

Gemeinde Witzmannsberg



Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten in der Gemeinde Witzmannsberg

Gemeinde Witzmannsberg: 30.09.2020

Ergänzt am: 04.03.2024

1.1 Sachverhalts- und Gebietserläuterung Gemeindegebiet

Die Gemeinde Witzmannsberg hat aktuell ca. 1.500 Einwohner und liegt im Landkreis Passau an der nordöstlichen Grenze zum Landkreis Freyung-Grafenau westlich über der Ilz. Die Gemeinde Witzmannsberg liegt unweit der B85 und dem Autobahnzubringer zur A3. Unmittelbar ans Gemeindegebiet grenzen folgende Gemeinden:

im Landkreis Passau:

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

im Landkreis Freyung-Grafenau:

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

Die Gemeinde Witzmannsberg besteht aus den drei Ortsteilen Witzmannsberg, Rappenhof und Enzersdorf und hat eine Gesamtfläche von 18,74 km².

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 der Gemeinde Witzmannsberg ein Bedarfsnachweis erbracht.

Einleitend und zur besseren Darstellung werden die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen nachfolgend aufgeführt:

Kindergarten:

- Kindergarten Rappenhof

Schule:

- Grundschule Enzersdorf

Feuerwehren:

- Freiwillige Feuerwehr Witzmannsberg
- Freiwillige Feuerwehr Rappenhof

1.2 Entwicklung der Einwohnerzahlen

Die Gemeinde Witzmannsberg hat momentan eine Einwohnerzahl von 1.543 (Stand: 30.06.2023). Mit Hauptwohnung gemeldet sind 1.501 und mit Nebenwohnung 42. Betrachtet man die Einwohnerzahlen der letzten fünf Jahre, zeigt sich, dass Witzmannsberg der Ortsteil ist, in dem die Zahl der Einwohner am meisten gestiegen ist.

Tabelle Einwohnerzahlen

Jahr	Gesamt	Witzmannsberg inkl. aller Ortschaften	Rappenhof	Enzersdorf
2019	1.496	1.061	310	125
2020	1.514 (+ 18)	1.074 (+ 13)	312 (+ 2)	128 (+ 3)
2021	1.545 (+ 31)	1.102 (+ 28)	312 (+/- 0)	131 (+ 3)
2022	1.541 (- 4)	1.099 (- 3)	311 (- 1)	131 (+/- 0)
30.06.2023	1.543 (+ 2)	1.097 (- 2)	313 (+ 2)	133 (+ 2)
Veränderung auf 5 Jahre	+ 47	+ 36	+ 3	+ 8

Quelle: OK.EWO - Gemeinde Witzmannsberg

1.3 Bauantragszahlen

Die Zahl der Bauanträge ist in den letzten 10 Jahren relativ konstant. Auf Grund der allgemeinwirtschaftlichen Situation in der BRD mit den Preissteigerungen auf dem Bau-sektor sowie der fehlenden Baugrundstücke ist die Zahl der Baugenehmigungen leicht rückläufig.

Im Jahr 2018 wurde das letzte größere Baugebiet „Rappenhof-Haiderfeld“ mit 12 Parzellen ausgewiesen.

Es folgte im Jahre 2020 das kleinere Baugebiet „Witzmannsberg Ost“ (Erweiterung). Innerhalb weniger Monate waren alle Grundstücke wegen der hohen Nachfrage verkauft.

Jahr	Gesamt	Witzmannsberg inkl. aller Ortschaften	Rappenhof	Enzersdorf
2019	33	22	4	7
2020	21	15	5	1
2021	26	15	6	5
2022	18	13	4	1
2023	15	8	6	1
2024 Stand 01.04.	4	1	3	0

Quelle: Baubuch der Gemeinde Witzmannsberg

1.4 Nachfrage für Baugrundstücke im Ortsteil Witzmannsberg

Aktuell haben wir ca. 30 Anfragen für Baugrundstücke im Ortsteil Witzmannsberg. Alle Interessenten haben sich in die Interessensliste für das geplante, vorliegende Neubaugebiet „WA Witzmannsberg Süd“ eingetragen.

1.5 Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale

Um die nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen

Nachdem Ende des Jahres 2018 im gesamten Gemeindegebiet keine einzige Bauparzelle mehr angeboten werden konnten, wurde versucht über Nachverdichtungspotenziale bebaubare Grundstücke zu eruieren. Es wurden deswegen alle Eigentümer angeschrieben um zu klären ob ein Verkauf von Grundstücken möglich wäre.

