachten.**

**In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird lediglich auf die Flächen eingegangen, welche aus dem Flächennutzungsplan für den Ausgleich herausgenommen werden und derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen.**

**Die Gemeinde Witzmannsberg hat sich mit der Bilanzierung der Flächen auseinandergesetzt und entsprechend, Flächen mit einer Gesamtgröße von 2,7 ha, welche derzeit nicht entwickelt werden können, aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Dies wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Eine Aussage zur Vergrößerung der Fläche von 2,7ha auf 4,30 ha wird jedoch vermisst.**

**Es sind jedoch weitere Flächen denkbar, welche besser für eine städtebauliche Entwicklung geeignet sind als die angedachte, zu welchen jedoch in der Begründung Aussagen fehlen. Eine Alternativenprüfung wurde nicht durchgeführt. Es ist auch zu diesen Flächen eine Begründung erforderlich, weshalb diese nicht zur Bebauung zur Verfügung stehen.**

**Auf den Bedarf ist in der Begründung eingegangen, jedoch wird daraus nicht ersichtlich, dass dieser Bedarf an neuer Wohnbaufläche tatsächlich benötigt wird. Die Bauantragszahlen für Witzmannsberg sind für 2019 mit 33 angegeben. Tatsächlich sind jedoch 13 Bauanträge für Neubauten von Wohngebäuden eingereicht worden. Laut Begründung liegen der Gemeinde 20 Anfragen nach Baugrund vor. Auf die Fläche in Enzersdorf ist nicht weiter eingegangen worden. Diese soll jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden, da hier in nächster Zeit eine Bebauung vorgesehen ist. Der Bedarf an beiden Flächen für Wohnbebauung wird daher in Frage gestellt.**

**In städtebaulicher Hinsicht bestehen gegen das Deckblatt grundsätzlichen Bedenken, wenn in der Begründung nicht detaillierter auf die weiteren Flächen und den Bedarf eingegangen wird.**

Passau, 19.03.21

Ort, Datum

Claudia Ruderer  
Baurätin

Unterschrift, Dienstbezeichnung

1e



Landratsamt \* Tittlinger Straße 32 \* 94034 Passau

Sachgebiet 61

Herr Emmer

im Hause

Verwaltungsgemeinschaft Tittling	Anl.
25. März 2021	
Dst.	

Passau, 02.03.2021

Bearbeiter/in : Herr Hebel  
 Abt./Sg. : 241  
 Telefon : 0851/397 8614  
 Telefax : 0851/397 8601  
 Zimmer : I.04  
 e-Mail : herbert.hebel@landkreis-passau.de

**Gz. – Bitte bei Rückantwort angeben:**  
**SG 61.0.01/FP – 3/2021**

**Vollzug des BauGB;  
 Änderung des Landschaftsplans mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans durch die Gemeinde Witzmannsberg mit Dbl. 12 (Witzmannsberg) im Parallelverfahren**

**Beteiligung der Kreisstraßenverwaltung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur vorliegenden Änderung des Landschaftsplans mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans durch die Gemeinde Witzmannsberg mit Dbl. 12 (Witzmannsberg) verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum parallel verlaufenden Verfahren des Bebauungsplans „WA Witzmannsberg-Süd“.

Mit freundlichen Grüßen

Hebel  
 Leiter der Kreisstraßenverwaltung



**Dienstgebäude**

Tittlinger Str. 32  
94034 Passau

**Vermittlung** +49 851 397-8600

**Telefax** +49 851 397-8601

<http://www.landkreis-passau.de>

**E-Mail**

[poststelle@landkreis-passau.de](mailto:poststelle@landkreis-passau.de)  
(nicht für rechtswirksame Erklärungen und Rechtsbehelfe)

**Öffnungszeiten:**

Mo – Fr 07:30 – 12:00 Uhr      Mo 13:00 – 16:00 Uhr  
 Mi 13:00 – 17:00 Uhr  
 und nach Terminvereinbarung (außerhalb der Öffnungszeiten)

**Bankverbindungen**

Sparkasse Passau  
 IBAN: DE86 7405 0000 0000 0000 67  
 BIC: BYLADEM1PAS

Postscheckamt München  
 IBAN: DE11 7001 0080 0022 4648 06  
 BIC: PBNKDEFF



1c

# Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetz)

**Wichtiger Hinweis:**  
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Verwaltungsbereich  
Tittling  
25. März 2021  
Dst.  
mit Landschaftsplan

## 1. Gemeinde:

Stadt Markt Gemeinde	Witzmannsberg
<input checked="" type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan für das Gebiet WA Witzmannsberg Süd
<input checked="" type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung
<input type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme (§4 BauGB)
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

## 2. Träger öffentlicher Belange:

Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Passau Domplatz 11, 94032 Passau	
Marie-Therese Ragger, Tel.: 0851/397-445, Fax: 0851/397-90445 eMail: naturschutzbehoerde@landkreis-passau.de	
2.1 <input type="checkbox"/>	Keine Äußerung
2.2 <input type="checkbox"/>	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:
2.3 <input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Planung keine grundsätzlichen Bedenken, bezüglich der textlichen Festsetzungen und Berechnung des Ausgleichsbedarfs jedoch Nachforderungen.

