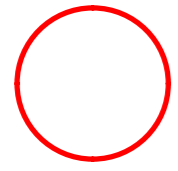
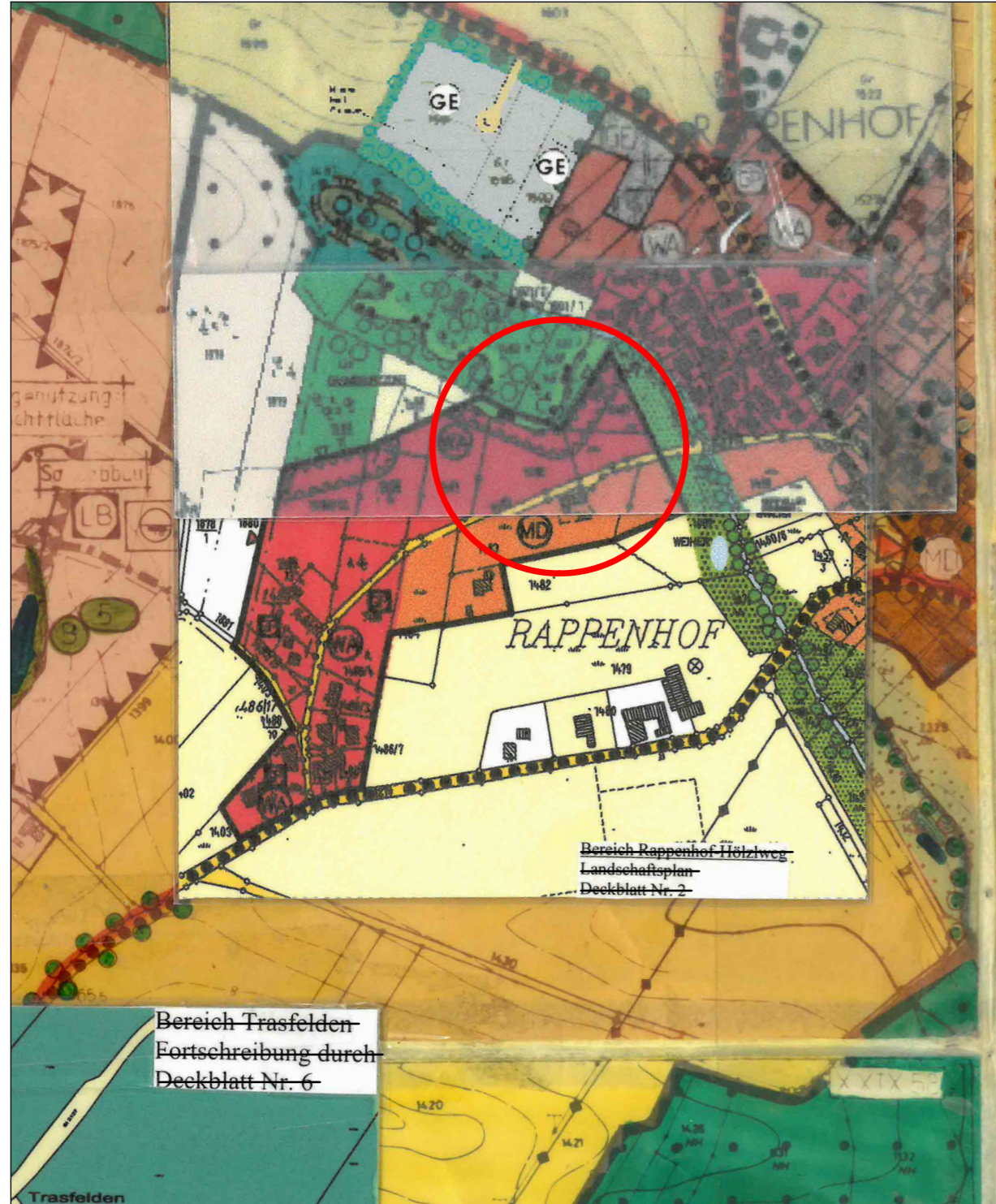
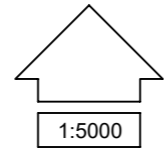


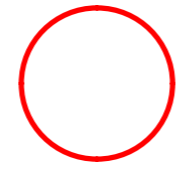
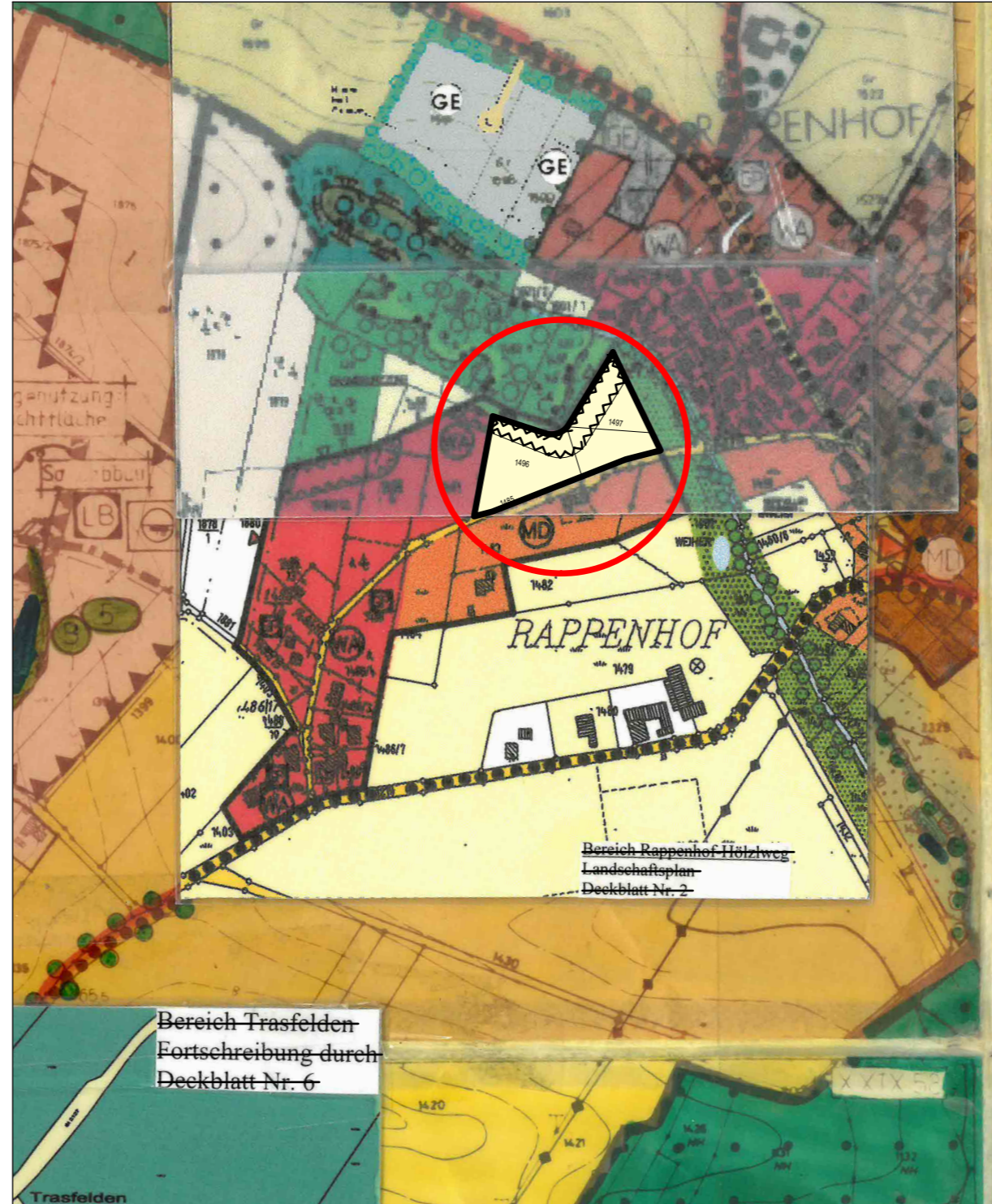
LANDSCHAFTSPLAN MIT
RECHTSWIRKUNG EINES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
Bestand im Bereich Rappenhof