Leider musste man als abschließendes Ergebnis festhalten, dass momentan tatsächlich kein einziger Grundstückseigentümer verkaufsbereit ist.

1.6 Ermittlung der Bedarfsgrößen

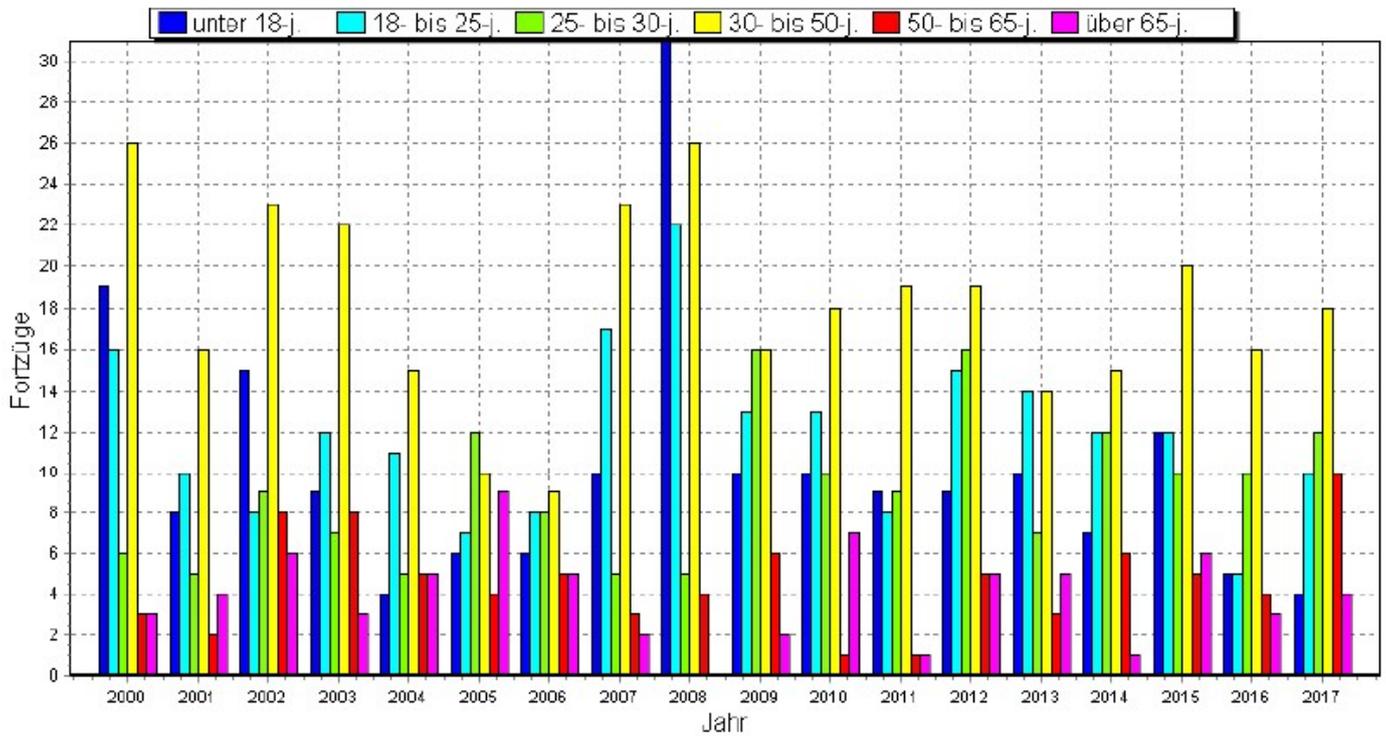
Die Gemeinde Witzmannsberg hat im Rahmen der Kindergartenbedarfsplanung ein Gutachten für die Einwohnerentwicklung im Winter 2019/2020 in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde vom Büro DEMOS-PLAN Passau erstellt.

Durch das Gutachten wurde bestätigt, dass sich der Trend des Anstiegs der Bevölkerungszahlen der vergangenen Jahre weiter fortsetzt. Die Gemeinde Witzmannsberg verzeichnet somit weitgehend (mit Ausnahme weniger Jahre) mehr Zu- als Wegzüge. Bei den Wegzügen ist die größte Personengruppe im Alter von 30 bis 50 Jahren, die zweitgrößte Personengruppe im Alter von 25 bis 30 Jahren, also die Personengruppe, die Familien gründen, Häuser bauen und im Ort verbleiben sollten.