In den textlichen Festsetzungen ist für alle grünordnerischen Maßnahmen festzuhalten, dass Gehölz-Ausfälle umgehend in entsprechender Qualität und Quantität zu ersetzen sind. Wildverbiss-Schutzzäune sind anzubringen und nach max. 7 Jahren selbstständig zu entfernen. Aufgrund der naturschutzfachlich höheren Wertigkeit sind Hochstamm- Obstbäume, Halbstämmen vorzuziehen. Deshalb ist in den textlichen Festsetzungen unter 0.7.4 miteinzubringen, dass sich die Pflanzungen auf Hochstämme konzentrieren. Unter 0.7.6 ist die Pflanzung von fremdländischen Arten (u. a. auch Thuja) textlich auszuschließen.

Unter 0.7.7 ist neben der Düngung auch das Ausbringen von Pestiziden zu unterlassen. Um die Biodiversität auf der Ausgleichsfläche entsprechend zu fördern ist innerhalb des Streuobstbestandes die Wiesenflächen-Pflege auf eine sinnvolle extensive Nutzung anzupassen. Dies beinhaltet die Festlegung des jährlichen Schnittzeitpunkts; zwei Mahden; erste Mahd nicht vor dem 15.06. und die zweite Mahd je nach Aufwuchs der Vegetation (c.a. acht Wochen nach der ersten Mahd). Der Pflanzabstand der Obstbaumarten ist mit ca. 15m festgesetzt. Damit die Hochstamm-Bäume richtig anwachsen können, ist ein Mindestpflanzabstand von 10m festzulegen. Eine Einzäunung der Ausgleichsfläche zur freien Landschaft hin ist zu unterlassen.

Zur Berechnung des Kompensationsfaktors wird für alle Flächen der Typ B herangezogen. Dies ist für drei Bereiche des geplanten Wohngebiets zutreffend, nicht aber für den östlichen Bereich des Wohngebiets der eine GRZ von 0.4 aufweist. Somit ist für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs für diesen Bereich, gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, der Typ A zu wählen. Für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird ein Kompensationsfaktor von 0.35 gewählt. Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird aufgrund des intensiv genutzten Grünlands in den unteren Wert der Kategorie II eingeteilt. Bei einer Ortseinsicht am 09.03.2021 wurde auf der Fläche mitunter Spitzwegerich festgestellt, welcher durchaus auch auf extensiveren Flächen vorkommt. Gemäß Leitfaden ist innerhalb der Faktorenspekte der höchste Kompensationsfaktor zu wählen. Eine Senkung des Faktors ist nur durch umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen möglich. Da in der Planung grundsätzlich Vermeidungsmaßnahmen genannt werden, kann der Kompensationsfaktor aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf 0.4 (für Flächen des Typs B) bzw. auf 0.5 (für die Fläche des Typs A) gesenkt werden. Soll der Kompensationsfaktor niedriger angesetzt werden sind zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen. Z. B. im Bereich Schutzgut Arten und Lebensräume kann eine Festlegung des Abstandes (von 15 cm) zwischen Boden und Zaun oder das Verbot des Anbringens von Sockelmauern die Durchgängigkeit für Kleinsäuger fördern. Der Erhalt der bestehenden Baumgruppen und Einzelbäumen kann in diesem Bereich ebenso festgesetzt werden.

Die Zuständigkeiten hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen sind zu klären (textlich festzusetzen), sprich wer für die Umsetzung und Pflege verantwortlich ist.

Die Planung ist im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Einwendungen zu überarbeiten.

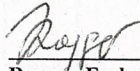
Rechtsgrundlagen

BauGB  
BNatSchG  
BayNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5.  Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Passau, 11.03.21



Ragger, Fachreferentin für Naturschutz und Landschaftspflege

**Brigitte Windorfer**

**Von:** Schmauß, Jürgen (Reg Niederbayern) <Juergen.Schmauss@reg-nb.bayern.de>

**Gesendet:** Verwaltungsgemeinschaft Tittling Anl. Mittwoch, 17. März 2021 13:38

**An:** info

**Betreff:** 18. März 2021 Gemeinde Witzmannsberg, Landkreis Passau Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12 Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Anlagen:** Dst. Witzmannsberg\_F\_D12\_4\_1  
\_rnb\_Gde\_PA\_Witzmannsberg\_(Gemeinde\_Witzmannsberg).PDF

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie eine Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde zur Bauleitplanung. Bitte beachten Sie das beiliegende Dokument/die beiliegenden Dokumente.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Schmauß  
 Regierung von Niederbayern  
 Regierungsplatz 540  
 Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung  
 84028 Landshut  
 Telefon: 0871/808-1814  
 Telefax: 0871/808-1002  
 juergen.schmauss@reg-nb.bayern.de  
 www.regierung.niederbayern.bayern.de

# Regierung von Niederbayern



Regierung von Niederbayern - Postfach - 84023 Landshut

Per E-Mail

Gemeinde Witzmannsberg  
Marktplatz 10  
94104 Tittling

Verwaltungsgemeinschaft Tittling	Anl. 
18. März 2021	
Dst.	

