

Nico Lorenz

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Verwaltungsgemeinschaft Tittling	Anl. 10
Anlagen: 16. April 2025	
Dst. #13	

Bauleitplanung-Nord <bauleitplanung-nord@landkreis-passau.de>

Dienstag, 15. April 2025 08:44

Nico Lorenz

AW: Bauleitplanverfahren: Änderung des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 14 im Bereich Allmunzen - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Witzmannsberg_LP_DB14_14.04.2025(1).pdf; 250414 RvO Witzmannsberg Lplan OAS Allmunzen.pdf; § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, Dbl. 14 (Allmunzen) im Parallelverfahren.pdf; 2025_03 Stellungnahme Landschaftsplan mit Wirkung eines F-Plans, Dbl. 14 (Allmunzen).pdf

Priorität:

Hoch

Sehr geehrter Herr Lorenz,

hiermit erhalten Sie unsere Stellungnahme zu o. g. Bauleitplanverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Emmer

Landratsamt Passau

Leitung Sachgebiet 61

Bauwesen rechtlich, Baubezirk-Nord

Domplatz 11

94032 Passau

Tel +49 851 397 6279 (mittwochs nicht erreichbar)

Fax +49 851 397 90 6279

Mobil +49 151 4400 5383

Mail frank.emmer@landkreis-passau.de

Internet www.landkreis-passau.de



**LANDRATSAMT
PASSAU**

Von: Nico Lorenz <Lorenz@vg-tittling.de>

Gesendet: Mittwoch, 5. März 2025 13:26

An: Bauleitplanung-Nord <bauleitplanung-nord@landkreis-passau.de>; Bauleitplanung (Reg Niederbayern) <Bauleitplanung@reg-nb.bayern.de>; poststelle@wwa-deg.bayern.de; Poststelle <poststelle-pa@adbv-vof.bayern.de>; Beteiligung@blfd.bayern.de; Regionaler Planungsverband 12 <planungsverband@region-donau-wald.de>; poststelle@stbapa.bayern.de; Hygiene <hygiene@landkreis-passau.de>; poststelle@aelf-pa.bayern.de; Gewerbeaufsicht@reg-nb.bayern.de; ihk@passau.ihk.de; passau@bayerischerbauernverband.de; vilshofen@bayernwerk.de; Brandschutzdienststelle <brandschutzdienststelle@landkreis-passau.de>; passau@bund-naturschutz.de; fred_i_stolper@yahoo.de

Betreff: Bauleitplanverfahren: Änderung des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 14 im Bereich Allmunzen - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beteiligen wir Sie an o. g. Bauleitplanverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Frist zur Stellungnahme: 07.03.2025 – 15.04.2025.

Der Entwurf der Änderung des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes (Deckblatt Nr. 14) mit Begründung, und Umweltbericht in der Fassung vom 11.12.2024 kann in der Zeit vom **07.03.2025 bis 15.04.2025** im Rathaus der VG Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Vorraum 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 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 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 nicht von Bedeutung ist. Auf Wunsch wird die Planung erläutert.

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).

@LRA Passau:

1 Ausfertigung wird Ihnen per Post zugesandt.

Bei Fragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Nico-Jan Lorenz

Verwaltungsfachwirt

Bauamtsleiter Verwaltung

Senden Sie Rechnungen bitte zukünftig an unsere allgemeine Rechnungsmailadresse: rechnung@vg-tittling.de

Verwaltungsgemeinschaft Tittling

Marktplatz 10

94104 Tittling

Telefon: 08504/401-0 (Durchwahl -24)

Telefax: 08504/401-20

E-Mail: lorenz@vg-tittling.de;

www.verwaltungsgemeinschaft-tittling.de



Diese Information ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt und kann vertraulich oder gesetzlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der bestimmungsgemäße Adressat sind, unterrichten Sie bitte den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Anderen als dem bestimmungsgemäßen Adressaten ist es untersagt, diese E-Mail zu lesen, zu speichern, weiterzuleiten oder ihren Inhalt auf welche Weise auch immer zu verwenden.

Wir verwenden aktuelle Virenschutzprogramme. Für Schäden, die dem Empfänger gleichwohl durch von uns zugesandt mit Viren befallene E-Mails entstehen, schließen wir jede Haftung aus.



**LANDRATSAMT
PASSAU**

Landratsamt | Postfach 1972 | 94009 Passau

Gemeinde Witzmannsberg
Postfach 4
94100 Tittling

Verwaltungsgemeinschaft Tittling 16. April 2025	Anl.
Dst.	