Die Personengruppe von 50 bis 65 Jahren und älter ist momentan am stärksten vertreten. Bis 2030 soll es über 400 Einwohner im gesamten Gemeindegebiet geben, die 65 Jahre und älter sind.

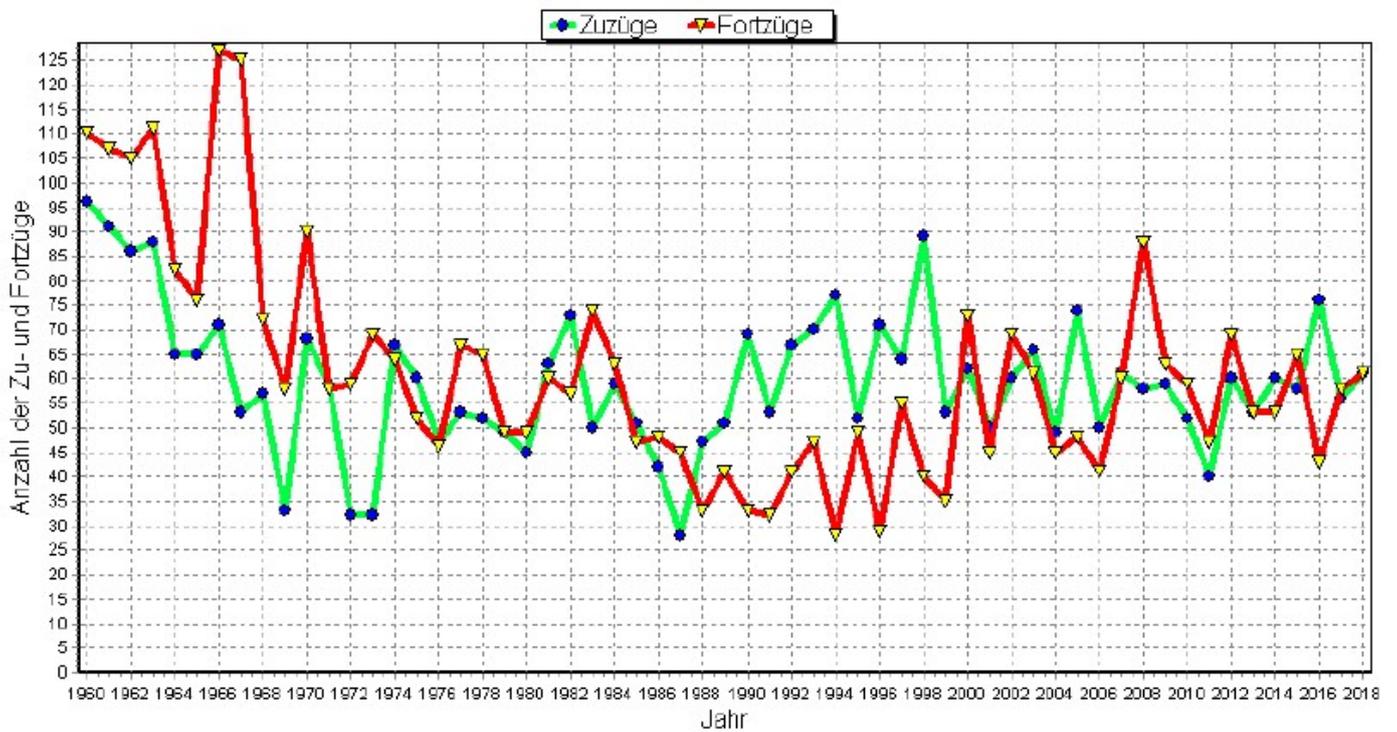
Des Weiteren wurde mit dem Gutachten festgestellt, dass die Zahl der beschäftigten Männer und Frauen in der Gemeinde Witzmannsberg von 552 (2015) auf 608 (2019), also um 56 Arbeitsplätze angestiegen ist. Somit gibt es auch eine größere Nachfrage an Wohnungen und Bauplätzen vor Ort.

