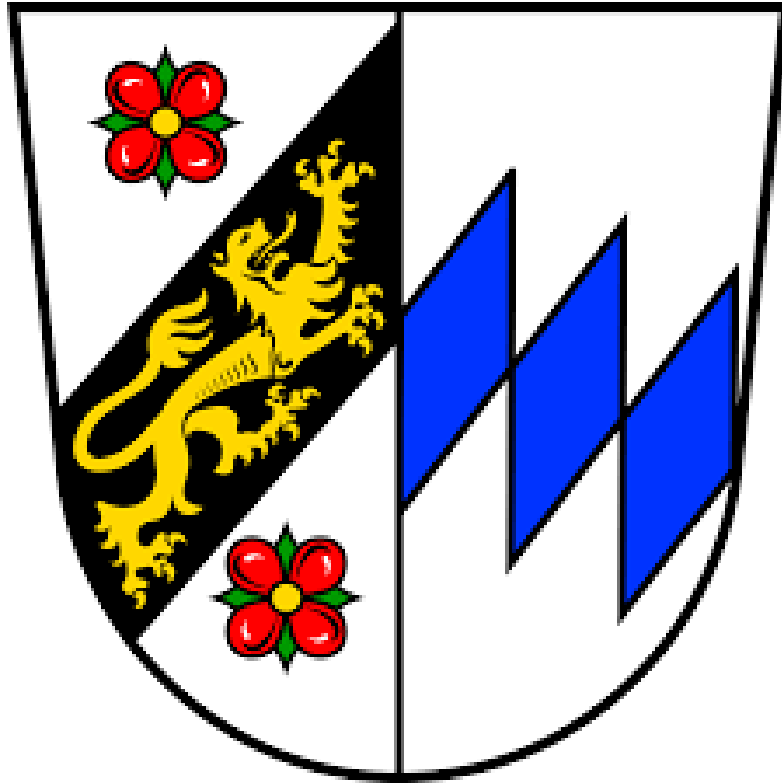


## **Markt Tittling**



## **Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten im Markt Tittling**

Markt Tittling: 29.08.2022

Ergänzt am: 06.06.2024

Ergänzt am: 06.02.2025

Erstellt: Markt Tittling

## **1.1 Sachverhalts- und Gebietserläuterung Gemeindegebiet**

Tittling bildet das Herz des Dreiburgenlandes und liegt in der Region Donau-Wald zwischen der Dreiflüssestadt Passau (23 km) und dem Nationalpark Bayerischer Wald. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf einer Höhe von 400 bis 600 Metern westlich der Ilz, einem der letzten Wildflüsse in Bayern. Der Ort ist bekannt für seine Steinbrüche, in denen der Tittlinger Granit abgebaut wird. Die relativ hohe Lage am Hang des 576 m hohen Blümersberges sorgt dafür, dass der Ort fast ganzjährig nebelfrei ist. An Föhntagen reicht die Sicht vom Blümersberg bis zur Kette der Alpen.

Der Markt Tittling hat aktuell 4.454 Einwohner und liegt im Landkreis Passau. Er liegt unweit der B85 und dem Autobahnzubringer zur A3.

Unmittelbar ans Gemeindegebiet grenzen folgende Gemeinden:

### **im Landkreis Passau:**

- Gemeinde Witzmannsberg (Mitgliedsgemeinde der VG Tittling/Witzmannsberg)
- Gemeinde Neukirchen vorm Wald
- Gemeinde Fürstenstein

### **im Landkreis Freyung-Grafenau:**

- Markt Perlesreut (VG Perlesreut/Fürsteneck)
- Gemeinde Saldenburg
- Gemeinde Thurmansbang

Der Markt Tittling besteht aus 30 Ortsteilen und hat eine Gesamtfläche von 20,78 km<sup>2</sup>.

### **Ortsteile:**

Anschissing	Masering
Badlhof	Muth
Böhmreut	Preming
Dobl	Pretz
Eisensteg	Roitham
Englbürg	Rothau
Gehersberg	Rothaumühle
Gneisting	Schneidermühl
Göttersberg	Siebenhasen
Hohenwart	Stützersdorf
Hörmannsdorf	Taubenweid
Hötzendorf	Tittling
Kothingrub	Tresdorf
Lanzendorf	Wildenberg
Loizersdorf	Windorf

Das Schreiben des Bayerischen Staatsministers für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Hubert Aiwanger, vom 05.08.2019 beinhaltet auch schon die Aussage, dass ein standardisierter Bedarfsnachweis eingeführt werden soll. Leider kann zum jetzigen Zeitpunkt auf eine solche Möglichkeit noch nicht zugegriffen werden. Somit wird mit den nachfolgenden Darstellungen und Erläuterungen seitens des Marktes Tittling ein Bedarfsnachweis erbracht.

Einleitend und zur besseren Darstellung werden zuerst die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen, Vereine und Verbände zur Erläuterung nachfolgend aufgeführt:

Kindergarten:

- Kindergarten Tittling (Erlenstraße)
- Waldkindergarten Rothau

Schule:

- Grund- und Mittelschule Tittling
- Staatliche Realschule Tittling

Feuerwehren:

- Freiwillige Feuerwehr Tittling

## 1.2 Entwicklung der Einwohnerzahlen

Der Markt Tittling hat momentan eine Einwohnerzahl von 4.267 (Stand: 30.06.2023). Betrachtet man die Einwohnerzahlen der letzten sechs Jahre, zeigt sich, dass die Gemeinde Tittling einen Anstieg der Einwohnerzahlen verbuchen kann.