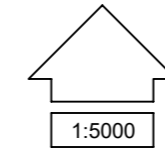
= Kennzeichnung des betroffenen Bereichs



LANDSCHAFTSPLAN MIT
RECHTSWIRKUNG EINES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
Fortschreibung im Bereich Rappenhof
Deckblatt Nr. 12 b



= Kennzeichnung des betroffenen Bereichs



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat von Witzmannsberg hat in der Sitzung vom 01.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Landschaftsplans mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans mittels **Deckblatt Nr. 12** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Landschaftsplans in der Fassung v. 01.10.2020 hat in der Zeit vom 12.02.2021 bis 18.03.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Landschaftsplans in der Fassung v. 01.10.2020 hat in der Zeit vom 12.02.2021 bis 18.03.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Landschaftsplans in der Fassung vom 04.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2024 bis 03.07.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Landschaftsplans in der Fassung vom 04.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2024 bis 03.07.2024 öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat von Witzmannsberg hat in seiner Sitzung vom 11.12.2024 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und d. betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.
- Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 31.01.2025 bis 07.03.2025 gegeben.
- Den betroffenen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 31.01.2025 bis 07.03.2025 gegeben.
- Die Gemeinde Witzmannsberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.10.2025 den Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans in der Fassung vom 09.10.2025 festgestellt.
Witzmannsberg, den 23.10.2025

1. Bürgermeister Josef Schuh (Siegel)

- Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt Nr. 12 zum Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Passau, den

..... (Siegel Genehmigungsbehörde)

- Ausgefertigt

Witzmannsberg, den

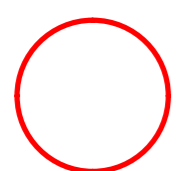
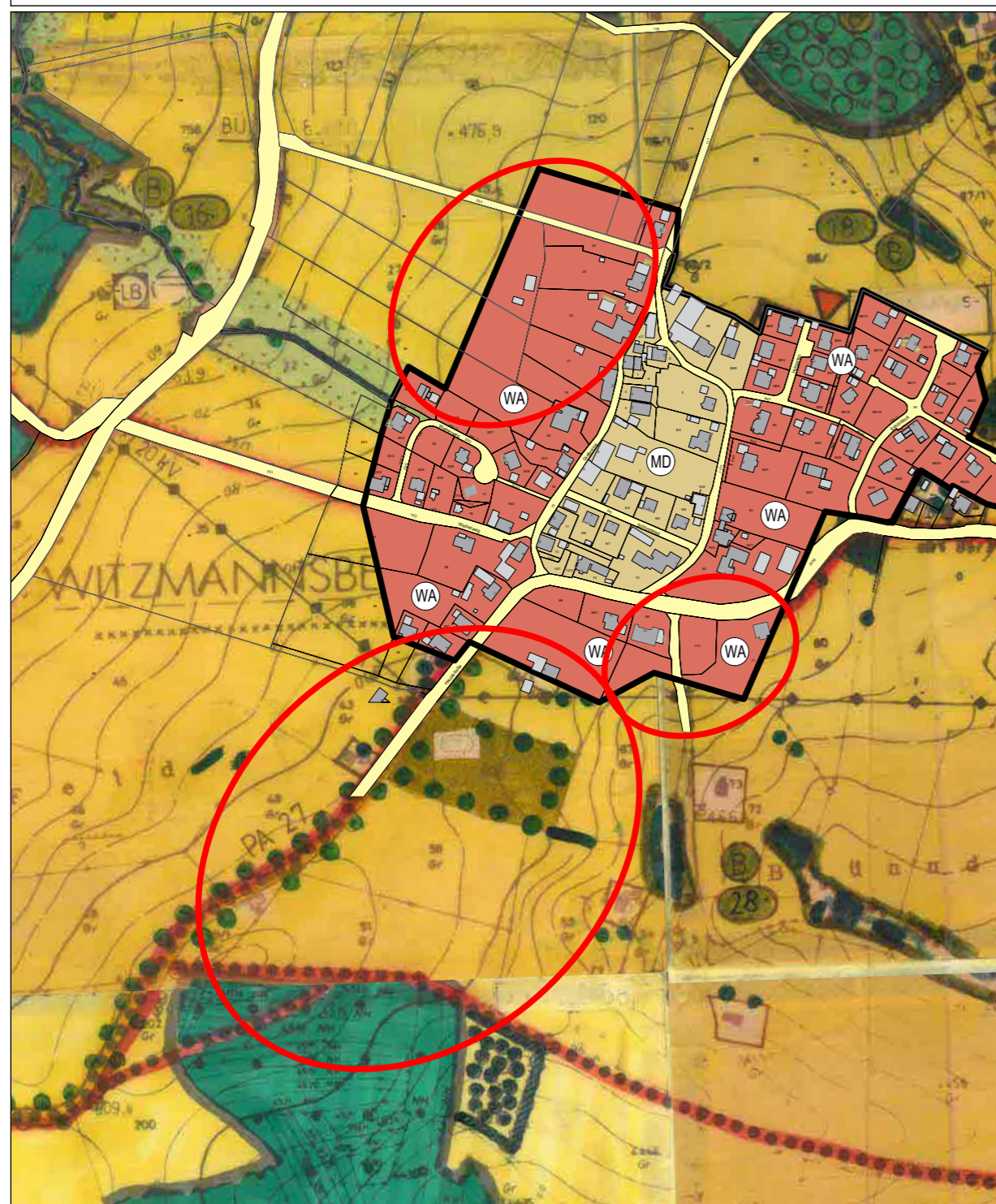
1. Bürgermeister Josef Schuh (Siegel)