Fortzüge nach Altersgruppen in der Gemeinde Witzmannsberg 2000 bis 2017



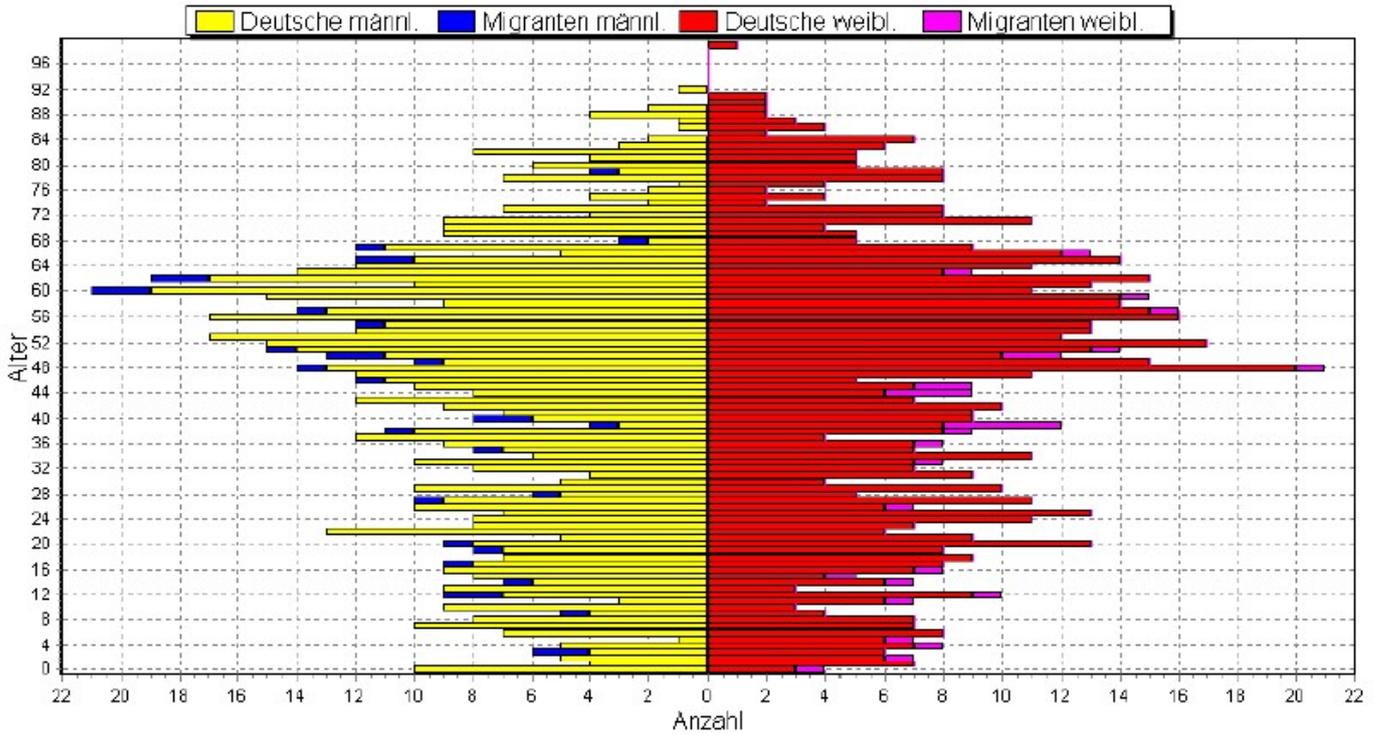
Quelle: Büro DEMOS-PLAN Passau

Zuzüge und Fortzüge in der Gemeinde Witzmannsberg 1960 bis 2018



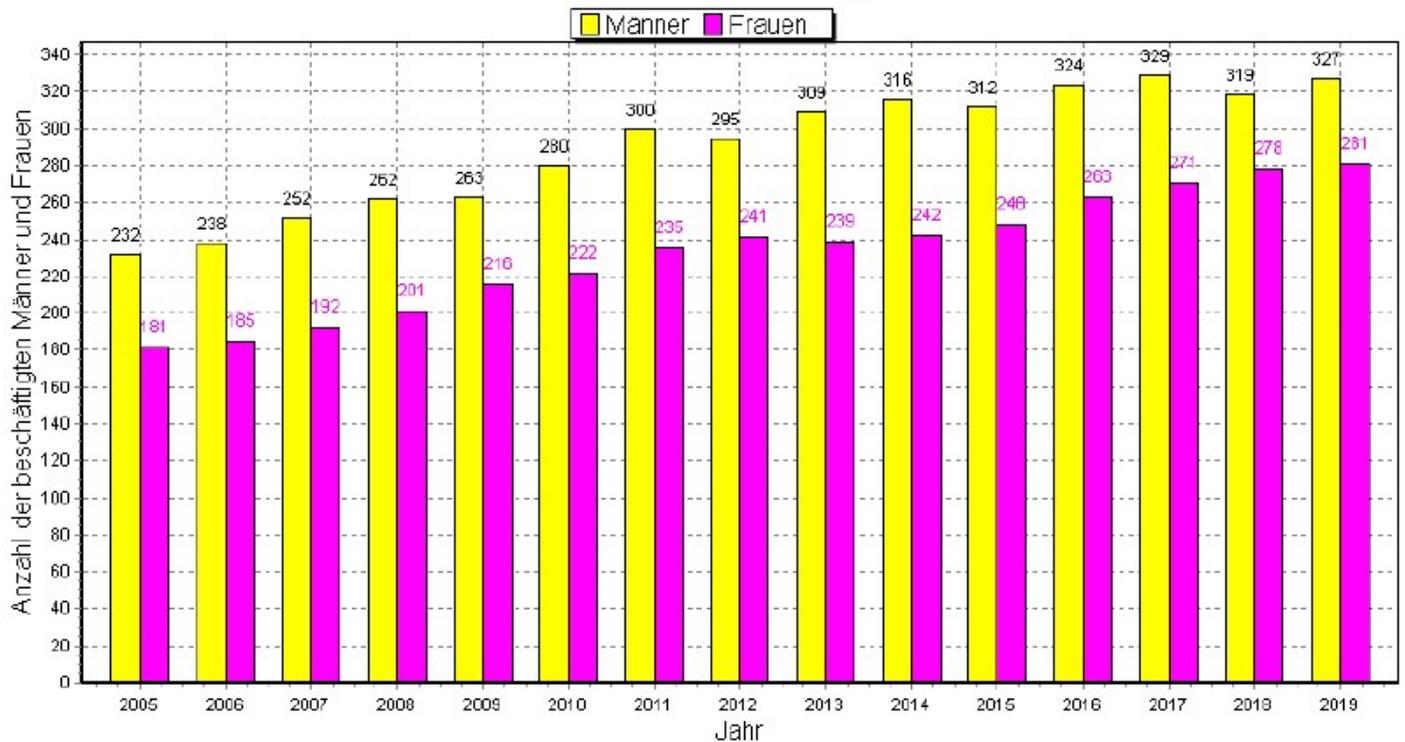
Quelle: Büro DEMOS-PLAN Passau

Altersstruktur (Alterspyramide) in Witzmannsberg am 27.09.2019



Quelle: Büro DEMOS-PLAN Passau

Anzahl der beschäftigten Männer und Frauen in der Gemeinde Witzmannsberg 2005 bis 2019



Quelle: Büro DEMOS-PLAN Passau

Veränderungen des Landschaftsplanes seit In-Kraft-Treten

Der aktuell gültige Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witzmannsberg ist am 30.01.1989 in Kraft getreten.

Folgende Fortschreibungen wurden bisher gemacht.

Deckblatt Nr.	Inhalt	Änderungsdatum
1	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Allgemeinen Wohngebiet, Ortsabrundungssatzung „Witzmannsberg“	23.11.1994
2	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Allgemeinen Wohngebiet und einem Dorfgebiet, Bebauungsplan „Rappenhof-Hözlweg“	06.10.1999
3	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Dorfgebiet, Ortsabrundungssatzung „Ilzrettenbach“	22.03.2000
4	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Gewerbegebiet „GE Rappenhof“	29.12.2000
4	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Allgemeinen Wohngebiet Bebauungsplan „Witzmannsberg-West“	29.12.2000
4	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Gewerbegebiet „GE Enzersdorf“	29.12.2000
5	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Allgemeinen Wohngebiet, Bebauungsplan „Witzmannsberg Ost“	16.10.2009