### Tabelle Einwohnerzahlen

<b>Jahr</b>	<b>Gesamt</b>
<b>2018</b>	<b>4.238</b>
<b>2019</b>	<b>4.241</b> (+ 3)
<b>2020</b>	<b>4.257</b> (+ 16)
<b>2021</b>	<b>4.226</b> (- 31)
<b>2022</b>	<b>4.262</b> (+ 36)
<b>2023</b>	<b>4.267</b> (+ 5)
<b>Veränderung auf 6 Jahre</b>	<b>+ 29</b>

*Quelle OK.EWO – Markt Tittling*

Auch nach den Zahlen der amtlichen Statistik hat die Bevölkerung in Tittling zwischen 2009 und 2018 um rund 16 % zugenommen. Auch für die Zukunft kann man in Tittling nach der Bevölkerungsvorausberechnung mit einem etwas schwächeren Wachstum von 5,4 % von 2017 bis 2031 rechnen. Unter anderem aufgrund der Bevölkerungszunahme ist der Markt Tittling bemüht, weitere Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

### **1.3 Bauantragszahlen**

In den letzten 5 Jahre kann man zwar erkennen, dass die Zahl der Bauanträge erst zugenommen und dann abgenommen hat. Was jedoch auf die Corona-Pandemie und auf den Ukraine-Krieg zurückzuführen ist, da die Preise der Materialien explosionsartig gestiegen sind. Mittlerweile sind auch die Preise wieder leicht stagnierend.

<b>Jahr</b>	<b>Gesamt</b>
<b>2018</b>	<b>59</b>
<b>2019</b>	<b>63</b>
<b>2020</b>	<b>42</b>
<b>2021</b>	<b>48</b>
<b>2022</b>	<b>49</b>
<b>2023</b>	<b>35</b>
<b>2024 Stand 06.06.2024</b>	<b>20</b>

*Quelle: Baubuch des Marktes Tittling*

### **1.4 Nachfrage für Baugrundstücke in Tittling**

Die Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen ist enorm und wird seit langem beobachtet. Es könnten nach derzeitigem Stand, ohne Probleme weitere Grundstücke veräußert werden.

### **1.5 Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale**

Nachdem Ende des Jahres 2018 im gesamten Gemeindegebiet keine Bauparzelle mehr angeboten werden konnten, wurden Grundlagen ermittelt und nach möglichen Alternativen gesucht. Im ersten und zweiten Quartal 2019 wurden alle bebaubaren Flächen im Innenbereich im gesamten Gemeindebereich ermittelt. Anschließend wurden alle Eigentümer angeschrieben und mittels Fragebogen befragt, ob sie bereit wären, die bebaubaren Flächen zu veräußern bzw. diese in naher Zukunft zu bebauen.

Ziel dieser Aktion war es, mögliche Nachverdichtungsflächen im Innenbereich zu ermitteln und an mögliche Interessenten weiter zu vermitteln. Leider muss man als abschließendes Ergebnis festhalten, dass momentan tatsächlich kein einziger Grundstückseigentümer verkaufsbereit ist.

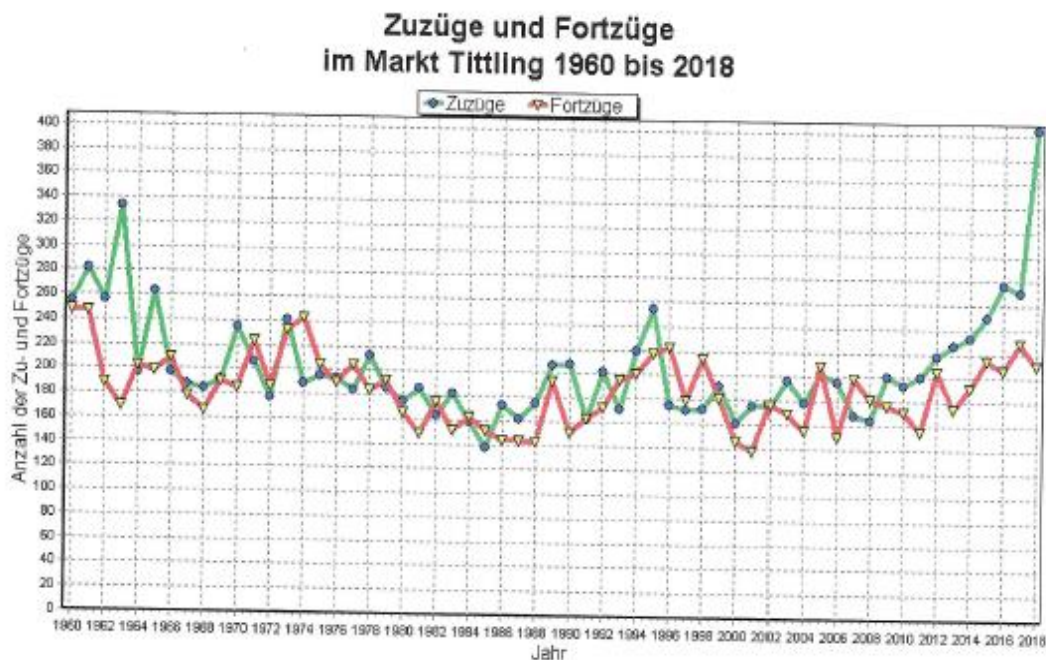
Die Gemeinde Tittling ist ständig bemüht im und am Ortskernbereich Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Für das vormalige Gebäude „Gasthof zur Post“, welches sich direkt im Ortskern befindet, wurde längere Zeit diskutiert, ob man hier Wohnen schaffen soll oder öffentliche Flächen. Um den Ortskern wieder zu beleben hat der Gemeinderat von Tittling beschlossen hier ein Kultur- und Bürgerzentrum zu bauen. Es wurde deswegen ein Architektenwettbewerb ausgelobt welcher im Juli 2024 entschieden wurde. Mit dem Baubeginn ist voraussichtlich 2025/2026 zu rechnen.