Passau, 14.04.2025

Bearbeiter : Herr Emmer
Sg. : 61.0.01, Bauwesen rechtlich
Telefon : 0851 397 279
Telefax : 0851 397 90 279
Zimmer : 1.34 (Gebäude Domplatz)
e-Mail : frank.emmer@landkreis-passau.de

Gz. – Bitte bei Rückantwort angeben:

61.0.01/LP

Bauleitplanung;

Änderung des Landschaftsplans mit Wirkung eines Flächennutzungsplans mit Dbl. 14 (Allmunzen) im Parallelverfahren;

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Anlage/-n

Stellungnahme des Umweltschutzingenieurs vom 14.04.2025

2 Stellungnahmen des Sg. 53 vom 06.03.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Landschaftsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 03.08.2022 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. Der Naturschutzreferent hat der Planung formlos zugestimmt, aber auf folgende zwei Punkte hingewiesen:
 - a) Die Erweiterungsfläche A.5 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Ilztal“. Hier ist die Errichtung von Bauten verboten.
 - b) Naturschutzrechtliche Belange sind im Verfahren zur Änderung der Ortsabrundungssatzung (Eingriffsregelung, besonderer Artenschutz, gesetzlicher Biotopschutz) abzuhandeln.



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
(nicht für rechtswirksame Erklärungen und Rechtsbehelfe)

Öffnungszeiten

Persönliche Vorsprache nur nach vorheriger Terminvereinbarung
Telefonische Erreichbarkeit zu folgenden Zeiten:
Mo – Fr 07:30 – 12:00 Uhr
Mo – Do 13:00 – 16:00 Uhr

Bankverbindungen

Sparkasse Passau
IBAN: DE86 7405 0000 0000 0000 67
BIC: BYLADEM1PAS
Postscheckamt München
IBAN: DE11 7001 0080 0022 4648 06
BIC: PBNKDEFF



3. Der Geltungsbereich der Änderung liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, so dass es von der Unteren Wasserrechtsbehörde - Bereich "Überschwemmungsgebiete" keine Bedenken gibt.
4. Die Stellungnahme der Kreisbaumeisterin wird bei Erhalt nachgereicht.
5. Rechtliche Beurteilung
 - a. Unsere Ziff. 3e) in der Stellungnahme vom 16.01.2023 bleibt zunächst aufrechterhalten; die Darstellung einer WA-Fläche von 2.635 m² für zwei Wohnhäuser stellt keinen sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar; es bleibt der Gemeinde jedoch unbenommen, auch bereits im LP eine wirksame Ortsrandeingrünung darzustellen und dann die noch verbleibende Fläche im Plan als Baufläche anzugeben
 - b. Das Deckblatt ist so anzulegen, wie der übrige Landschaftsplan auch (Farben, Maßstab usw.)
 - c. Dem Deckblatt fehlt eine nach § 2a Satz 1 BauGB erforderliche Begründung, die u. A. Angaben zur Erschließung enthalten muss; derart unvollständige Unterlagen werden künftig zurückgegeben
 - d. In Ziff. 5.0 fehlt die in Ziff. 3h unserer letzten Stellungnahme geforderte Begründung, dass es sich aufgrund aktiver landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe noch um ein MD handelt
 - e. Ziff. 8.1 der Begründung lässt sich nicht entnehmen, wie nun das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß entsorgt werden soll; es sind nur alle denkbaren Alternativen aufgeführt
 - f. Im Rahmen des geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden i. S. v. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist die Gemeinde gehalten, neue Bauflächen erst darzustellen, wenn die vorhandenen zumindest weitestgehend bebaut sind; wenn eine Fläche wie z. B. die Flur-Nr. 3783 seit 20 Jahren nicht bebaut wurde, obwohl dafür eigens die Ortsabrundungssatzung erweitert wurde, sollte die Gemeinde auch konsequenterweise darüber nachdenken, eine solche Erweiterung planerisch wieder rückgängig zu machen; die früher nur allzu gern praktizierte Vorratshaltung an Baugrundstücken, ist mit den heutigen gesetzlichen Vorgaben nicht mehr in Einklang zu bringen; eine solche Reduzierung würde sich bei der gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlichen Bilanzierung positiv niederschlagen; dann könnte die Gemeinde den aktuellen Bauwünschen schlüssiger Rechnung tragen
 - g. Um eine erneute Vorratshaltung an Baugrundstücken sicher ausschließen zu können, die der Gemeinde bei künftigen Baulandausweisungen negativ entgegengehalten werden könnte, wird ein städtebaulicher Vertrag mit einer Bauverpflichtung empfohlen
 - h. Bei den Verfahrensvermerken wird die Verwendung des Musters aus den Planungshilfen empfohlen
 - i. Auch in Witzmannsberg wird die Genehmigung nicht Herr Landrat Kneidinger erteilen