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom

05.02.2021

Unser Zeichen (bitte angeben)  
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter  
RNB-24-8314.1.6-38-14-3

Herr Schmauß

Telefon  
E-Mail

+49 871 808-1814

Juergen.Schmauss@reg-nb.bayern.de

Telefax

+49 871 808 - 1002

Landshut,

17.03.2021

## Gemeinde Witzmannsberg, Landkreis Passau Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12 Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Witzmannsberg beabsichtigt mit der genannten Änderung des Flächennutzungsplans und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Witzmannsberg Süd“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung am Hauptort der Gemeinde zu schaffen. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung genommen:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

### Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach LEP 3.1 (Grundsatz) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

<b>Hauptgebäude</b>	Regierungsplatz 540	84028 Landshut	<b>Telefon</b>	<b>E-Mail</b>	<b>Besuchszeiten</b>
<b>Ämtergebäude</b>	Gestütstraße 10	84028 Landshut	+49 871 808-01	poststelle@reg-nb.bayern.de	Mo-Do: 08:30 - 11:45 Uhr
<b>Münchner Tor</b>	Innere Münchener Straße 2	84028 Landshut	<b>Telefax</b>	<b>Internet</b>	14:00 - 15:30 Uhr
<b>Lurzenhof</b>	Am Lurzenhof 3	84036 Landshut	+49 871 808-1002	www.regierung.niederbayern.bayern.de	Fr: 08:30 - 11:45 Uhr oder nach Vereinbarung

### **Öffentliche Verkehrsmittel**

zum Hauptgebäude ☎ 2, 3, 5, 6, 7, 14 (Haltestelle Regierungsplatz / Maximilianstraße)  
zum Ämtergebäude ☎ 3, 5, 6, 7, 14 (Haltestelle Amtsgericht / Hauptfriedhof)

zum Münchner Tor ☎ 1, 7, 10 (Haltestelle Grätzberg / Grieserwiese)  
zum Lurzenhof ☎ 3, 14 (Haltestelle Am Lurzenhof)

Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Nach Regionalplan Donau-Wald B II 1.3 (Grundsatz) sollen die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Nach RP Donau-Wald B II 1.4 (Grundsatz) ist es von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

#### Bewertung der Planung

Nach den Zahlen der amtlichen Statistik hat die Bevölkerung in Witzmannsberg in den letzten Jahren etwas zugenommen. Zwischen 2013 und 2018 konnte eine Zunahme von 18 Einwohnern, was gut 1,2% entspricht, verzeichnet werden (vgl. Statistik Kommunal).

Für die Zukunft geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik von einem Rückgang von -1,9% zwischen 2017 bis 2031 aus (vgl. Demographie-Spiegel). Die Bevölkerungszahlen der letzten Jahre erlauben aber auch den Schluss, dass die Bevölkerungsvorausberechnung die tatsächliche Entwicklung möglicherweise etwas unterschätzt.

Für die gemeindliche Entwicklung sehr wichtig ist, dass nicht nur die absolute Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Verschiebungen in den Altersgruppen berücksichtigt wird. Hier zeigt sich, dass in Witzmannsberg mit einer starken Alterung der Bevölkerung in den nächsten Dekaden gerechnet werden muss. So soll die Bevölkerungsgruppe der 65-jährigen und Älteren um 54,8% zunehmen. Die von den Gemeinden bei der Ausweisung von Baugebieten häufig umworbene Gruppe der 18-bis unter 40-Jährigen („junge Familien“) soll hingegen um über 16% abnehmen. Durch die Ausweisung von Wohnbauland für junge Familien den Entwicklungen des demographischen Wandels entgegen steuern zu wollen, kann keine nachhaltige Strategie sein, da damit die - schon abgelaufene und weiter fortschreitende - Alterung der Gesellschaft nicht aufgehalten werden kann (vgl. LEP 3.1).

Eine Auseinandersetzung mit dem absehbaren und schon abgelaufenen demographischen Wandel (Alterung, Zunahme von Einpersonenhaushalten, Alleinerziehende...) und den daraus resultierenden geänderten Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt ist in den Planunterlagen nicht enthalten. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Altersstruktur stellt sich daher die Frage, ob ein Planungskonzept, das ausschließlich auf eine Einzel- und Doppelhausbebauung setzt, den Wohnbedürfnissen einer alternden Gesellschaft voll gerecht werden kann (steigender Bedarf von barrierefreiem Wohnraum und kleineren Einheiten (z.B. verwitwete Senioren) und der zunehmende Bedarf an Wohnungen (steigende Zahl der Haushalte z.B. Singles oder Alleinerziehende) gedeckt werden kann (vgl. LEP 3.1).