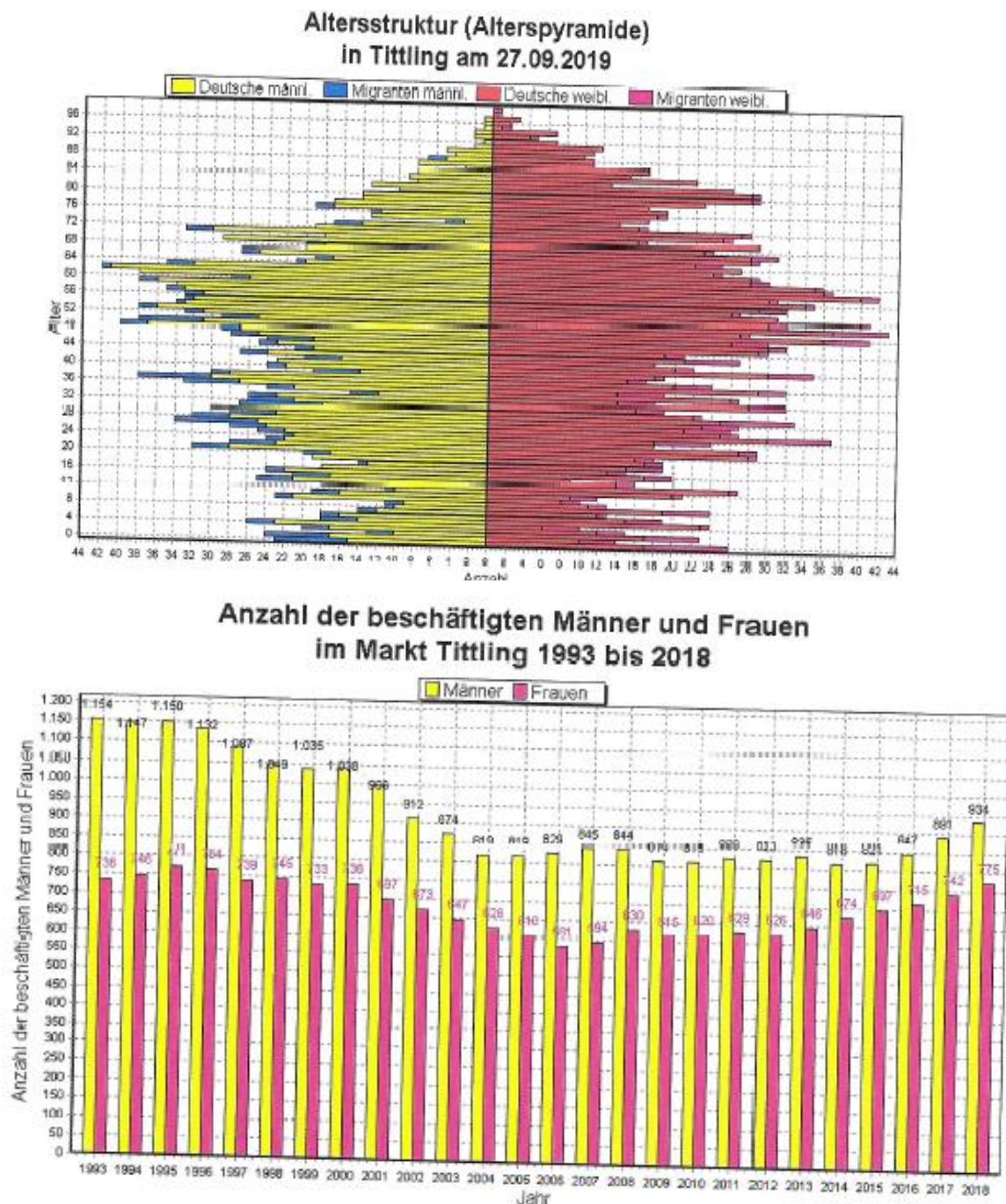
Um Wohnmöglichkeiten im Ortszentrum zu schaffen, ist die Gemeinde Tittling in Verhandlungen mit Hauseigentümern, um Leerstände wieder mit Wohnnutzung zu füllen und somit das Ortszentrum wieder zu beleben.

### **1.6 Ermittlung der Bedarfsgrößen**

Der Markt Tittling hat im Rahmen der Kindergartenbedarfsplanung ein Gutachten für die Einwohnerentwicklung im Jahr 2019 in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde vom Büro DEMOS-PLAN Passau im Winter 2019/2020 erstellt.

Aufgrund des Gutachtens wurde bestätigt, dass sich der Trend des Anstiegs der Bevölkerungszahlen der vergangenen Jahre weiter fortsetzt. Der Markt Tittling hatte in den letzten Jahren unterschiedlich geprägte Wanderungssalden zu verzeichnen. Diese Wanderungssalden setzten sich weitgehend (mit Ausnahme weniger Jahre) aus höheren Zahlen von Zuzügen gegenüber den entsprechenden jährlichen Fortzügen zusammen.





**Quelle: Büro DEMOS-PLAN Passau**

### 1.7 Entwicklung der vorhandenen Innenpotenziale

Wie in der nachfolgenden Flächenbedarfsanalyse ersichtlich, bemüht sich der Markt Tittling die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu entwickeln. Der aktuelle Geltungsbereich des Baugebietes Rothau-Am Scheuweiölzl handelt es sich im Flächennutzungsplan bereits um ein WA (Allgemeines Wohngebiet). Der Markt Tittling möchte nun, den Bebauungsplan aus dem bereits bestehenden Flächennutzungsplan entwickeln.

