

Gemeinde Witzmannsberg

BEKANNTMACHUNG

des Aufstellungsbeschlusses über die Änderung des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 19 im Bereich Asenbaum nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB.

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in seiner Sitzung am 23.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 19 im Bereich Asenbaum beschlossen. Der Billigungsbeschluss erfolgte am 31.03.2026. Die Verwaltung wurde beauftragt, das erforderliche Verfahren durchzuführen. Es wird das Landschaftsplan-Deckblatt Nr. 19 mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes im Bereich Asenbaum in der Fassung vom 27.03.2026 veröffentlicht.

Geltungsbereich:

Die Gemeinde Witzmannsberg hat in der Gemeinderatssitzung vom 23.07.2025 die Änderung des Landschaftsplanes Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans, mittels Deckblatt Nr. 19, für Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 3404, 3665, 3667 und 3725, Gemarkung Witzmannsberg, zur Schaffung von Wohnbauflächen, gefasst. Der Billigungsbeschluss folgte am 31.03.2026. Der Änderungsbereich als Erweiterungsfläche liegt im Westen und Norden der Ortschaft Asenbaum. Zudem wurden die Flächen des Landschaftsplanes an die Dorf-Flächen der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung angepasst. Diese Maßnahme betrifft die Grundstücke mit der Flurnummer 3713/1, 3713/2, 3725/2, 3727, 3727/1, 3728/1 und Teilflächen der Grundstücke mit der Flurnummer 3653, 3646/2, 3710, 3711, 3713, 3725, 3725/1, 3725/3 und 3728/1. Des Weiteren wurden Grundstücke, welche bereits bebaut sind, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der OAS liegen, in den Landschaftsplan mit aufgenommen. Dies betrifft die Grundstücke mit den Flurnummern 3400, 3664/2, 3647 und 3710/3. Das Plangebiet-MD- weist eine Gesamtfläche (einschl. Verkehrsflächen) von ca. 54.540 m² auf.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Ein Anlass für die Änderung des Landschaftsplanes Witzmannsberg mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans erfolgt aufgrund der Flächenanpassung zur 1. Änderung aus 2007, 2. Änderung aus 2013, 3. Änderung aus 2015 und 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Asenbaum aus dem Jahre 2022.

Diese Anpassung betrifft die Grundstücke / Teilflächen mit den Flurnummern 3646, 3646/2, 3653, 3710, 3710/3, 3711, 3713, 3713/1, 3713/2, 3646, 3725, 3725/1, 3725/2, 3725/3, 3727, 3727/1, 3728, 3728/1 und 3728/2. Diese Anpassung umfasst eine Fläche von ca. 13.600 m².

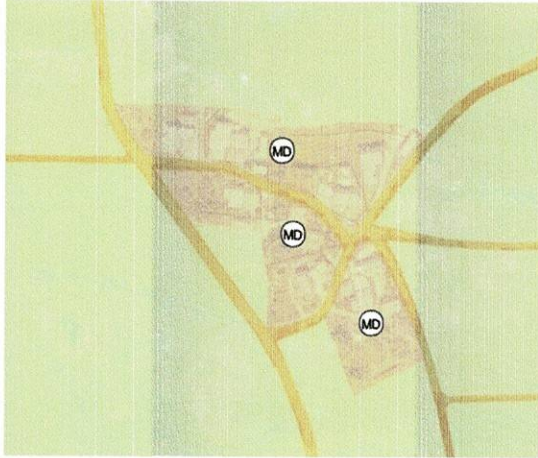
Zudem werden bereits bebaute Flächen in den Landschaftsplan mit aufgenommen, dies betrifft die Flurnummern 3400, 3647, 3664/2 und 3710/3. Diese Fläche beträgt ca. 8790 qm. Ein weiterer Punkt ist die Schaffung von Bauland im Dorfgebiet Asenbaum. Von mehreren Grundstückseigentümern kam die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Dorfgebiet. Die jeweiligen Bauflächen bleiben hauptsächlich im Besitz der Eigentümer und soll z. B. deren Kinder die Möglichkeit bieten, im Heimatort zu verbleiben und Wohnraum zu schaffen.

Diese Erweiterungsfläche zum Landschaftsplan betrifft die Flurnummern 3404, 3665, 3667 und 3725. Diese Gesamtfläche beträgt ca. 8250 qm. Der Planungsbereich, der bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, besitzt gute Voraussetzungen für eine derartige Nutzung. Das Plangebiet grenzt zum einen direkt an die Erschließungsstraße und die Wohnbebauung und es schließt eine Lücke zwischen bebauten Grundstücken. Durch den Lückenschluss entsteht für das Dorfgebiet Asenbaum eine kompakte, in sich geschlossene Siedlungsstruktur. Die Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind in den angrenzenden Gemeindestraßen bereits vorhanden.

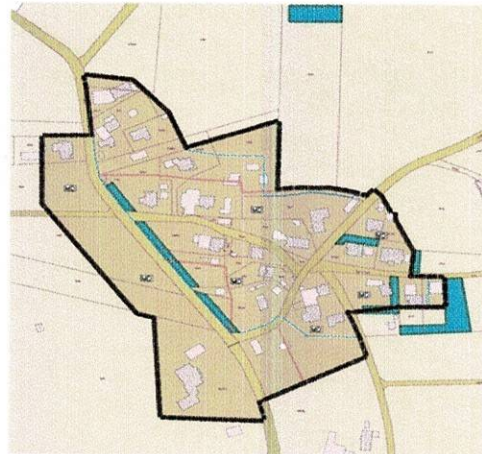
Die Flächen des Geltungsbereiches sind im rechtskräftigen Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witzmannsberg als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Zuge der Änderung mit Deckblatt Nr. 19 werden die Grundstücksflächen bzw. Grundstücks-Teilflächen der o.g. Flurnummern, welche z.T. bereits bebaut sind oder derzeit noch als Landwirtschaftsfläche genutzt und ausgewiesen sind, in die Fläche für ein -Dorfgebiet (MD)- geändert. Im Bereich der OAS Asenbaum stehen derzeit im Geltungsbereich keine Alternativmöglichkeiten zur Erschließung als Bauland zur Verfügung. Es sind zwar noch geringfügig im Bereich der OAS Asenbaum Bauflächen vorhanden, diese sind jedoch nicht im Besitz der Antragsteller und werden auch nicht veräußert.

Die diesen zugrundeliegenden Unterlagen und maßgeblichen Regelwerke werden ebenfalls veröffentlicht: Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, Arbeitsblatt W 331 „Hydrantenrichtlinien“, TA-Lärm (technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft), DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“,



Aktuell rk. Landschaftsplan



Änderung durch Dbl. Nr. 19

Der Entwurf der Änderung des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 19 mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.03.2026 kann in der Zeit vom **16.04.2026 bis einschließlich 22.05.2026** im Rathaus der VG Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Vorumraum Zimmer Nr. 14 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 (§ 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. 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. 19 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. 19 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.

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, 15.04.2026



Christine Weinberger-Loos

Christine Weinberger-Loos
2. Bürgermeisterin

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, 15.04.2026

Christine Weinberger-Loos

Christine Weinberger-Loos
1. Bürgermeisterin



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

angeheftet am 15.04.2026

abgenommen am

Tittling,

.....
(Unterschrift)