6	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Dorfgebiet, Ortsabrundungssatzung „Trasfelden“	26.05.2009
7	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Sondergebiet „SO Photovoltaik Kafering“	Nicht rechtskräftig
8	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Gewerbegebiet „GE Enzersdorf“	18.09.2012

8	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Dorfgebiet, Ortsabrundungssatzung „Enzersdorf“	18.09.2012
9	Änderung von einer forstwirtschaftlichen Nutzfläche zum Gewerbegebiet „GE Enzersdorf“	23.12.2021
10	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu SO Solarpark Pötzersdorf	29.03.2023
11	wurde mit Dbl. Nr. 10 zusammengefasst	29.03.2023
12	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu Allgemeinen Wohngebiet Bebauungsplan „Witzmannsberg Süd	Aktuelles Bauleitplanverfahren
13	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu SO Solarpark Farnham	15.03.2023
14	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Dorfgebiet, Ortsabrundungssatzung Allmunzen	Aktuelles Bauleitplanverfahren
15	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu SO Solarpark Rappenhof	kurz vor der Rechtskraft
16	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem Gewerbegebiet, GE(e) Rappenhof	wird gerade erarbeitet
17	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu SO Solarpark Wolfersdorf	Aktuelles Bauleitplanverfahren
18	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu SO Solarpark Enzersdorf	Aktuelles Bauleitplanverfahren