- Die Erteilung der Genehmigung des Landschaftsplans mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. **Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam.** Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 + 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

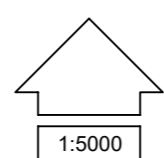
Witzmannsberg, den

1. Bürgermeister Josef Schuh (Siegel)

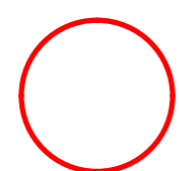
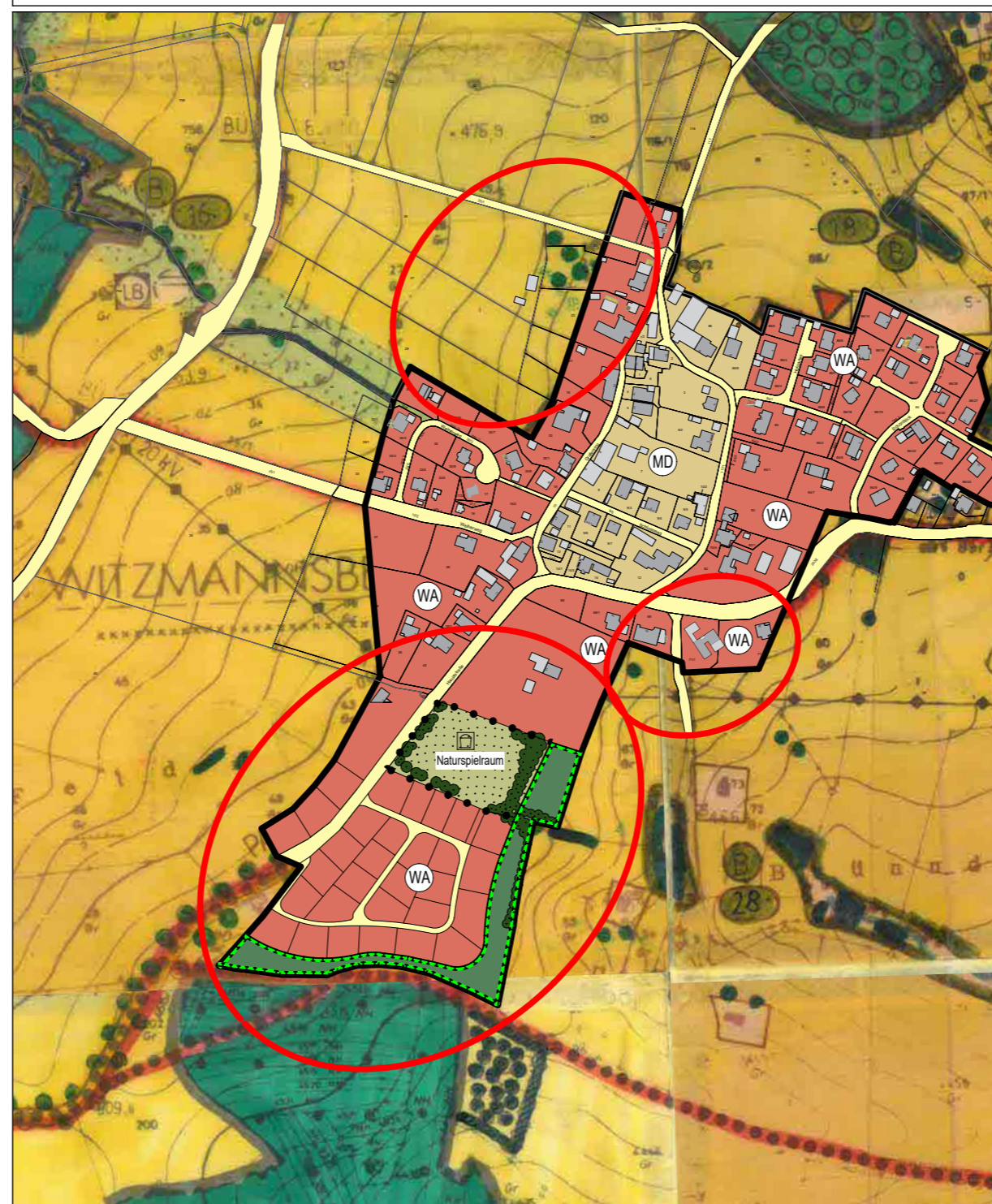
LANDSCHAFTSPLAN MIT
RECHTSWIRKUNG EINES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
Bestand im Bereich Witzmannsberg Süd



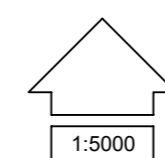
= Kennzeichnung des betroffenen Bereichs



LANDSCHAFTSPLAN MIT
RECHTSWIRKUNG EINES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
Fortschreibung im Bereich Witzmannsberg Süd
Deckblatt Nr. 12 a



= Kennzeichnung des betroffenen Bereichs



Landschaftsplan mit Rechtswirkung
eines Flächennutzungsplans
"DECKBLATT NR. 12"



GEMEINDE: WITZMANNSBERG
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

ENTWURF: 01.10.2020
ÜBERARBEITUNG: 14.09.2021
ÜBERARBEITUNG: 04.03.2024
ÜBERARBEITUNG: 11.12.2024
ENDAUFGABUNG: 09.10.2025

Erstellt von:
Architekturbüro Feßl + Partner
Kusserstraße 29 - 94051 Hauzenberg
08586 / 2055 - fessl@fesslpartner.de



Änderung des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes

mittels

Deckblatt Nr. 12

Gemeinde: Witzmannsberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf:	01.10.2020
Ergänzung/Änderung	14.09.2021
Ergänzung/Änderung	04.03.2024
Ergänzung/Änderung	11.12.2024
Endausfertigung	09.10.2025



Architekturbüro Feßl & Partner
Dipl.-Ing. Alexander Feßl
Architekt und Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Lage und Anbindung des Planungsgebietes
- C. Planungsrechtliche Situation
- D. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- E. Städtebauliche Konzeption
- F. Erschließung/Wasserwirtschaft
- G. Umweltbericht**
 - 1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
 - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung
 - 1.3 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1(5) BauGB, Klimaschutzklausel § 1a (5) BauGB
 - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
 - 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
 - 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich
 - 5. Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten
 - 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
 - 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlage: *Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten in der Gemeinde Witzmannsberg v. 04.03.2024*