Die Gemeinde ist daher klug beraten, rechtzeitig auf diese Entwicklungen zu reagieren und vor allem die veränderten Bedürfnisse auf dem Wohnungsmarkt, die mit dem demographischen Wandel einhergehen, in den Blick zu nehmen. Das Modell „Einfamilienhaus“, das im ländlichen Raum sehr häufig anzutreffen ist und auch nach wie vor nachgefragt wird, wird aber den Anforderungen des demographischen Wandels immer weniger gerecht. Es sollte daher zumindest auf einem Teil der Grundstücke auch die Möglichkeit geschaffen werden, Wohnungsbau zu betreiben. Momentane Nachfrage nach Baugrundstücken und der sich aus dem demographischen Wandel ergebende tatsächliche Bedarf sind nicht notwendigerweise identisch!

Im Rahmen der Stellungnahmen zu früheren Wohngebietsausweisungen wurde auf die vielfältigen Bauflächenreserven im Flächennutzungsplan hingewiesen. Es ist daher sehr zu begrüßen, dass sich die Gemeinde nun entschlossen hat, planerische Konsequenzen zu ziehen und Flächen, die nicht verfügbar zu machen sind, im Flächennutzungsplan zurückzunehmen. Die Gemeinde wird ausdrücklich ermuntert, den eingeschlagenen Weg einer aktiveren Baulandpolitik weiterzugehen.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird der Marktgemeinde dringend geraten, für neue Baugebiete generell eine Bauverpflichtung aufzunehmen, um sicherzustellen, dass keine über Jahre und Jahrzehnte lückenhafte Bebauung entsteht und Spekulationsflächen zurückgehalten werden können (vgl. Regionalplan Donau Wald B II 1.4). Es hat sich herausgestellt, dass eine Bauverpflichtung ein wirksames Instrument der Innenentwicklung ist. Leider finden sich in den Planunterlagen hierzu keine Informationen.

Im Flächennutzungsplan ist eine direkte Anbindung des Plangebietes an die bestehende Siedlungseinheit vorgesehen. Der Bebauungsplan „WA Witzmannsberg Süd“ spart hingegen den Bereich nördlich des „Naturspielraums“ aus. Insofern besteht die Gefahr, dass eine städtebauliche Zäsur zwischen der geplanten Siedlung und der Bebauung an der Hauptstraße verbleiben wird. Aus hiesiger Sicht ist es im Sinne von LEP 3.3 erforderlich, diese „Lücke“ ebenfalls planerisch zu erfassen, um eine Entwicklung „von Innen nach Außen“ sicherzustellen und die Anbindung an den Ort herzustellen.

Der Bebauungsplan soll insgesamt 30 Parzellen umfassen, was angesichts der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen und der Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren relativ hoch erscheint. Wenn man eine Belegungsdichte von vier Personen je Parzelle annimmt, wäre mit einer Bevölkerungszunahme um 120 Einwohner zu rechnen. Ein Bedarf in dieser Größenordnung ergibt sich aus der abgelaufenen Bevölkerungsentwicklung und der Bevölkerungsvorberechnung nicht. Aus hiesiger Sicht wäre daher eine Erschließung zu wählen, die eine Untergliederung in Bauabschnitte nach dem städtebaulichen Entwicklungsleitbild „von Innen nach Außen“ ermöglicht. Zusammen mit einer Bauverpflichtung könnte so das Entstehen eines möglichst kompakten Siedlungskörpers als bedarfsgerechte, organische und abschnittsweise Weiterentwicklung des Ortes erreicht werden (vgl. LEP 3.1).

Die geplanten Grundstücksgrößen sind erfreulich wenig großzügig dimensioniert und dürften daher auch für weniger zahlungskräftige Personen in Frage kommen. Aus hiesiger Sicht sollte das städtebauliche Konzept aber auf Teilflächen nochmals überdacht werden und zumindest auf einigen Parzellen die Möglichkeit für Wohnungsbau geschaffen werden, um auch Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt eine Chance zu geben, die sich kein eigenes Haus leisten können bzw. „nur“ eine Wohnung suchen (z.B. junge Paare, Alleinerziehende, alleinlebende Senioren).

Positiv zu werten ist auch das ausgeprägte grünordnerische Konzept, das – wenn es auch so umgesetzt wird – eine attraktive Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes mit sich bringen und das Rückgrat für ein qualitativvolles Baugebiet bilden wird (vgl. RP 12 B II 1.3). Voraussetzung dafür ist aber, dass die Pflanzverpflichtungen entsprechend eingehalten werden.

### Zusammenfassung

Die Planung soll die Rahmenbedingungen für die wohnbauliche Weiterentwicklung am Rand des Hauptortes der Gemeinde schaffen. Aus hiesiger Sicht ist die Planung – wie oben dargelegt – an einigen Stellen noch zu optimieren, um eine vollständige Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung sicherzustellen.