- j. Die Anpassungen an Änderungen der Ortsabrundungssatzung sind in der Begründung aufzuführen, im Deckblatt selber machen die Bezeichnungen A 1 – 5 keinen Sinn

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Emmer

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

Lplan Deckblatt 14 parallel zu OAS Allmunzen Fassung vom 11.12.2025

☐ 1.2. Bebauungsplan

☐ 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. Freiherr von Oelsen

Landratsamt Passau

Domplatz 11

94032 Passau Tel. Nr. 0851/397-5322

Email: robin.vonoelsen@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) Von Seiten des technischen Umweltschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Passau, den 14.04.2025

.....
 von Oelsen, Umweltschutzingenieur

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB)

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.

1. Gemeinde**Gemeinde Witzmannsberg**

☒ Flächennutzungsplan, ☒ mit Landschaftsplan

Dbl. 14 (Allmunzen) im Parallelverfahren

(2. Änderung OAS Allmunzen)

Fl.Nrn. 3813/1, 3813/2, 3813/3, 3813/4, 3815
und Teilflächen der Grundstücke 3781, 3815,
3897 Gemarkung Witzmannsberg

**Auf die Stellungnahme vom 12.01.2023
wird verwiesen (kein
Wasserschutzgebiet betroffen,
unverändert).**

☐

☐ mit Grünordnungsplan

☐

☒ Frist für die Stellungnahme **bis vom 08.04.2025**

☐ Frist: 1 Monat

2. Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 – Wasserrecht, Domplatz 11, 94032 Passau, 0851/397-396
Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)

nur zum Gesichtspunkt Wasserschutzgebiete (öffentliche Wasserversorgung)

Ausdrücklich **keine** Stellungnahme für private Trinkwasserbrunnen/kleinere gemeinschaftliche Trinkwasserversorgungen, welche nicht an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen sind.

Diese Stellungnahme ist **nur eine Prüfung entsprechend dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 04.08.2015** (Anpassungsgebot § 7 BauGB - Beachtung bei WSG-Verfahren), ist aber keine Beurteilung von sonstigen wasserrechtlichen Tatbeständen.

Für Fragen der Beurteilung der Belange der Wasserwirtschaft im Hinblick auf die notwendigen Angaben zum UVP (Umfang und Detaillierungsgrad) wird auf das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf verwiesen.

2.1 ☐ Keine Äußerung

2.2 ☒ **Kein** Wasserschutzgebiet auf den o.g. Flurnummern betroffen.

2.3 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.4 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahme, die den o. g. Plan berühren können
2.5 ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen): ☐ Einwendungen
☐
☐ Möglichkeit der Überwindung (z. B. Ausnahme oder Befreiung):
2.6 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit Fragen der Wasserwirtschaft, des Grundwasserzustandes, die Gefährdungen die vom Grundwasser selbst ausgehen können (insbesondere die Grundwasserstände mit Gefährdungen für die Bauleitplanung), der Ausschluss einer Grundwassergefährdung, die Einhaltung der wasserwirtschaftlichen Bewirtschaftungsplanungen sind durch schriftliche Anhörung des fachlich dafür zuständigen Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, Detterstraße 20, 94469 Deggendorf, von der Gemeinde als verantwortlichem Planungsträger und der Bauverwaltung zu ermitteln (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g) BauGB, vgl. § 48 WHG, § 82 und § 83 WHG, Art. 51 BayWG, Art. 63 Abs. 3 BayWG). Erschließungsfragen werden nicht von der unteren Wasserrechtsbehörde geprüft. Die Pflichtaufgabe zur öffentlichen Trinkwasserversorgung liegt bei der Gemeinde Witzmannsberg (Art. 57 Abs. 2 GO).
Landratsamt Passau, 07.03.2025 Ort, Datum Fuchs

Zurück an

Bauamt

Herrn Emmer

mit der Bitte um Kenntnisnahme

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 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.