Es sind 2 bereits bestehende WA-Flächen in Loizersdorf im Besitz des Marktes Tittling. Der WA-Bereich Loizersdorf, Hafnerfeld ist bereits erschlossen (Straße, Wasser, Kanal, Straßenbeleuchtung). Es wurde jedoch festgestellt, dass sich in einem Teilbereich Altlasten befinden. Hierzu wurden Sanierungsarbeiten durchgeführt. Aktuell müssen noch die Grundstückskosten ermittelt werden. Die 2. Fläche in Loizersdorf wird ebenfalls demnächst in Angriff genommen.

Auch in den vorhandenen WA-Flächen im Bereich Preming, läuft derzeit ein Bauleitplanverfahren, bei dem die Stellungnahmen der 1. Auslegung abgehandelt und in den Bebauungsplan eingearbeitet werden. Somit ist hier ebenso mit einer Bebauung zu rechnen.

In den letzten Jahren haben im Bereich des Marktes Tittling auch viele Bautätigkeiten im Innenbereich stattgefunden.

Betreutes Wohnen in der Bahnhofstraße, Bau von mehreren Mehrfamilienhäusern im Bereich Max-Peinkofer-Straße und Dettenbachstraße, Bau von mehreren Einfamilienhäusern im Bereich Passauer Straße, Max-Peinkofer-Str. usw.

Man kann feststellen, dass der Markt Tittling natürlich interessiert ist, die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu nutzen und zu bebauen.

### Veränderungen des Flächennutzungsplanes seit In-Kraft-Treten

Der aktuell gültige Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Tittling ist am 28.05.1977 in Kraft getreten.

Folgende Änderungen wurden seitdem vollzogen.

Deckblatt Nr.	Inhalt	Änderungsdatum
1	<p><b><u>Bereich Hörmannsdorf (jetzt GE Hörmannsdorf A)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterung GE Bergäcker</li> <li>- Verkleinerung GE Hörmannsdorf im Süden</li> <li>- Ausweisung GE Unteres Feld und GE Reutäcker</li> <li>- bestehender Baubestand im MD Hörmannsdorf eingetragen</li> </ul> <p><b><u>Bereich Rothauer See</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung SO im Bereich Rothauer See</li> <li>- weiterer Umgriff des Rothauer Sees wurde als Grünfläche ausgewiesen.</li> <li>- Aufhebung Campingplatz, dafür als Wald ausgewiesen</li> </ul> <p><b><u>Bereich Eisensteg – Sandfeld (jetzt GE Eisensteg I)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterung GE im Osten</li> <li>- Erweiterungsfläche um den Steinbruch westlich von Hötzendorf wurde reduziert</li> <li>- zwei aufgelassene Steinbrüche nordöstlich vom GE Sandfeld werden nicht weiter als Abbauflächen ausgewiesen</li> <li>- der aktuelle Baubestand wurde mitaufgenommen</li> </ul> <p><b><u>Bereich Tittling Süd und Preming</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der aktuelle Baubestand wurde mitaufgenommen</li> <li>- vorgesehene GE Flächen zwischen Preming und Tittling entfallen, wieder landwirtschaftliche Nutzfläche</li> <li>- Erweiterung GE im Westgebiet für die Molkerei</li> <li>- WA Hopfengarten wurde als Bestand übernommen</li> <li>- WA Siebenhasen und SO Bauhof Feuerwehr wurde als Bestand übernommen</li> </ul> <p><b><u>Bereich Tittling-Nordwest und Hötzendorf</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der aktuelle Baubestand wurde mitaufgenommen</li> <li>- Bereich Hötzendorfer Feld wurde anstatt einer Gemeinbedarfsfläche jetzt ein WA ausgewiesen, zusätzlich eine Grünfläche</li> <li>- Gemeinbedarfsfläche östlich des Sportzentrums entfällt. Wird als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.</li> <li>- Ausweisung SO Einkaufsmarkt westlich des WA Dreiburgenstraße</li> <li>- Ausweisung MI in der nördlich und nordwestlich anschließenden Senke. Der Westteil bleibt als Grünfläche erhalten.</li> <li>- Umwandlung WR Hofwiesenfeld in WA Hofwiesenfeld</li> <li>- angrenzende Schreinerei beschränktes GE</li> <li>- GE südlich des Bauhofes wurde eingetragen</li> <li>- Reduzierung des Wohngebiets östlich vom Friedhof</li> <li>- Einbeziehung MI im nördlichen Marktkern</li> <li>- Ausweisung Parkplatz im Bereich des Pfarrzentrums</li> </ul> <p><b><u>Dorfgebiete Stützersdorf, Göttersberg und Rothau</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der aktuelle Baubestand wurde mitaufgenommen</li> <li>- Ausweisung MD im Ostteil von Göttersberg</li> <li>- Ausweisung MD im Westteil von Rothau</li> <li>- Ausweisung MD und WA entsprechend der Ortsabrundungssatzung im Bereich Rothau</li> <li>- Reduzierung Steinbrucherweiterungsflächen nördlich von Rothau um zwischen der Ortschaft und den Steinbruchbereichen noch einen Waldstreifen als Immissionsschutzwald zu erhalten.</li> </ul>	25.07.1990
2	<p><b><u>Bereich Dreiburgenstraße / Rothauer Straße</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterung des MI nördlich des Altenheims</li> <li>- Ausweisung WA im Norden</li> </ul>	04.10.1989