Hinweise

Statistik Kommunal kann hier eingesehen werden:

[https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik\\_kommunal/2019/09275160.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2019/09275160.pdf)

Der Demographie-Spiegel kann hier eingesehen werden:

[https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/09275160.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09275160.pdf)

Mit freundlichen Grüßen

gez. Schmauß  
Regierungsdirektor



WWA Deggendorf - Postfach 20 61 - 94460 Deggendorf

Verwaltungsgemeinschaft Tittling  
Marktplatz 10  
94104 Tittling

Verwaltungsgemeinschaft Tittling	Anl.
12. März 2021	
Dst.	

Ihre Nachricht  
05.02.2021

Unser Zeichen  
4-4622-PA-160-6365/2021

Bearbeitung +49 (851) 5906-37  
Josef Halser

Datum  
11.03.2021

Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB;  
Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Witzmannsberg Süd;  
Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 12;

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

#### Altlasten

Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o.g. Bebauungsplanes liegen uns keine Erkenntnisse vor.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

### Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils geltenden Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten das Niederschlagswasser ortsnah versickert oder – falls dies nachweisbar nicht möglich ist – im Trennsystem abgeleitet wird.

Die durch die Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermengen und –frachten sind zu ermitteln. Es ist nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlagen, Mischwasserentlastungsanlagen, Niederschlagswassereinleitungen und –versickerungsanlagen, Kanalisation) ausreichend bemessen sind bzw. es ist darzulegen, welche Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertigzustellen sind (§ 60 WHG). Werden hierfür zusätzliche Flächen benötigt, so sind diese im Bauleitplan vorzusehen und auszuweisen.

Das Baugebiet soll lt. Begründung in Übereinstimmung mit § 55 Abs.2 WHG im Trennsystem entwässert werden. Nähere Angaben hierzu liegen bisher nicht vor.

Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage eines prüfbaren Bauentwurfs möglich, mit dem die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung aufgezeigt und nachgewiesen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Josef Halser

# Regionaler Planungsverband DONAU-WALD

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

Regionaler Planungsverband Donau-Wald Postfach 0463 94304 Straubing

Gemeinde Witzmannsberg  
Marktplatz 10  
94104 Tittling

Verwaltungsgemeinschaft Tittling	Anl.
22. März 2021	
Dst.	

Straubing, 18.03.2021

Leutnerstraße 15  
94315 Straubing  
Telefon 09421/973-182 oder 135  
Telefax 09421/973-177

www.region-donau-wald.de  
planungsverband@region-donau-wald.de

AZ.-Nr. 41 - RPV  
(Diese Nummer bitte bei Beantwortung angeben.)

**Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Witzmannsberg Süd“  
Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. ~~48~~ 12**  
Ihre E-Mail vom 05.02.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Witzmannsberg beabsichtigt mit dem genannten Bebauungsplan und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung am Hauptort der Gemeinde zu schaffen. Hierzu wird zu folgenden Punkten Stellung genommen:

Nach den Zahlen der amtlichen Statistik hat die Bevölkerung in Witzmannsberg in den letzten Jahren etwas zugenommen. Zwischen 2013 und 2018 konnte eine Zunahme von 18 Einwohnern, was gut 1,2% entspricht, verzeichnet werden (vgl. Statistik Kommunal).

Für die Zukunft geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik von einem Rückgang von -1,9% zwischen 2017 bis 2031 aus (vgl. Demographie-Spiegel). Die Bevölkerungszahlen der letzten Jahre erlauben aber auch den Schluss, dass die Bevölkerungsvorausberechnung die tatsächliche Entwicklung möglicherweise etwas unterschätzt.

Für die gemeindliche Entwicklung sehr wichtig ist, dass nicht nur die absolute Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Verschiebungen in den Altersgruppen berücksichtigt wird. Hier zeigt sich, dass in Witzmannsberg mit einer starken Alterung der Bevölkerung in den nächsten Dekaden gerechnet werden muss. So soll die Bevölkerungsgruppe der 65-jährigen und Älteren um 54,8% zunehmen. Die von den Gemeinden bei der Ausweisung von Baugebieten häufig umworbene Gruppe der 18-bis unter 40-Jährigen („junge Familien“) soll hingegen um über 16% abnehmen. Durch die Ausweisung von Wohnbauland für junge Familien den Entwicklungen des demographischen Wandels entgegen steuern zu wollen, kann keine nachhaltige Strategie sein,

---

Verbandsmitglieder: Stadt Passau, Stadt Straubing, Landkreis Deggendorf, Landkreis Freyung-Grafenau, Landkreis Passau, Landkreis Regen, Landkreis Straubing-Bogen, die kreisangehörigen Gemeinden der Region Donau-Wald

Bankverbindung: Sparkasse Niederbayern-Mitte  
IBAN: DE5674250000000040675  
BIC: BYLADEM1SRG

da damit die - schon abgelaufene und weiter fortschreitende - Alterung der Gesellschaft nicht aufgehalten werden kann (vgl. LEP 3.1).