FLÄCHENBEDARFSANALYSE

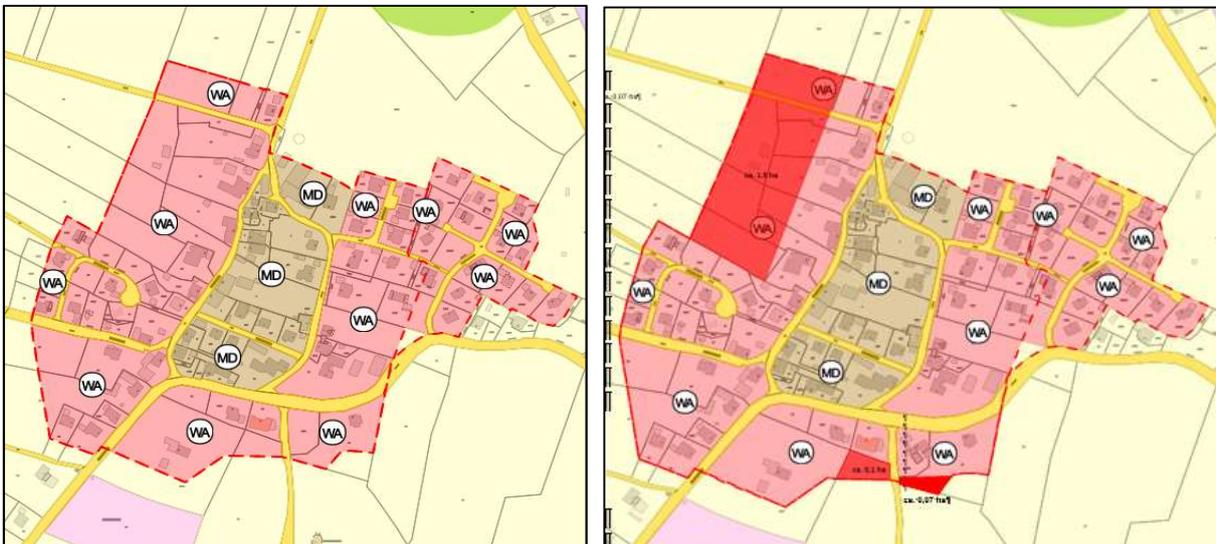
Die Gemeinde Witzmannsberg bemüht sich seit längerer Zeit um Flächen für ein allgemeines Wohngebiet (WA). Es erfolgte deswegen im Rahmen des Auslegungsverfahrens eine Überprüfung, welche allgemeinen Wohngebietsflächen im Gemeindegebiet aufgrund des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes und der daraus entwickelten Bebauungspläne vorhanden oder verfügbar sind.

Des Weiteren werden diejenigen Flächen bestimmt, welche langfristig nicht verfügbar sind und deswegen von WA-Flächen in landwirtschaftliche Nutzflächen zurückgeführt werden können.

Die Überprüfung führt zu folgendem Ergebnis:

Auflistung der Allgemeinen Wohngebietsflächen (WA) in der Gemeinde Witzmannsberg:

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) in Witzmannsberg



Die Allgemeine Wohngebietsfläche (WA) im Nordwesten des Ortsteiles Witzmannsberg ist langfristig nicht verfügbar und kann deswegen um ca. 1,5 ha verkleinert werden. (Im o.g. rechten Planauszug rot hinterlegte Fläche).

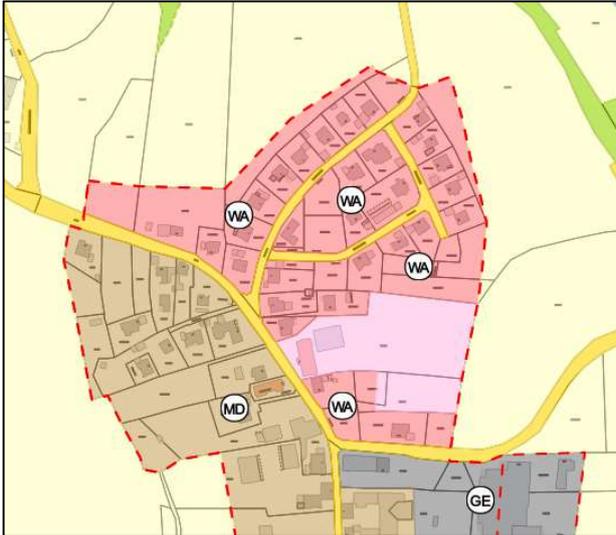
Auch die rot hinterlegten Trapeze im Süden können als WA-Fläche entfallen.