1. Gemeinde

Witzmannsberg	
☐ Bebauungsplan	☒ Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines F-Plans, Dbl. 14 (Allmunzen), Fl.-Nrn. 3813/1, 3813/2, 3813/3, 3813/4, 3815 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 3781, 3815, 3897, Gmkg. Witzmannsberg
☐ Flächennutzungsplan	
☐ mit Grünordnungsplan	
☐ Sonstige Satzung:	
☒ Frist für die Stellungnahme bis 08.04.2025	
☐ Frist: 1 Monat	

2. Träger öffentlicher Belange

<i>Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 – Wasserrecht, Domplatz 11, 94032 Passau, 0851/397-5831</i> /Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.-Nr.)	
2.1	☐ Keine Äußerung und
2.2	☒ Keine Bedenken- Altlasten
<i>Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt.</i>	
<i>Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten.</i>	
<i>Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.</i>	
2.3	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.4	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahme, die den o. g. Plan berühren können

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

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeit der Überwindung (z. B. Ausnahme oder Befreiung)

2.6 ☐ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit

Landratsamt Passau, 06.03.2025

Ort, Datum

Hagel

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

Wichtiger Hinweis:

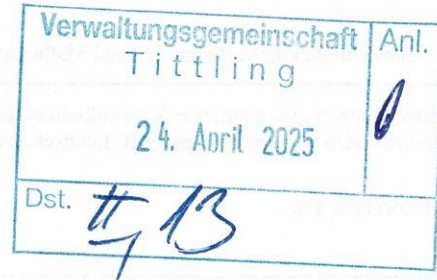
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. 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

Lplan Deckblatt 14 parallel zu OAS Allmunzen Fassung vom 11.12.2025

☐ 1.2. Bebauungsplan

☐ 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. Freiherr von Oelsen

Landratsamt Passau

Domplatz 11

94032 Passau Tel. Nr. 0851/397-5322

Email: robin.vonoelsen@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)	
Von Seiten des technischen Umweltschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	

Passau, den 14.04.2025

.....
von Oelsen, Umweltschutzingenieur

Verwaltungsgemeinschaft Tittling	Anl.
24. April 2025	Q
Dst. <i># B</i>	

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.

1. Stadt/Markt/Gemeinde

Gemeinde Witzmannsberg	
☒ Flächennutzungsplan	„Allmunzen“, Deckblatt Nr. 14
☒ mit Landschaftsplan	
☐ 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)	
☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)	

2. Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Passau, Domplatz 11, 94032 Passau, Sachgebiet 72 / Städtebau
Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.) Frau Bodrogi-Mayer, Städtebau, Domplatz 11, 94032 Passau, Tel: 0851/397-280 Mail: anna.bodrogi-mayer@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, PlanzVO

☐ 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 Ortsabrundungssatzung wurde im Jahr 2004 – vor 21 Jahren - nach Süden und Osten erweitert. Seitdem entstand im Süden, im Erweiterungsgebiet, nur noch ein Gebäude und zwar an der südlichsten Stelle, obwohl die Erweiterung mehrere Grundstücke umfasste. Eines davon ist das Flurstück Nr. 3816, zu dem es im Abwägungsbeschluss geschrieben wurde: „hat starke Hangneigung und somit nicht bebaubar“. Es stellt sich die Frage: Wenn das Gelände so steil ist, dass es nicht bebaut werden kann, warum wurde dann die OAS erweitert? Nur um dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 3817 ein Baurecht zu verschaffen? Und das Grundstück Nr. 3783 nur für eine Lagerfläche erweitert wurde? Neben der Lagerfläche wäre jedoch sowohl im Norden als auch im Westen noch Platz für den Bau von Wohngebäuden vorhanden.

Diese Teilfläche von Flnr. 3897 ist eine exponierte Fläche mit große Wirkung auf Landschaftsbild. Landschaftsverträglicher wäre eine Bebauung parallel zum Asenbaum, gegenüber dem Fl.Nr. 3777/1. Hier könnten 3-4 Parzellen ausgewiesen werden.



Das Gelände fällt hier nur nach Süden ab und eignet sich daher für Hanghäuser (die Höhenlinien verlaufen parallel zur Straße). Im oberen Bereich, wo die Erweiterung

geplant ist, fällt das Gelände sowohl nach Süden als auch nach Osten ab. Um dort ein vernünftiges, gut nutzbares Haus mit Garten zu errichten, sind größere Erdbewegungen notwendig.