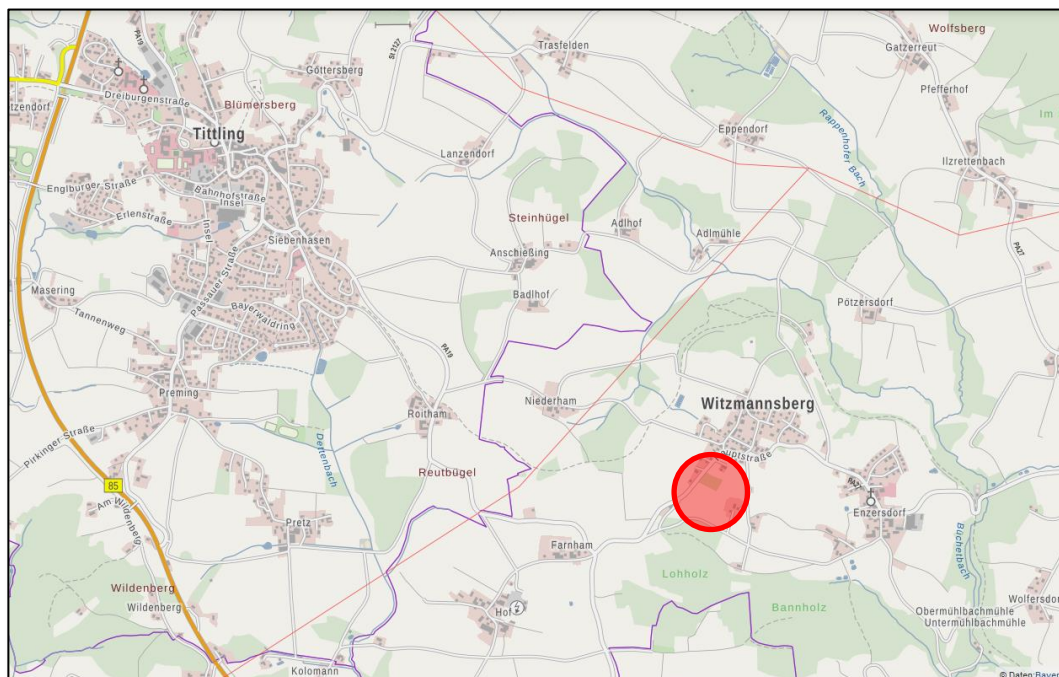
A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Witzmannsberg ist auf Grund von vermehrten Nachfragen nach Wohnbauland seit längerem auf der Suche nach geeigneten Grundstücken. Es liegen mehrere Anfragen nach Wohnbaugrundstücken in Bereich der Ortschaft Witzmannsberg vor.

Um zu eruieren welche Baumöglichkeiten auf den bisher im vorbereitenden Bauleitplan ausgewiesenen Baugrundstücken bestehen, wurden alle bebaubaren Flächen im Gemeindebereich ermittelt, die 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. Das Ergebnis war, dass derzeit kein einziger Grundstückseigentümer verkaufsbereit ist.

Größere Brachen oder ähnliche Konversionspotenziale bestehen in Witzmannsberg nicht.

Aus diesem Grunde hat die Gemeinde Witzmannsberg sich dazu entschlossen nicht verfügbare Grundstücke welche bisher als WA-Flächen ausgewiesen sind im Rahmen der Fortschreibung des „**Landschaftsplans mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes**“ *1, wieder in landwirtschaftliche Nutzflächen zurückzuführen und dafür das einzige, tatsächlich verfügbare, Grundstück in Witzmannsberg Süd als WA-Fläche auszuweisen.



* 1

Im Folgenden wird der
„Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans“
 der Einfachheit und der Übersichtlichkeit halber als
„Flächennutzungsplan“
 bezeichnet.

B. LAGE UND ANBINDUNG DES NEUEN PLANUNGSGEBIETES

Die Gemeinde Witzmannsberg liegt im Norden des Landkreises Passau. Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 20 km.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes werden bestimmt:

- im Norden durch die bestehende Ortschaft Witzmannsberg
- im Westen durch die KrPA 27 sowie durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Süden durch die Gemeindeverbindungsstraße „Kapellenweg“ sowie durch forstwirtschaftliche Nutzflächen
- im Osten durch bestehende Wohngebäude mit Privatgärten

Anbindung des Planungsgebietes:

Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) und §1 Abs. 5 BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Wie in der beiliegenden „*Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten in der Gemeinde Witzmannsberg*“ festgestellt wurde, gibt es in der Gemeinde Witzmannsberg keine Möglichkeiten mehr für junge Leute, sich in der Gemeinde anzusiedeln oder in der Gemeinde zu verbleiben. Auf die o.g. Flächenbedarfsanalyse darf hier verwiesen werden.

Wie im nachfolgenden Luftbild zu sehen ist, wird das neue Baugebiet direkt südlich an den Ortskern von Witzmannsberg angebunden. Von der Änderung betroffen sind die Grundstücke mit den Flur-Nrn: 51, 59, 59/1, 59/2, 60 sowie Teilflächen aus den Flur-Nrn: 49, 51/1, 203/1



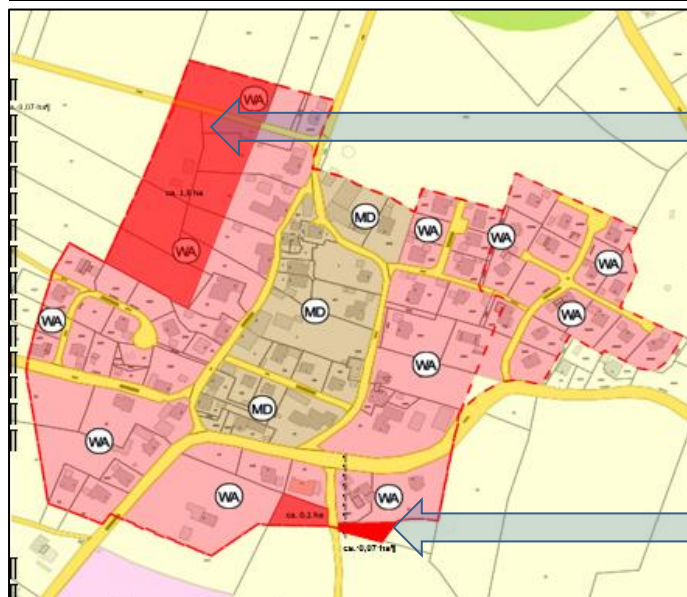
Luftbild mit Darstellung des betroffenen Areals

C. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Die Gemeinde Witzmannsberg hat sich intensiv mit der baulichen Entwicklung und der Bevölkerungsentwicklung in Witzmannsberg beschäftigt. Aus diesem Grund werden im Flächennutzungsplan bisher ausgewiesene Wohnbauflächen welche kurz- und mittelfristig nicht für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen wieder als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen und stattdessen Flächen als Wohnbauflächen neu ausgewiesen welche auch tatsächlich zur Verfügung stehen. Die Gemeinde versucht damit den eingeschlagenen Weg einer aktiveren Baulandpolitik weiterzugehen.