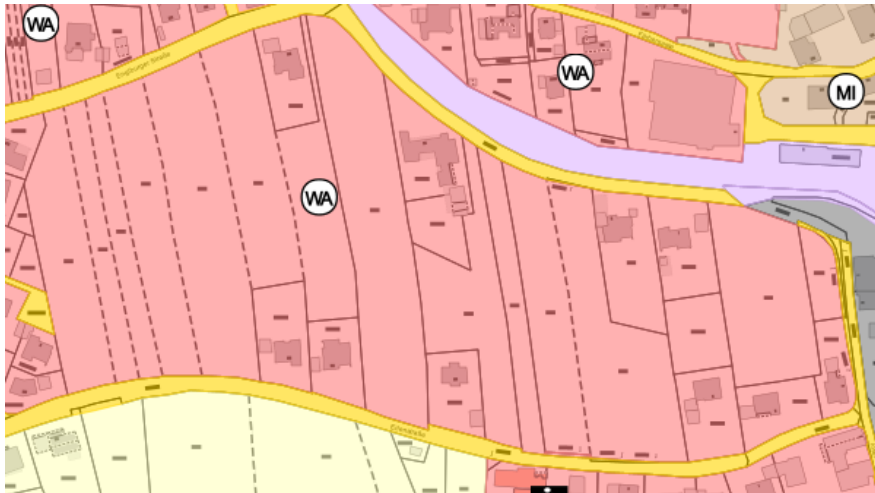
	<p><b><u>Bereich An der Dreiburgenstraße</u></b></p> <p>- Erweiterung WA im Norden bis zum Wanderweg</p>	
3	<p>Erweiterung MI entlang der Passauer Straße nach Süden</p>	19.02.1992
4	<p><b><u>Bereich Hörmannsdorf (jetzt GE Hörmannsdorf A)</u></b></p> <p>- Erweiterung GE Spieläcker nach Osten</p> <p><b><u>Bereich Eisensteg-Sandfeld (jetzt GE Eisensteg I)</u></b></p> <p>- Erweiterung GE Sandfeld nach Westen</p>	27.05.1992
5	<p><b><u>Bereich Göttersberg und nordöst. Bereich Markt Tittling</u></b></p> <p>- Erweiterung MD in Göttersberg nach Südwesten</p> <p>- Erweiterung WA und MI wurde im nordöstlichen Bereich um ein WA erweitert</p> <p><b><u>Bereich Hörmannsdorf (B85 Ausfahrt Nord)</u></b></p> <p>- Erweiterung GE nach Westen</p> <p>- Ausweisung des südlichen Bereichs zur Ortschaft Hörmannsdorf als GE eingeschränkt</p> <p><b><u>Bereich Englbürg</u></b></p> <p>- Ausweisung MD im nördlichen und südlichen Bereich des vorh. SO</p> <p><b><u>Bereich Preming (Grundstück Krompaß)</u></b></p> <p>- Ausweisung GE im südwestlichen Bereich des vorh. MD von Preming ininigem Abstand</p> <p><b><u>Bereich Rothau</u></b></p> <p>- Ergänzung WA und MD im Bereich Rothau</p> <p><b><u>Bereich Pretz</u></b></p> <p>- Ausweisung MD</p> <p><b><u>Bereich Stützersdorf</u></b></p> <p>- Erweiterung des vorh. MD im nordöstl. und südöstl. Bereich</p> <p><b><u>Bereich Tittling (Gartenstraße), nordöstl. Bereich von Preming und südöstl. Bereich Baugebiet Siebenhasen</u></b></p> <p>- Erweiterung WA Tittling Gartenstraße im nördl. Bereich</p> <p>- Fläche im nordöstl. Bereich des MD Preming mit Anschluss an das vorh. WA Bayerwaldring wurde geschlossen</p> <p>- Ausweisung westl. Bereich direkt an der Straße als MI, übrige Fläche im südöstl. Bereich als WA</p> <p>- Erweiterung WA Siebenhasen im südöstl. Bereich</p>	07.06.1995
6	<p><b><u>Bereich Loizersdorf</u></b></p> <p>- Erweiterung MD im Norden, Süden und Osten</p> <p>- Ausweisung WA im Westen</p>	02.06.1999
7	<p>Nutzung Windenergie</p>	Nur Aufstellungsbeschluss
8	<p><b><u>Bereich Rothau</u></b></p> <p>-Erweiterung MD in nördlicher Richtung</p>	05.05.1999
9	<p><b><u>Bereich Gemeinbedarfseinrichtungen</u></b></p> <p>- die vorh. Vorbehaltsfläche (z.B. Kindergarten, Kirche, Schule Rathaus, Post, Turnhalle, Hallenbad usw.) wurde im östl. Bereich als SO, im westlichen Bereich als Mi ausgewiesen</p>	08.09.1999
10	<p><b><u>Bereich Eichenfeld</u></b></p> <p>- Erweiterung WA am westlichen Tonfeld nach Süden</p>	03.05.2000
11	<p>-/-</p>	Nur Aufstellungsbeschluss
12	<p><b><u>Bereich Tresdorf</u></b></p> <p>- Ausweisung SO Einkaufsmarkt (Rewe)</p>	03.08.2007
13	<p><b><u>Bereich GE Eisensteg I</u></b></p> <p>- Erweiterung GE Richtung Süden</p>	27.07.2009