Eine Auseinandersetzung mit dem absehbaren und schon abgelaufenen demographischen Wandel (Alterung, Zunahme von Einpersonenhaushalten, Alleinerziehende...) und den daraus resultierenden geänderten Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt ist in den Planunterlagen nicht enthalten. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Altersstruktur stellt sich daher die Frage, ob ein Planungskonzept, das ausschließlich auf eine Einzel- und Doppelhausbebauung setzt, den Wohnbedürfnissen einer alternden Gesellschaft voll gerecht werden kann (steigender Bedarf von barrierefreiem Wohnraum und kleineren Einheiten (z.B. verwitwete Senioren) und der zunehmende Bedarf an Wohnungen (steigende Zahl der Haushalte z.B. Singles oder Alleinerziehende) gedeckt werden kann (vgl. LEP 3.1).

Die Gemeinde ist daher klug beraten, rechtzeitig auf diese Entwicklungen zu reagieren und vor allem die veränderten Bedürfnisse auf dem Wohnungsmarkt, die mit dem demographischen Wandel einhergehen, in den Blick zu nehmen. Das Modell „Einfamilienhaus“, das im ländlichen Raum sehr häufig anzutreffen ist und auch nach wie vor nachgefragt wird, wird aber den Anforderungen des demographischen Wandels immer weniger gerecht. Es sollte daher zumindest auf einem Teil der Grundstücke auch die Möglichkeit geschaffen werden, Wohnungsbau zu betreiben. Momentane Nachfrage nach Baugrundstücken und der sich aus dem demographischen Wandel ergebende tatsächliche Bedarf sind nicht notwendigerweise identisch!

Im Rahmen der Stellungnahmen zu früheren Wohngebietsausweisungen wurde auf die vielfältigen Bauflächenreserven im Flächennutzungsplan hingewiesen. Es ist daher sehr zu begrüßen, dass sich die Gemeinde nun entschlossen hat, planerische Konsequenzen zu ziehen und Flächen, die nicht verfügbar zu machen sind, im Flächennutzungsplan zurückzunehmen. Die Gemeinde wird ausdrücklich ermuntert, den eingeschlagenen Weg einer aktiveren Baulandpolitik weiterzugehen.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird der Marktgemeinde dringend geraten, für neue Baugebiete generell eine Bauverpflichtung aufzunehmen, um sicherzustellen, dass keine über Jahre und Jahrzehnte lückenhafte Bebauung entsteht und Spekulationsflächen zurückgehalten werden können (vgl. Regionalplan Donau Wald B II 1.4). Es hat sich herausgestellt, dass eine Bauverpflichtung ein wirksames Instrument der Innenentwicklung ist. Leider finden sich in den Planunterlagen hierzu keine Informationen.

Im Flächennutzungsplan ist eine direkte Anbindung des Plangebietes an die bestehende Siedlungseinheit vorgesehen. Der Bebauungsplan „WA Witzmannsberg Süd“ spart hingegen den Bereich nördlich des „Naturspielraums“ aus. Insofern besteht die Gefahr, dass eine städtebauliche Zäsur zwischen der geplanten Siedlung und der Bebauung an der Hauptstraße verbleiben wird. Aus hiesiger Sicht ist es im Sinne von LEP 3.3 erforderlich, diese „Lücke“ ebenfalls planerisch zu erfassen, um eine Entwicklung „von Innen nach Außen“ sicherzustellen und die Anbindung an den Ort herzustellen.

Der Bebauungsplan soll insgesamt 30 Parzellen umfassen, was angesichts der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen und der Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren relativ hoch erscheint. Wenn man eine Belegungsdichte von vier Personen je Parzelle annimmt, wäre mit einer Bevölkerungszunahme um 120 Einwohner zu rechnen. Ein Bedarf in dieser Größenordnung ergibt sich aus der abgelaufenen Bevölkerungsentwicklung und der Bevölkerungsvorberechnung nicht. Aus hiesiger Sicht wäre daher eine Erschließung zu wählen, die eine Untergliederung in Bauabschnitte nach dem städtebaulichen Entwicklungsleitbild „von Innen nach Außen“ ermöglicht. Zusammen mit einer Bauverpflichtung könnte so das Entstehen eines möglichst kompakten Siedlungskörpers als bedarfsgerechte, organische und abschnittsweise Weiterentwicklung des Ortes erreicht werden (vgl. LEP 3.1).

Die geplanten Grundstücksgrößen sind erfreulich wenig großzügig dimensioniert und dürften daher auch für weniger zahlungskräftige Personen in Frage kommen. Aus hiesiger Sicht sollte

das städtebauliche Konzept aber auf Teilflächen nochmals überdacht werden und zumindest auf einigen Parzellen die Möglichkeit für Wohnungsbau geschaffen werden, um auch Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt eine Chance zu geben, die sich kein eigenes Haus leisten können bzw. „nur“ eine Wohnung suchen (z.B. junge Paare, Alleinerziehende, alleinlebende Senioren).