Diese Flächen haben eine Größe von ca. 0,1 ha + 0,07 ha = 0,17 ha.

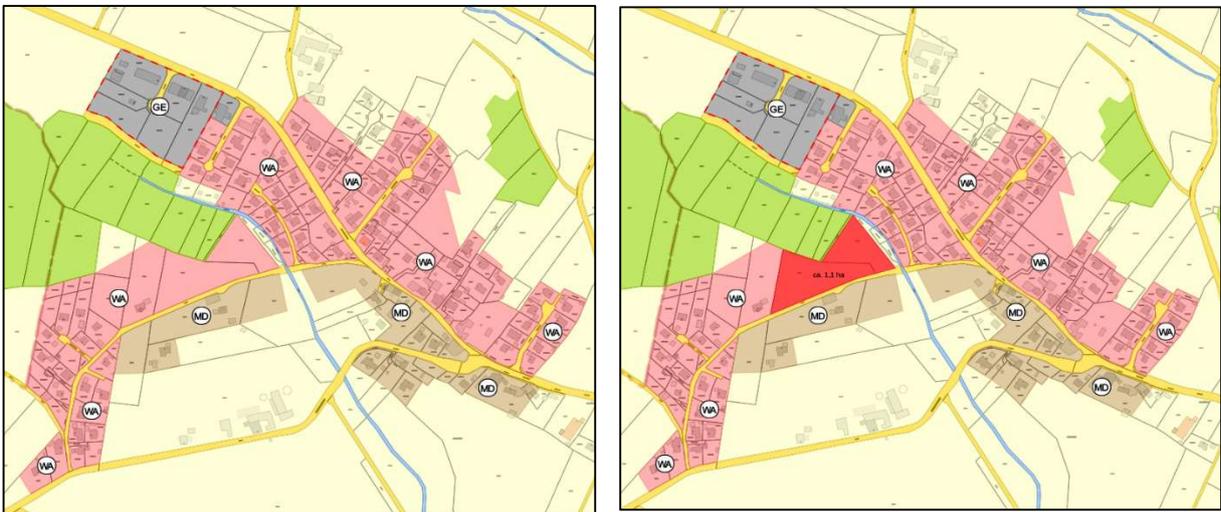
Im übrigen Bereich von Witzmannsberg können auf Grund von geplanten Bauabsichten keine weiteren WA-Flächen herausgenommen werden.

b) Allgemeines Wohngebiet (WA) in Enzersdorf

Der Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes sieht in Enzersdorf eine ca. 6 ha große WA Fläche vor. Die Flächen sind größtenteils bereits bebaut. Über den Flächen liegen eine Ortsabrundungssatzung, sowie ein Bebauungsplan, eine Herausnahme von nicht bebauten Flächen ist rechtlich problematisch da bereits Beiträge errichtet wurden und eine Bebauung der Flächen in nächster Zeit vorgesehen ist.



c) Allgemeine Wohngebietsfläche (WA) in Rappenhof



Im Ortsteil Rappenhof gibt es mehrere WA Flächen. Hier wird die WA-Fläche im mittleren Bereich mit ca. 1,1 ha wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen, da sie langfristig nicht verfügbar sein wird.

Ansonsten bestehen Bauabsichten auf den nicht bebauten Grundstücken und Grundstücksteilen.

ABWÄGUNG DER PLANUNGSINHALTE UND DER VORAUSSCHAUENDEN SIEDLUNGSPOLITIK

Die Gemeinde Witzmannsberg hat sich intensiv mit der baulichen Entwicklung und der Bevölkerungsentwicklung in Witzmannsberg beschäftigt.

Um zu eruieren welche Baumöglichkeiten auf den im Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Wohnbauflächen bestehen, wurden alle bebaubaren Flächen im Gemeindebereich ermittelt und die Eigentümer angeschrieben sowie 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 baureif zu machen. Im Ergebnis stellte sich jedoch heraus, dass derzeit kein einziger Grundstückseigentümer verkaufsbereit ist.