Änderungen:

C.1) Änderungen im Bereich Witzmannsberg (DB 12a)



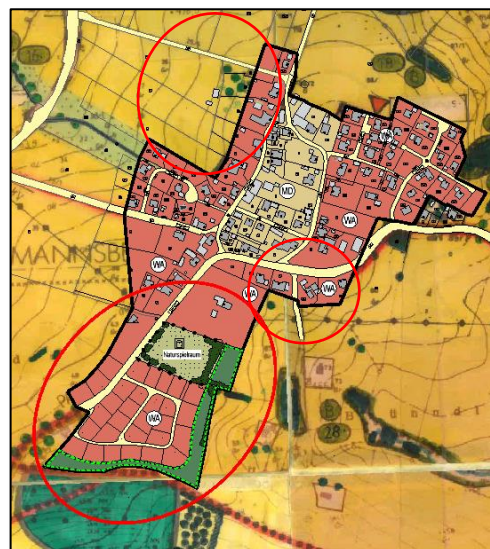
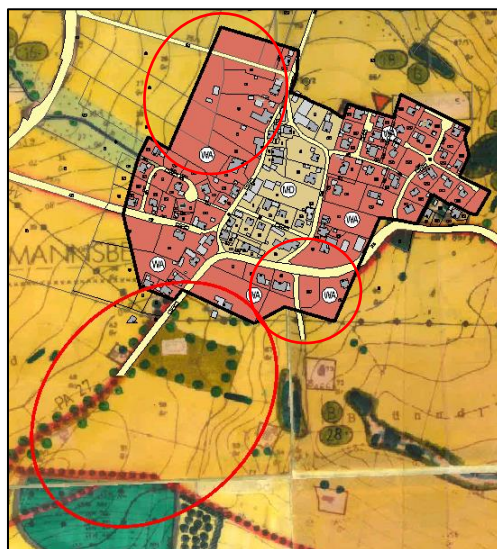
Nicht verfügbare WA Fläche mit ca. 1,5 ha wird neu als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen

Nicht verfügbare WA Flächen mit ca. 0,1 ha + 0,07 ha = 0,17 ha werden neu als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen

Gegenüberstellung von rechtsgültigem und fortgeschriebenem Flächennutzungsplan mit den entfallenden und den neuen WA-Flächen

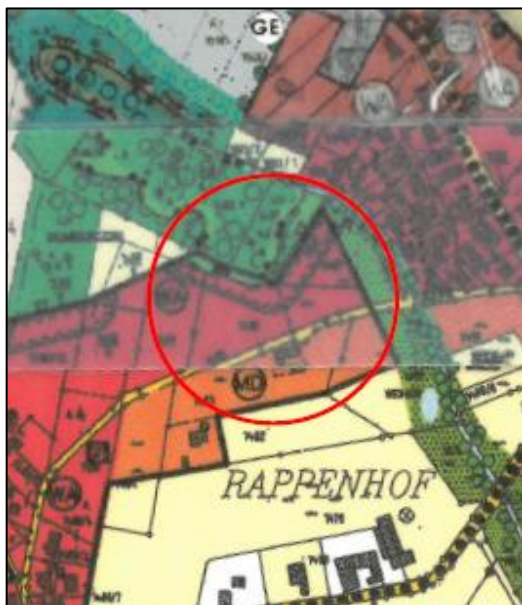
Rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Fortschreibung Flächennutzungsplan

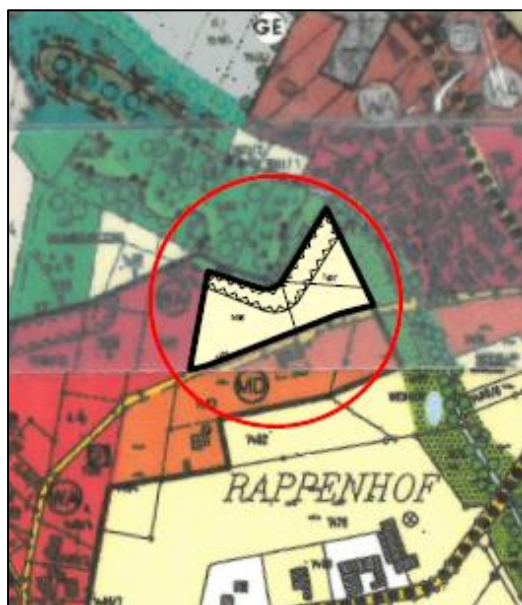


Ergänzung WA-Flächen	= ca. 4,30 ha
Ergänzung Naturspielraum	= ca. 0,75 ha
Ergänzung naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche	= ca. 0,84 ha

C.2) Änderungen im Bereich WA Rappenhof (DB 12b)