14	<b><u>Bereich Preming/Pirkinger Straße</u></b> - Ausweisung MI im Bereich Preming/Pirkinger Straße	27.07.2009
15	<b><u>Bereich Dreiburgenstraße/Rothauer Straße</u></b> - Ausweisung SO Einkaufsmarkt (Aldi Süd)	06.11.2008
16	<b><u>Bereich Edeka Markt, Preming</u></b> - Ausweisung SO Einkaufsmarkt (EDEKA)	15.03.2011
17	<b><u>Bereich Herrenstraße</u></b> - Ausweisung WA (Burgenblick) - Ausweisung MI zwischen Burgenblick und GE Hörmannsdorf A <b><u>Bereich Hötzendorfer Feld und Roithamer Feld</u></b> - Umwandlung WA zur landwirtschaftlichen Nutzfläche, äußere Randbereiche beim Roithamer Feld	25.01.2013
18	<b><u>Bereich Oberer Kirchweg</u></b> - Ausweisung Parkplatz	26.07.2011
19	<b><u>Bereich Eichenfeld</u></b> - Ausweisung WA dortiges Baugebiet	03.12.2012
20	<b><u>Bereich Tresdorf</u></b> - Ausweisung SO Einkaufsmarkt (Netto/Rossmann)	27.06.2014
21	Preming/Pirkinger Straße	Nur Aufstellungsbeschluss
22	<b><u>Bereich ehemaliger EDEKA</u></b> - Ausweisung MI Gebiet	16.03.2016
23	<b><u>Bereich Raiffeisenmarkt Markt Hörmannsdorf</u></b>	
24	<b><u>Bereich Preming, Passauer Straße</u></b> - Ausweisung WA (Ambulant betreutes Wohnen)	21.09.2016
25	<b><u>Bereich GE Hörmannsdorf A (Fa. Bachl)</u></b> - Erweiterung GE im Süden	Aktuelles Bauleitplanverfahren
26	<b><u>Bereich Dreiburgensee Ost</u></b> - Erweiterung SO (Waldkindergarten, Waldparkplätze und Minigolfanlage)	10.01.2022
27	<b><u>Bereich Preming/Pirkinger Straße</u></b> - Erweiterung WA und MI	08.03.2023
28	<b><u>Bereich Kothingrub</u></b> - Ausweisung Sondergebiet Solarpark	13.08.2024
29	<b><u>Bereich Böhmreut</u></b> - Ausweisung Sondergebiet Solarpark	18.12.2023
30	<b><u>Bereich Böhmreut</u></b> - Ausweisung Sondergebiet Solarpark	12.08.2024

## **FLÄCHENBEDARFSANALYSE**

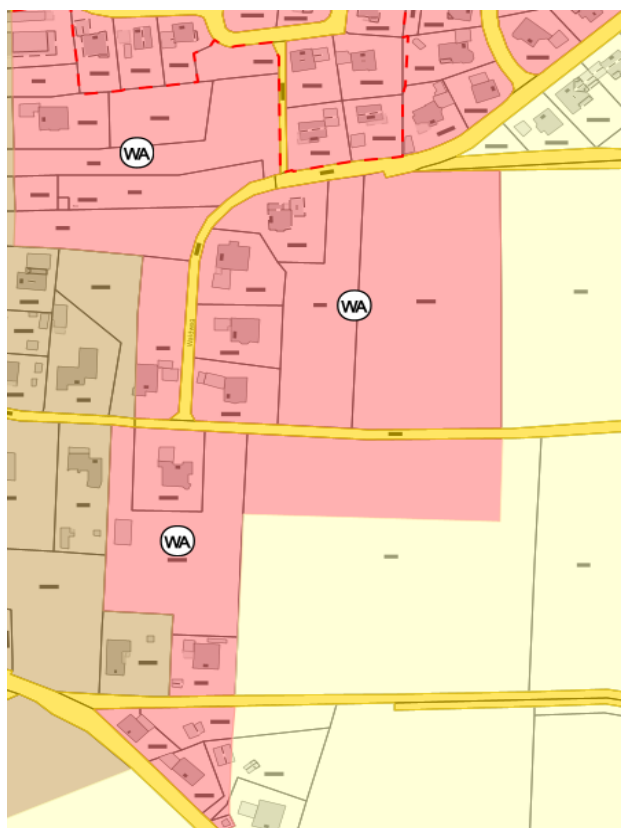
### **Vorhandene WA – Flächen im Ortsteil Tittling**

#### **WA Fläche in Bereich Tittling-Hofwiesenfeld**



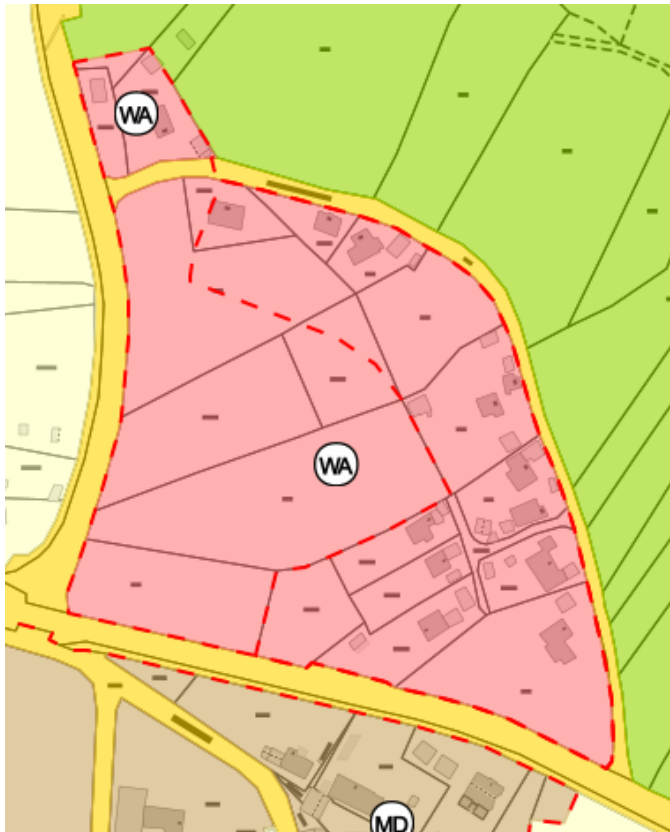
Unmittelbar an den Bebauungsplan Tittling-Hofwiesenfeld befindet sich eine WA-Fläche mit einer Größe von circa 55.000 m<sup>2</sup>. Die Fläche befindet sich circa 300 m Luftlinie vom Ortszentrum Tittling entfernt. Kurzfristig ist die Fläche nicht zu erwerben oder zu aktivieren. Die Fläche soll derzeit aber im Flächennutzungsplan nicht verändert werden, da diese Fläche städtebaulich ideal gelegen ist. Die unmittelbare Anbindung zum Ortszentrum von Tittling ist hier gegeben. Eine evtl. Herausnahme einer Teilfläche bei einer weiteren Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplanänderung könnte in Betracht gezogen werden.