Darüber hinaus soll dieser Teil von Fl. Nr. 3897 „später Baugrundstück für Sohn werden“ (laut Abwägungsbeschluss). Rechnen Sie also grundsätzlich auch hier mit einer weiteren Erweiterung der OAS?

Aus diesen Gründen verweise ich auf die Stellungnahme vom 11.01.2023, die weiterhin gültig ist.

Passau, den 23.04.2025

Ort, Datum

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Bodrogi-Mayer'.

Bodrogi-Mayer, Techn. Angestellte

Nico Lorenz

Von: Fuchs Stefan <stefan.fuchs@landkreis-passau.de>
Gesendet: Donnerstag, 20. März 2025 10:46
An: Verwaltungsgemeinschaft An Tittling Bauamt VG Tittling
Betreff: Änderung des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 14 im Bereich Allmunzen - Stellungnahme der Brandschutzdienststelle
Anlagen: FNP_DB 14_Bereich Allmunzen _2025-03-20.pdf



Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang übersende ich die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle zur o.a. Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Fuchs
Kreisbrandmeister
für vorbeugenden Brandschutz



LANDRATSAMT
PASSAU

Brandschutzdienststelle

Domplatz 11
94032 Passau
Tel.: +49 851 / 397 7757
Mobil: +49 175 / 270 4837
e-mail : brandschutzdienststelle@landkreis-passau.de



KREISBRANDINSPEKTION LANDKREIS PASSAU
Brandschutzdienststelle Landkreis Passau

Kreisbrandrat JOSEF ASCHER

brandschutzdienststelle@landkreis-passau.de

Verantwortlich: Kreisbrandrat Josef Ascher

Priv. 08584 / 1725
Dienstl. 0851 / 397-7267
Handy: 0175 / 7228123

Dienstl. 0851 / 397-90-7267

@ kbr@kfv-passau.de

Kreisbrandrat Josef Ascher, Domplatz 11, 94032 Passau

An
Verwaltungsgemeinschaft Tittling
Bauverwaltung

Marktplatz 10
94104 Tittling

**Fachkreisbrandmeister Brandschutz
Stefan Fuchs**

Dienstl. 0851 / 397-7757
Handy: 0175 / 270 48 37

Dienstl. 0851 / 397-90-7757

@ brandschutz@kfv-passau.de

Passau, den 20.03.2025

Betreff: Änderung des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes durch Deckblatt
Nr. 14 im Bereich Allmunzen
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 05.03.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Beteiligung im Bauleitplanverfahren für die Änderung des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 14 im Bereich Allmunzen, bestehen keine Bedenken.

Es werden zum vorliegenden Planungsstand keine Anmerkungen oder Forderungen vorgebracht.

Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Fuchs Stefan
Kreisbrandmeister

Nico Lorenz

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Anlagen:

Verwaltungsgemeinschaft Tittling	Anl. 16. April 2025
16. April 2025	
13	

Hillmeier, Matthias (aelf-pa) <Matthias.Hillmeier@aelf-pa.bayern.de>

Mittwoch, 16. April 2025 07:02

Nico Lorenz

AELF-PA-L2.2-4611-30-22-2 Bauleitplanverfahren Änderung des
Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes durch
Deckblatt Nr. 14 im Bereich Allmunzen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
06.03.2025 09-11_Lorenz Nico.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte beachten Sie das beiliegende Dokument/die beiliegenden Dokumente.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Hillmeier

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau | Innstraße 71 | 94036 Passau | Tel: 0851 9593
4446 |

E-Mail: Matthias.Hillmeier@aelf-pa.bayern.de | Internet: www.aelf-pa.bayern.de



AELF-PA • Innstraße 71 • 94036 Passau

E-Mail

Verwaltungsgemeinschaft Tittling
Nico Lorenz
Marktplatz 10
94104 Tittling

Verwaltungsgemeinschaft Tittling	Anl.
16. April 2025	
Dst.	

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
1.3-3, 05.03.2025

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-PA-L2.2-4611-30-22-2

Name
Matthias Hillmeier

Telefon
0851 9593-4446

Passau, 16.04.2025

Bauleitplanverfahren

**Änderung des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 14 im Bereich Allmunzen
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bereich Landwirtschaft:

Es besteht aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans durch DB Nr. 14 im Bereich Allmunzen.