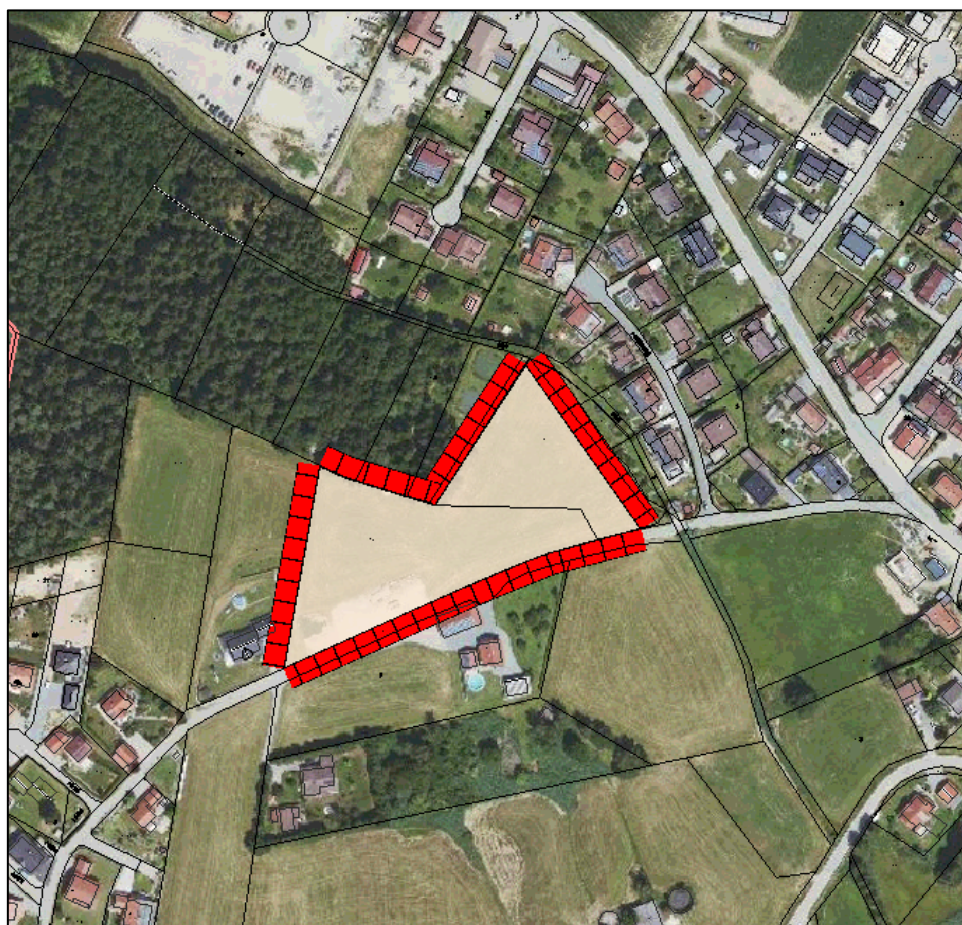


Rechtsgültiger Flächennutzungsplan



Fortschreibung Flächennutzungsplan

Da eine Überlagerung der Original Flächennutzungsplan-Unterlagen mit den neuesten digitalen Lageplänen auf Grund von Verzerrungen, Überlagerungen und Parzellenänderungen nicht möglich ist, ist u.s. das Luftbild mit dem digitalen Lageplan dargestellt aus welchem die räumlichen Grenzen klar zu ersehen sind.



Die nicht verfügbare (gekennzeichnete) WA-Fläche mit ca. 1,1 ha wird neu wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

ZUSAMMENFASSENDE FLÄCHENBILANZ ALLER ÄNDERUNGEN:

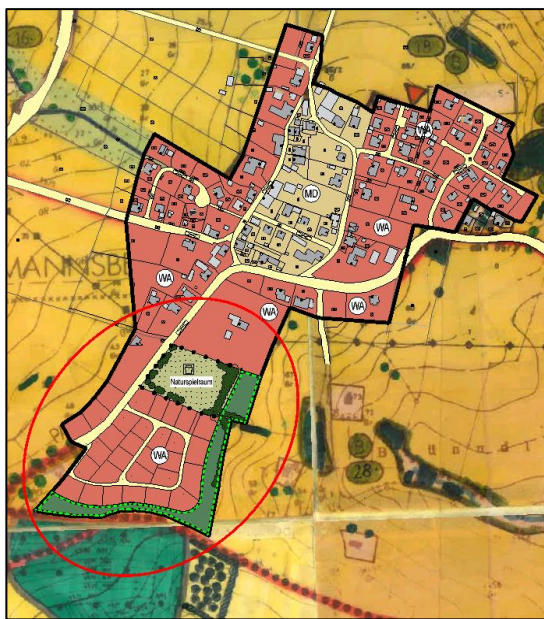
Entfallende WA-Flächen = 1,5 + 0,17 + 1,1 ha	= ca. 2,77 ha
Neue WA-Flächen	= ca. 4,30 ha
Neu ausgewiesene Fläche als Naturspielraum	= ca. 0,75 ha
Neu ausgewiesene naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche	= ca. 0,84 ha

Der neuen WA-Fläche von ca. 4,3 ha steht ein Entfall von bisherigen WA-Flächen von ca. 2,77 ha gegenüber.

In diesem Zusammenhang darf auf die Flächenbedarfsanalyse der Gemeinde Witzmannsberg v. 30.09.2020, ergänzt am 04.03.2024, verwiesen werden.

Wie dargestellt wurden die nicht verfügbaren Grundstücke aus dem Flächennutzungsplan entfernt und stattdessen tatsächlich verfügbare WA-Flächen im Bereich Witzmannsberg neu ausgewiesen.

Die neue WA-Fläche im Bereich Witzmannsberg ergibt in seinen Grenzen eine städtebauliche adäquate und in seiner Größe eine nutzungsorientiert sinnvolle Erweiterung der Ortschaft Witzmannsberg.



Die östlich der Kreisstraße erweiterte Fläche ergibt nun einen städtebaulichen Abschluss an einem bestehenden Waldrand im Süden mit vorgelagerter naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche. Im Osten ist der stadträumliche Abschluss ebenfalls an den natürlichen Gegebenheiten orientiert, da hier topographisch eine eindeutige Zäsur vorhanden ist.

Die neue WA-Fläche westlich der Kreisstraße ist eine direkte Verlängerung des bestehenden WA-Gebietes am Ortskern und stellt mit der neuen, östlich der Kreisstraße geplanten Bebauung nun vor Ort eine eindeutige Ortseinfahrt dar.

Für die verantwortlichen Personen in der Gemeinde Witzmannsberg ist es 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.

In Abwägung aller Belange ist das ausgewiesene Baugebiet „WA Witzmannsberg Süd“ in seiner Lage und in seiner Größe eine zukunftsorientierte und vorausschauende Entwicklung welche für den Ort Witzmannsberg von entscheidender Bedeutung und Tragweite ist.

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ist bei der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan), welcher im Parallelverfahren ausliegt, entsprechend der Eingriffsschwere abzuarbeiten und auszugleichen.

Bezüglich Alternativprüfungen darf ebenfalls auf die Flächenbedarfsanalyse der Gemeinde Witzmannsberg v. 30.09.2020, ergänzt am 04.03.2024, verwiesen werden.

D. INNENENTWICKLUNG UND ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) und §1 Abs. 5 BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Nachdem Ende des Jahres 2018 im gesamten Gemeindegebiet keine einzige Bauparzelle mehr angeboten werden konnte, wurden Seitens der Gemeinde Witzmannsberg Grundlagen ermittelt und nach möglichen Alternativen gesucht. Im ersten und zweiten Quartal 2019 wurden deswegen alle bebaubaren Flächen 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 musste als abschließendes Ergebnis festgestellt werden, dass momentan kein einziger Grundstückseigentümer verkaufsbereit ist.

Im Baugebiet Witzmannsberg West sind 4 Parzellen noch nicht bebaut. Diese sind jedoch im Privatbesitz und können nicht erworben werden. Im Baugebiet Witzmannsberg-Ost sind bis auf eine Parzelle alle anderen Parzellen verkauft. Für die freie Parzelle gibt es schon mehrere Vormerkungen.