Größere Brachen oder Konversionspotenziale bestehen in Witzmannsberg nicht.

Aus diesem Grunde hat die Gemeinde Witzmannsberg sich dazu entschlossen nicht verfügbare Grundstücke welche bisher als WA-Flächen ausgewiesen, jedoch nicht verfügbar sind, im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des Landschaftsplans mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes, wieder in landwirtschaftliche Nutzflächen zurückzuführen und dafür das einzige, tatsächlich verfügbare Grundstück in Witzmannsberg Süd als WA-Fläche auszuweisen.

Die Gemeinde versucht damit den eingeschlagenen Weg einer aktiveren Baulandpolitik weiterzugehen.

Die neuen WA-Flächen haben eine Größe von ca. 4,3 ha.

Diejenigen Flächen welche im rechtsgültigen Landschaftsplan zwar als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen jedoch nicht verfügbar sind, werden derzeit sowieso als landwirtschaftliche Flächen genutzt und werden wieder als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Die Größe dieser Flächen beträgt in Summe ca. 2,77 ha.

Nach weiterer intensiver Prüfung kann die Gemeinde Witzmannsberg derzeit, keine weiteren ausgewiesenen WA- Flächen aus dem Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes herausnehmen und in eine landwirtschaftliche Nutzfläche umwandeln. Aufgrund dessen ist eine additive Vergrößerung der WA-Flächen um ca. 1,53 ha (4,3 ha - 2,77 ha) erforderlich.

Der Bedarf an Wohnraum ist dringend gegeben, da bereits nach Bekanntwerden des neuen Baugebietes „WA Witzmannsberg Süd“ , über 30 Vormerkungen von Bauinteressenten für dieses Baugebiet vorliegen.

Das letzte Baugebiet wurde im Jahre 2020 erschlossen und die Gemeinde kann derzeit keine weiteren Wohnbauflächen anbieten. Die Ausweisung des Baugebietes „WA Witzmannsberg Süd“ ist deshalb dringend erforderlich.

Im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird für das gesamte, östlich der Kreisstraße gelegene Baugebiet im Bebauungsplan „WA Witzmannsberg Süd“ für die Parzellen 1 - 27, eine Bauverpflichtung zur Bebauung der Grundstücke innerhalb von 5 Jahren aufgenommen.

Das nördlich des Naturspielraumes gelegene Grundstück wurde im Flächennutzungsplan bereits als WA-Fläche aufgenommen und soll mittelfristig auch bebaut werden, so dass diese bauliche Lücke dann geschlossen werden kann.

Der Anforderung, dass auch Mehrfamilienhäuser in dem Gebiet zugelassen werden sollen, ist die Gemeinde dadurch nachgekommen dass auf den Parzellen 7-9 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten je Parzelle zulässig sind.

Bei allen anderen Parzellen sind bis zu 3 Wohneinheiten je Gebäude zulässig

Dies ist eine durchaus angemessene Mischung für das Bauen im ländlichen Bereich und erlaubt vor allem den Bau von Mehrfamilienhäusern und in allen Gebäuden und das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach.

Dies ist im ländlichen Bereich immer noch die oftmals prägende Wohnform und soll weiterhin forciert werden.

Bei Errichtung der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser können bis zu 18 Wohnungen für Singles, Rentner, Ein-Personenhaushalte, Alleinerziehende, etc. geschaffen werden. Diese Anzahl entspricht in Relation zur Ein-, Zwei- oder Dreifamilienhausbebauung durchaus einer gesunden Mischung im Gesamtbereich und den Nachfragen auf dem Wohnungsmarkt.

Für die verantwortlichen Personen in der Gemeinde Witzmannsberg ist es überdies von enormer Wichtigkeit, dass die jungen Familien nicht deswegen aus Witzmannsberg wegziehen müssen weil kein Wohnbauland mehr zur Verfügung steht. Dies hätte langfristig verheerende negative Folgen für die Ortschaft und würde keiner vorausschauenden Siedlungspolitik entsprechen.

Eine abschnittsweise Bebauung in mehreren Bauabschnitten wird vom Gemeinderat durchaus in Erwägung gezogen und abhängig gemacht von den kurz- und mittelfristig Bauwilligen.

In Abwägung aller Belange ist das ausgewiesene Baugebiet „WA Witzmannsberg Süd“ eine nicht zu vernachlässigende und wichtige zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde welche für den Ort Witzmannsberg von entscheidender Bedeutung und Tragweite ist.