Positiv zu werten ist auch das ausgeprägte grünordnerische Konzept, das – wenn es auch so umgesetzt wird – eine attraktive Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes mit sich bringen und das Rückgrat für ein qualitätvolles Baugebiet bilden wird (vgl. RP 12 B II 1.3). Voraussetzung dafür ist aber, dass die Pflanzverpflichtungen entsprechend eingehalten werden.

Die Planung soll die Rahmenbedingungen für die wohnbauliche Weiterentwicklung am Rand des Hauptortes der Gemeinde schaffen. Aus hiesiger Sicht ist die Planung – wie oben dargelegt – an einigen Stellen noch zu optimieren, um eine vollständige Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung sicherzustellen

Mit freundlichen Grüßen



Achaz, Verwaltungsrat  
Geschäftsführer



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rothalmünster  
Innstraße 71, 94036 Passau

Verwaltungsgemeinschaft Tittling  
Marktplatz 10  
94104 Tittling

Verwaltungsgemeinschaft Tittling	Anl.
12. März 2021	
Dst.	

Name  
Andreas Überreiter  
Josef Kiefl (Forst)  
Telefon  
0851/9593 467  
Telefax  
0851/9593 424  
E-Mail  
andreas.ueberreiter@aelf-pa.bayern.de  
josef.kiefl@aelf-pa.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
05.02.2021, Herr Lorenz

Bitte bei Antwort angeben  
Geschäftszeichen  
L2.2-4610-27-13-2

Passau-Rothalmünster  
12.03.2021

**Bauleitplanverfahren – FNP Witzmannsberg  
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB  
Stellungnahme des AELF Passau-Rothalmünster**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rothalmünster nimmt  
zum o.g. Verfahren wie folgt Stellung:

**Bereich Landwirtschaft:**

In der Begründung bzw. im Umweltbericht (Kapitel G) des Flächennutzungsplanes  
Deckblatt Nr. 12, sind aus landwirtschaftlicher Sicht folgende fachlich falsche Formu-  
lierungen enthalten:

**Schutzgut Klima/Lufthygiene: (2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Um-  
weltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung):  
(S. 16)**

*„Bedingt durch die regelmäßige Düngung, ist derzeit von der üblichen Geruchsbelästi-  
gung für das Grundstück und die Nachbarbebauungen auszugehen.“*

Bei einer Düngung mit Mineraldünger oder Kalkdünger findet keine Geruchsimmission  
statt. Lediglich bei einer organischen Düngung ist eine temporären Geruchsimmission  
möglich.

## **Schutzgut Tiere und Pflanzen (Flora und Fauna), S. 16:**

*„Durch im parallel ausliegenden Bebauungsplan festgesetzte intensive Eingrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern und dem gleichzeitigen Entfall der landwirtschaftlichen Düngung wird das Schutzgut Flora und Fauna jedoch im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich negativ verändert.“*

Hier wird suggeriert, dass eine anthropogene Bebauung durch ein Wohnbaugebiet mit Bäumen, Sträuchern nicht wesentlich negativere Auswirkungen hätte, als eine landwirtschaftliche Nutzung mit Düngung.

## **Schutzgut Mensch: S. 17:**

*„Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke [...]“*

— *„Durch die Tatsache, dass die landwirtschaftliche Düngung zukünftig in dem betroffenen Bereich eingestellt wird, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf die Erholungswirkung eher als positiv anzusehen.“*

Die Beschreibung der „Auswirkungen“ suggeriert, dass eine anthropogene, dichte Bebauung eine höhere Erholungswirkung aufweise als eine landwirtschaftlich geprägte Feldflur ohne Bebauung und mit ggf. temporären Geruchsimmissionen durch Wirtschaftsdüngertransport.

— Laut Anlage 1 BauGB (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) ist eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, Bestandteil eines Umweltberichts.  
Die oben genannten Aussagen sollten daher auf die konkrete Fläche bezogen begründet, umformuliert oder ersatzlos gestrichen werden.

### Bereich Forsten:

Mit dem Entwurf zur Änderung des Landschaftsplans mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 12 besteht aus forstfachlicher Sicht Einverständnis.

Mit freundlichen Grüßen

— gez. Andreas Überreiter

Bayernwerk Netz GmbH · Bahnhofstraße 3 · 94474 Vilshofen

Verwaltungsgemeinschaft Tittling  
Marktplatz 10  
94104 Tittling

<b>Verwaltungsgemeinschaft Tittling</b>	<b>Anl.</b>
<b>09. Feb. 2021</b>	
Dst.	