Aus diesem Grunde hat sich die Gemeinde Witzmannsberg dazu entschlossen die nicht verfügbaren Grundstücke welche bisher als WA-Flächen ausgewiesen sind im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wieder in landwirtschaftliche Nutzflächen zurückzuführen und dafür das tatsächlich verfügbare Grundstück in Witzmannsberg Süd als neue WA-Fläche auszuweisen.

Mit der Ausweisung dieses Baugebietes sollen sowohl junge ortsgebundene als auch neu hinzuziehende Personen die Chance auf ein Eigenheim haben.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland ist nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung auf landwirtschaftlichen Flächen (Wald ist nicht betroffen) ist in den vorherigen Absätzen begründet.

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

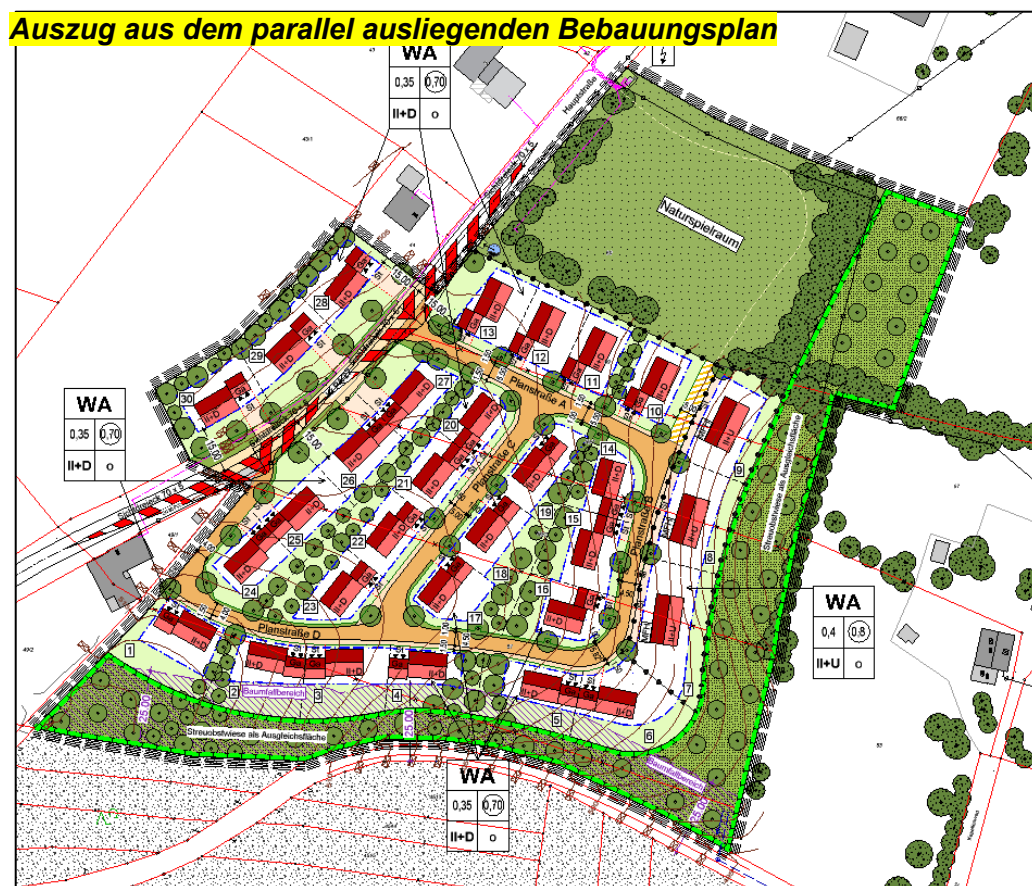
Auf die im Anhang beiliegende **Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten in der Gemeinde Witzmannsberg vom 30.09.2020, ergänzt am 04.03.2024** wird verwiesen.

E. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die städtebaulichen/ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Rückführung von nicht verfügbaren WA-Flächen in landwirtschaftliche Nutzflächen (Deckblatt 12b)
- Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur auf dem einzig verfügbaren Grundstück im Bereich Witzmannsberg (Deckblatt 12a)
- Schaffung neuen Baurechts, unter Berücksichtigung einer ländlich angemessenen Bauweise
- Angemessene, qualitätvolle Durchgrünung und Eingrünung des Planungsgebietes

Unter Wahrung des Ortsbildes und in Anlehnung an die bestehende Bebauung, soll im Plangebiet der neuen WA-Fläche eine homogen anschließende Wohnbebauung mit moderater Dichte entstehen. Entsprechen dem im Parallelverfahren ausliegenden Bebauungsplan „WA Witzmannsberg Süd“ soll sich unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Wandhöhen und durch eine offene Bauweise die neue Bebauung an die örtlichen Gegebenheiten angliedern und sich in die vorhandene Topographie und Landschaft einfügen. Im Süden und im Osten begrenzt dabei die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche das Allgemeine Wohngebiet und bindet das neue Baugebiet dadurch in die Landschaft ein. Die nördliche Bebauungsplanfläche welche an die bestehende Bebauung des Ortes Witzmannsberg angrenzt wird als Naturspielraum ausgewiesen. Hier kann sowohl für die jüngere als auch für die ältere Generation ein Treffpunkt geschaffen werden welcher bisher in Witzmannsberg fehlt.



Sparsamer Umgang mit Grund und Boden:

Nach den § 1 (5) Satz 3 BauGB und § 1a (2) BauGB gilt die Vorrangigkeit der Innenentwicklung sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden und den damit verbundenen Maßnahmen zur geringen Bodenversiegelung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB.

Die Gemeinde Witzmannsberg bemüht sich ständig die Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten durch Anbauten, Aufstockungen und Erweiterungsbauten zu forcieren. Die Nachverdichtung wird auch weiterhin angestrebt, aber man stößt da an Grenzen wo die Grundstücksbesitzer nicht abgabebereit sind.

In der vorbereitenden Bauleitplanung sind noch einige Flächen als Allgemeine Wohngebietsflächen ausgewiesen. Nachdem die Prüfung dieser Flächen ergeben hat, dass einige ausgewiesene Wohnbaugrundstücke mittel- und langfristig nicht aktivierbar sind, werden diese Flächen wieder zurückgeführt in landwirtschaftliche Nutzflächen. Stattdessen wird, als Ersatz und entsprechend der Nachfrage, das tatsächlich bebaubare Grundstück welches südlich an Witzmannsberg anschließt als neues Wohnbauland ausgewiesen.

In den Festsetzungen und Hinweisen des parallel ausliegenden Bebauungsplans selbst wird auf die Minimierung der Bodenversiegelung sowie die Vorsehung der Regenwasserversickerung bzw. deren dezentralen Beseitigung hingewiesen.