Bereich Forsten:

Es besteht aus forstwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans durch DB Nr. 14 im Bereich Allmunzen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Matthias Hillmeier

Nico Lorenz

Von:	Verwaltungsgemeinschaft Tittling	Anl.
Gesendet:	10. März 2025	<i>a</i>
An:		
Betreff:		
Anlagen:	<i>7, 13</i>	

Pölsterl, Stephan (Reg Niederbayern) <Stephan.Poelsterl@reg-nb.bayern.de>
Freitag, 7. März 2025 09:12
Nico Lorenz
Stellungnahme Siedlung Allmunzen/ Witzmannsberg
Beteiligung TÖB Witzmannsberg-Allmunzen.docx

Sehr geehrter Herr Lorenz

Anbei die Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes. In diesem Fall liegt keine Zuständigkeit vor, da Flurstück nicht im Sprengbereich liegt.

Mit freundlichen Grüßen

Stephan Pölsterl

Regierung von Niederbayern

Dezernat 2

Regierungsplatz 540

84028 Landshut

Tel.: +49(0)871/808-17 21

E-Mail: <mailto:stephan.poelsterl@reg-nb.bayern.de>

Internet: www.regierung.niederbayern.bayern.de



Regierung
von Niederbayern



Bayerische
Gewerbeaufsicht

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT TITTLING

Markt Tittling - Gemeinde Witzmannsberg

Verwaltungsgemeinschaft Tittling, Postfach 4, 94100 Tittling

An Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange



Postanschrift:

Postfach 4
94100 Tittling

Hausanschrift:

Marktplatz 10
94104 Tittling

Telefon 08504/401-0

Telefax 08504/401-20

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen
1.3-3

Durchwahl (08504)
401-24

Tittling,
05.03.2025

Beteiligung der Behörde oder sonstige Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

- ☐ § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB
☒ § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
☐ § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
☐ § 13 a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
☐ § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) i. V. m. § 13 a, i. V. m. § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Behörde oder 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 eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechenden Abwägung und damit 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.

Die Unterlagen können auch im Internet auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Tittling www.verwaltungsgemeinschaft-tittling.de eingesehen werden.

1.	Gemeinde Witzmannsberg	
	☐ Flächennutzungsplanänderung mit Umweltbericht	☒ Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 14 mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes ☒ Umweltbericht
	☐ Änderung eines Bebauungsplanes ☐ Umweltbericht ☐ Grünordnungsplan	
	☐ Vorhaben- und Erschließungsplan	

Sparkasse Tittling
(BLZ 740.500.00)
Kto.-Nr. 270.165

Raiffeisenbank im Lkr. Passau-Nord eG
(BLZ 740.627.86)
Kto.-Nr. 251172.0

Postbank München
(BLZ 700.100.80)
Kto.-Nr. 109 23-809

	☐	
	☒	Frist für die Stellungnahme: 07.03.2025 – 15.04.2025
	☐	Frist: 1 Monat
	Behörde oder Träger öffentlicher Belange	
	Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)	
2.1		
2.2	☐	Keine Äußerung Keine Zuständigkeit des Gewerbeaufsichtsamtes.
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 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
	☐	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. Rechtsgrundlage Da die Flurnummer 3897 Gem Witzmannsberg nicht in einem Sprengbereich liegt, ist die Zuständigkeit des Gewerbeaufsichtsamtes als Träger öffentlicher Belange nicht berührt.	
	----- Ort, Datum	----- Unterschrift, Dienstbezeichnung

Nico Lorenz

Verwaltungsgemeinschaft Anl.	
Von:	Tittling
Gesendet:	
An:	16. April 2025
Cc:	
Betreff:	4/13

Mocker, Theresa (WWA-DEG) <Theresa.Mocker@wwa-deg.bayern.de>
Montag, 14. April 2025 19:12
Bauamt VG Tittling
Bauleitplanung-Nord@landkreis-passau.de
Stellungnahme Bauleitplanung - FNP DB 14 mit OAS Allmunzen DB 02

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 05.03.2025 haben Sie uns erneut am Verfahren zur Änderung des Landschaftsplans mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 14 beteiligt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Theresa Mocker

Abteilungsleitung 4 - Stadt und Landkreis Passau
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
Detterstraße 20, 94469 Deggendorf
Tel.: 0991/2504-437
Fax: 0991/2504-200
<mailto:theresa.mocker@wwa-deg.bayern.de>
www.wasserwirtschaftsamt-deggendorf.de