#### **WA Fläche im Bereich Preming**



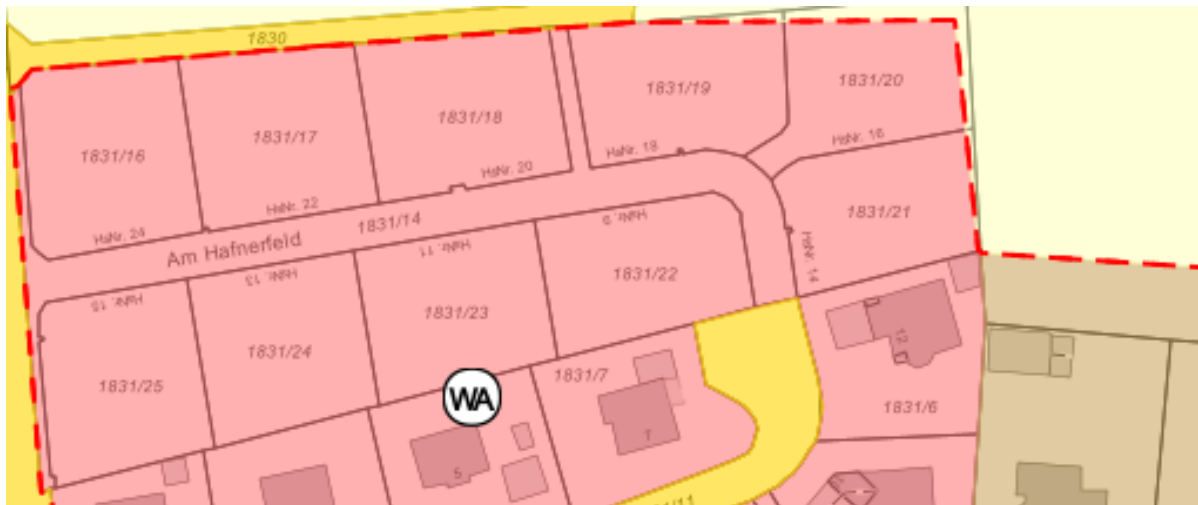
Unmittelbar an die Bebauungspläne Preming Nord-Ost und Eichenfeld, sowie an die Ortsabrundungssatzung Preming befindet sich eine WA-Fläche mit einer Größe von circa 28.000 m<sup>2</sup>. Ein Teilbereich dieser Fläche wird derzeit überplant und es wird ein Bebauungsplanverfahren erarbeitet. Hierbei handelt es sich um eine Fläche der Innenentwicklung. Wie man hier sehen kann, ist der Markt Tittling an den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen interessiert, diese zu verwirklichen.

#### **WA Fläche im Bereich Rothau Scheuweiölzl**



Hierbei handelt es sich um den Auszug aus dem Flächennutzungsplan von dem aktuellen Bauleitplanverfahren. Es ist ersichtlich, dass es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes um eine WA-Fläche im Flächennutzungsplan handelt. Aus diesem Grund möchte der Markt Tittling die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan vorantreiben und so Wohnraum schaffen.

#### WA Fläche im Bereich Loizersdorf, Hafnerfeld



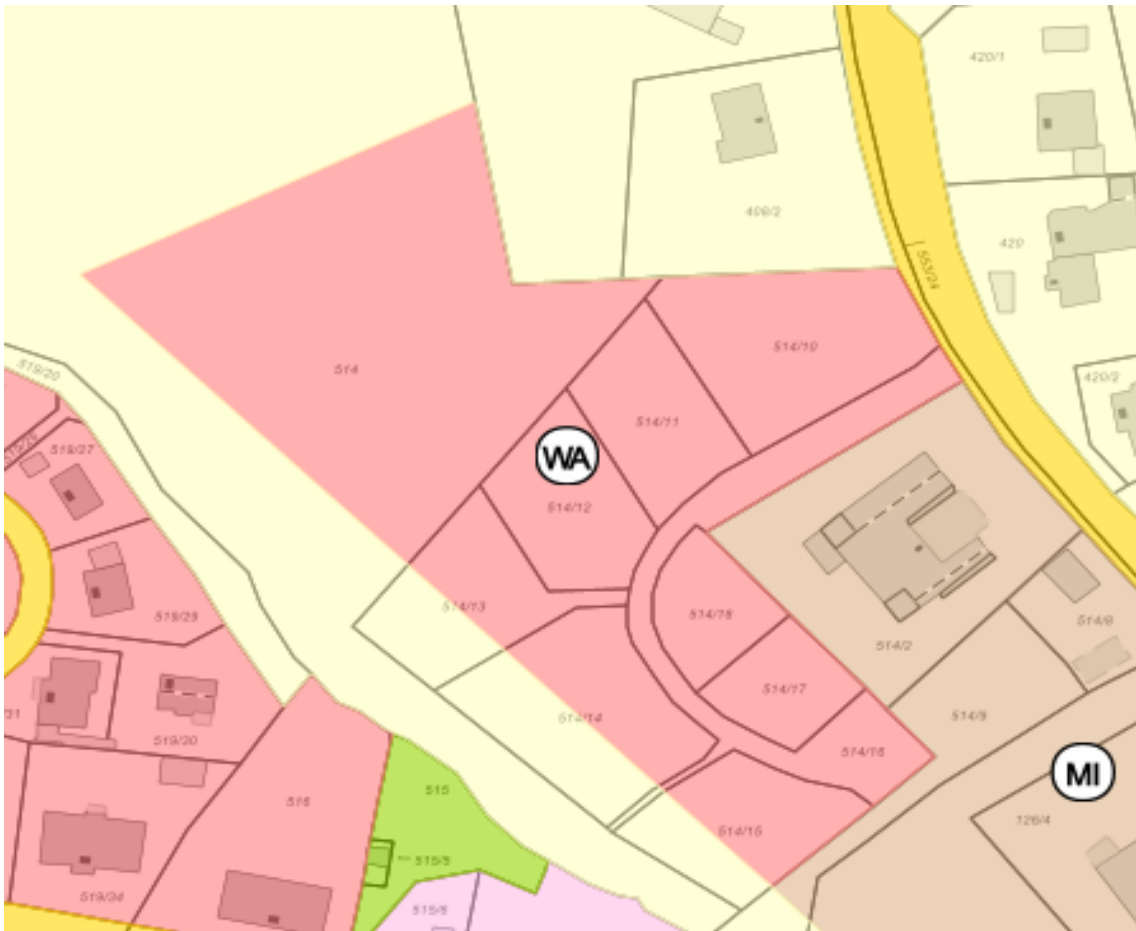
Der WA-Bereich Loizersdorf, Hafnerfeld ist bereits erschlossen (Straße, Wasser, Kanal, Straßenbeleuchtung). Es wurde jedoch festgestellt, dass sich in einem Teilbereich Altlasten befinden. Hierzu wurden Sanierungsarbeiten durchgeführt. Aktuell müssen noch die Grundstückskosten ermittelt werden. Eine Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan ist nicht möglich.