## Änderung Flächennutzungsplan Witzmannsberg DB.Nr.12 Bereich Rappenhof

Zu Ihrem Schreiben vom 08. Februar 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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 uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Freundliche Grüße

**Christian  
Neubauer**

Digital signiert von Christian Neubauer  
DN: cn=Christian Neubauer, o=DE,  
o=E.ON SE,  
email=christian.neubauer@bayernwerk.de  
Datum: 2021.02.08 09:52:16 +01'00'

### Bayernwerk Netz GmbH

DNbNVh  
Kundencenter Vilshofen  
Bahnhofstraße 3  
94474 Vilshofen

### Ihr Ansprechpartner

Neubauer Christian  
T 08541 916465  
F  
[christian.neubauer@bayernwerk.de](mailto:christian.neubauer@bayernwerk.de)

Unser Zeichen CN

[www.bayernwerk-netz.de](http://www.bayernwerk-netz.de)

### Datum

08. Februar 2021

Sitz Regensburg  
Amtsgericht Regensburg  
HRB 9476  
Lilienthalstraße 7  
93049 Regensburg  
USt-IdNr. DE814365771

Geschäftsführer:  
Dr. Joachim Kabs  
Robert Pflügl  
Peter Thomas

Nico Lorenz

Von:	Reiss, Maria <Maria.Reiss@awg.de>
Gesendet:	Dienstag, 9. Februar 2021 14:58
An:	Nico Lorenz
Betreff:	Stellungnahme TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den Bauleitplanverfahren Änderung Landschaftsplan (FNP) mit DB 12 und Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Witzmannsberg Süd
Anlagen:	Anfahrt mit Abfallsammelfahrzeug.pdf

Verwaltungsgemeinschaft Anl.  
Tittling *α*  
10. Feb. 2021  
Anlagen: *#13*

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen die von Ihnen oben genannten Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen weisen wir jedoch darauf hin, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (**RASt 06**) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach § 16 DGUV Vorschrift 43) zu beachten sind.

So müssen Fahrbahnen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr **bei geradem** Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von **mindestens 3,55 m** aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen.

**In Kurvenbereichen, sowie an Ein- und Ausfahrten, sind die Straßen so zu bemessen, dass mindestens die Schleppekurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeuglänge 10 m).**

Bei Sackstraßen sind grundsätzlich Wendepfannen mit einem Durchmesser von **mind. 18 m** vorzusehen. In **begründeten Ausnahmefällen** können geeignete Wendehämmer eingerichtet werden. Diese sind so anzulegen, dass nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Auch entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen. Diese können bei Wendepfannen bis zu 2 m und bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen.

Bei den **neu geplanten** Erschließungsstraßen sehen wir in den Kurvenbereichen erhebliche Probleme bezüglich der Anfahrbarkeit. Die zusätzlich neben der Fahrbahn ausgewiesenen Fußwege werden auch als „Bürgersteig“ bezeichnet, so dass davon auszugehen ist, dass es sich nicht um befahrbare Seitenstreifen handelt. Im Einzelnen (siehe auch beigefügte Übersicht):

Planstraße D

Der Kurvenbereich (Parzelle 24) und damit die gesamte Planstraße ist selbst bei einem als ebenerdig, befahrbaren Seitenstreifen angelegten „Bürgersteig“ **nicht befahrbar**. Die Abfallbehälter sind an der nächstgelegenen, mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbare Straße zur Leerung bereitzustellen. Hier: Abzweigung Planstraße B / C / D (sofern B und C befahrbar) und/oder Kreisstraße PA 27 (Hauptstraße).

Abzweigung Planstraße A / C / B

Ein Befahren in beide Richtungen wäre nur möglich, wenn im Kurvenbereich der „Bürgersteig“ als ebenerdig, befahrbarer Seitenstreifen angelegt wird.

Abzweigung Planstraße B / C

Ein Befahren Richtungen wäre nur möglich, wenn im Kurvenbereich (Parzelle 17) der „Bürgersteig“ als ebenerdig, befahrbarer Seitenstreifen angelegt wird. Durch die extreme Spitzkurve ist selbst dies noch grenzwertig.

Planstraße B

Die Planstraße ist ebenfalls nur befahrbar, wenn im Kurvenbereich (Parzelle 16) der „Bürgersteig“ als ebenerdig, befahrbarer Seitenstreifen angelegt wird.

Für eine Direktentsorgung sind demzufolge die Kurvenbereiche der neuen Erschließungsstraßen unter ausreichender Berücksichtigung der Schleppkurven der Abfallsammelfahrzeuge noch anzupassen.

Erfolgt keine Anpassung, müssten sämtliche Abfallbehälter an der nächstgelegenen, mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbaren Straße zur Leerung bereitgestellt werden. Hier: Kreisstraße PA 27 (Hauptstraße).

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Maria Reiss

**ZAW Donau-Wald**  
Sonderaufgaben  
Gerhard-Neumüller-Weg 1  
94532 Außernzell  
Telefon: 09903/920-423  
Telefax: 09903/920-956  
E-Mail: [maria.reiss@awg.de](mailto:maria.reiss@awg.de)  
Internet: [www.awg.de](http://www.awg.de)



## Anfahrt mit Abfallsammelfahrzeug