#### WA Fläche im Bereich Loizersdorf



Diese Fläche ist im Eigentum des Marktes Tittling. Hier möchte die Gemeinde demnächst ein Bebauungsverfahren durchführen. Eine Herausnahme der Fläche ist somit nicht gegeben.

### WA Fläche im Bereich Rothauer Straße



Unmittelbar an den Bebauungsplan Dreiburgenstraße/Rothauer Straße befindet sich eine WA-Fläche mit einer Größe von circa 13.500 m<sup>2</sup>. Der Markt Tittling ist nicht Eigentümer dieser Grundstücke. Kurzfristig ist die Fläche nicht zu erwerben oder zu aktivieren. Die Fläche soll derzeit aber im Flächennutzungsplan nicht verändert werden, da diese Fläche städtebaulich ideal gelegen ist. Die unmittelbare Anbindung zum Ortszentrum von Tittling ist hier gegeben. Eine evtl. Herausnahme einer Teilfläche bei einer weiteren Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplanänderung könnte in Betracht gezogen werden.

### **Ergebnis und Zusammenfassung**

Eine schriftliche Befragung der Eigentümer über die noch freien Baugrundstücke im Markt Tittling Ende 2019 hat ergeben, dass private Flächen mit Nachverdichtungspotenzial nicht zur Verfügung stehen. Der Markt Tittling kann den Bedarf an Bauland nicht abdecken und hält an der Ausweisung von zusätzlichen Baulandflächen im geordneten Maß (z.B. Anbindung an die bestehende Bebauung sowie Reduzierung der Ausweisungsgrößen) fest.

Eine Alternativprüfung zu den geplanten Erweiterungen hat ergeben, dass für Wohngebiete in Tittling grundsätzlich private Flächen vorhanden und auch im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Private Flächen innerhalb von Bebauungsplänen sind von der Herausnahme wegen der Bestandskraft, der städtebaulichen Entwicklung und der fußläufigen Erreichbarkeit zum Ortszentrum nicht betroffen, sollen in der Zukunft allerdings noch mehr Beachtung einer Nachverdichtung finden. Insbesondere sollen aber künftig die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen noch besser, im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten, ausgeschöpft werden (z. B. Fläche im Bereich Preming). Geeignete Maßnahmen zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme sollen dabei vorrangig unterstützt werden.

Die Gemeinde Tittling ist ständig bemüht im und am Ortskern von Tittling Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Für das vormalige Gebäude „Gasthof zur Post“, welches sich direkt im Ortskern befindet, wurde längere Zeit diskutiert, ob man hier Wohnen schaffen soll oder öffentliche Flächen. Um den Ortskern wieder zu beleben hat der Gemeinderat von Tittling beschlossen hier ein Kultur- und Bürgerzentrum zu bauen. Es wurde deswegen ein Architektenwettbewerb ausgelobt welcher im Juli 2024 entschieden wurde. Mit dem Baubeginn ist voraussichtlich 2025/2026 zu rechnen.

Um Wohnmöglichkeiten im Ortszentrum zu schaffen, ist die Gemeinde Tittling in Verhandlungen mit Hauseigentümern. Insbesondere um Leerstände wieder mit Wohnnutzung zu füllen und somit das Ortszentrum wieder zu beleben.

Entwicklungschancen nutzen, Werte und Vielfalt bewahren, Lebensqualität sichern auf Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Unter diesen Ansätzen versucht der Markt Tittling bei Neuausweisungen z.B. innerörtliche Baulücken noch mehr auf den Prüfstand zu stellen oder aber erforderliche Erweiterungen kleinflächiger anzubinden. Die Nachfrage nach Bauland im gesamten Landkreis Passau ist grundsätzlich sehr hoch, dies wird auch mit dem erschienenen Immobilienmarktbericht des Landkreises Passau verdeutlicht. Ein „Ausbluten“ der Bayerischen Kleingemeinden darf allerdings nicht das Ziel der Landesplanung sein. Kommunale Einrichtungen sind nur unter gewissen Voraussetzungen wirtschaftlich zu betreiben; dazu zählt das wichtigste Gut: „DER MENSCH“.

Erstellt:

Markt Tittling, 06.06.2024

Ergänzt: 06.02.2025