Die Abarbeitung zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a (3) ist detailliert im parallel ausliegenden Bebauungsplan durchzuführen.

F. Erschließung / Wasserwirtschaft

a) Verkehr

Die überörtliche Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt im Westen über die bestehende KrPA27 welche durch die Ortschaften Witzmannsberg und Enzersdorf verläuft. Die innere Erschließung erfolgt durch neue Planstraßen.

Beschränkungen und Festsetzungen zur KrPA27 sind im verbindlichen Bauleitplan zu bestimmen.

b) Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG. Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen ist geplant.

c) Gasversorgung

Ob eine Erdgasversorgung vorgesehen wird ist abschließend noch nicht entschieden.

d) Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Der Planungsbereich kann an das Leitungsnetz der Gemeinde Witzmannsberg angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

Schmutz- und Oberflächenwasser:

Die Entwässerung des WA Witzmannsberg Süd erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Kapellenweg angeschlossen.

Das Oberflächenwasser wird in Freispiegelkanälen gesammelt und zum bestehenden Retentionsteich, der im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Witzmannsberg Ost“ errichtet wurde, abgeleitet. Der bestehende Retentionsteich ist von einem Speichervolumen von 260 m³ auf ein Speichervolumen von 643 m³ zu vergrößern.

Für die vorhandene Oberflächenwassereinleitung (Bescheid Az.: 641/12-6000101 vom 11.11.2011) wird wegen der Anpassung des Einzugsgebietes nach Abstimmung mit dem amtlichen Sachverständigen beim Wasserwirtschaftsamt Deggendorf eine Tektur beantragt. Die Überprüfung der qualitativen Gewässerbelastung wird deshalb wie bei den ursprünglichen Antragsunterlagen nach dem Merkblatt M153 und nicht nach dem aktuell gültigen Regelwerk DWA-A 102-2 durchgeführt. Wegen dem geringen Anteil der bestehenden Kreisstraße am gesamten Einzugsgebiet kann ebenfalls nach Abstimmung mit dem amtlichen Sachverständigen auf eine Regenwasserbehandlung verzichtet werden.

Mit Datum vom 16.10.2024 wurde die „Hydraulische Berechnung zur Erweiterung des bestehenden Bescheides (Az.: 641/12-6000101 vom 11.11.2011) für die Einleitung von Oberflächenwasser in einen Wiesengraben zum „Waldenreuter Bach“ eingereicht.

Der Satzungsbeschluss kann erst gefasst werden, wenn die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers vorliegt.

Siehe dazu auch die beiliegenden Tekturunterlagen vom 16.10.2024 zur Erweiterung des bestehenden Bescheides (Az.: 641/12-6000101 vom 11.11.2011) für die Erweiterung von Oberflächenwasser in einen Wiesengraben zum Waldenreuter Bach vom Ing.-büro Wolf, Grafenau.

- Löschwasserversorgung

Zur Bereitstellung von Löschwasser ist die Errichtung einer Löschwasserzisterne im direkten Umfeld des Baugebietes Witzmannsberg Süd erforderlich.

Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die Technischen Regeln der Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.

G. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) und §1 Abs. 5 BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Da mehrere im Flächennutzungsplan ausgewiesenen WA-Flächen tatsächlich mittel- und langfristig nicht zur Verfügung stehen, hat sich die Gemeinde Witzmannsberg dazu entschlossen diese nicht verfügbaren Grundstücke wieder in landwirtschaftliche Nutzflächen rückzuführen und dafür im Gegenzug das tatsächlich verfügbare Grundstück im Süden von Witzmannsberg als WA-Fläche auszuweisen.

Mit der Ausweisung des Baugebietes sollen sowohl junge ortsgebundene als auch neu hinzuziehende Personen die Chance auf ein Eigenheim haben.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland ist nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung auf landwirtschaftlichen Flächen (Wald ist nicht betroffen) ist in den vorherigen Absätzen begründet.

Auf die im Anhang beiliegende Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten in der Gemeinde Witzmannsberg vom 30.09.2020, ergänzt am 04.03.2024 wird verwiesen.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

Ziel der Planung ist es, den Ortsteil Witzmannsberg in südlicher Richtung um ein neues Wohngebiet zu erweitern und einen entsprechenden baulichen und grünordnerischen Ortsabschluss zu schaffen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, den Denkmalschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier besonders die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Weiter sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt. Der Bebauungsplan wird als verbindliche Bauleitplanung im Parallelverfahren aufgestellt.

Die Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Union zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bestimmt, dass die Mitgliedstaaten fachlich geeignete Gebiete so schützen und entwickeln, dass ein kohärentes europäisches Netz von Schutzgebieten entsteht und erhalten bleibt. Das Netz aus Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung trägt den Namen „Natura 2000“. Durch das Vorhaben werden keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

1.3 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1 (5) BauGB, Klimaschutzklausel § 1a (5) BauGB

Nach § 1a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Diese Grundsätze des BauGB zum Klimaschutz sind in der Abwägung zu berücksichtigen, die Bauleitplanung kommt damit einer weiteren Vorsorgeaufgabe nach.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Zu möglichen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, gehören eine emissionsarme Siedlungsentwicklung, insbesondere die Vermeidung von klimaschädlichem CO₂ aus der Verbrennung aus Heizung und Verkehr. Dies wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan „WA Witzmannsberg Süd“ wie folgt gefördert.

- Für jedes Gebäude werden Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.
- Öffentliche und private Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Durch die neuen Pflanzungen entsteht eine CO₂-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung sowie einer Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.
- Es wird textlich festgelegt dass die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren ist. Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

Zu den Auswirkungen des unstrittig ablaufenden Klimawandels in Deutschland gehört die Erhöhung der jährlichen Durchschnittstemperatur gegenüber der Zeit vor der industriellen Revolution gegen Ende des 19. JH und die Zunahme von Trockenperioden im Sommer. So beträgt nach den Aufzeichnungen des dt. Wetterdienstes (2016) die Zunahme der jährlichen Durchschnittstemperatur in Deutschland bereits 1,4°C (weltweit im Vergleich 1°C). Prognosen des Weltklimarates gehen von einer Zunahme bis Ende des Jahrhunderts um weitere 0,3 - 4,8°C aus. Eine Zunahme der extremen Niederschlagsereignisse (gesteigerte Häufigkeit, größere Niederschlagsmengen) und eine geänderte Verteilung wird ebenfalls prognostiziert, wobei der Anteil des Klimawandels an den derzeit auftretenden Katastrophenregen und Überschwemmungen klar belegbar scheint. Hitzetage (Tage über 30 °C) und Tropennächte (andauernde Nachttemperaturen von über 20 °C), die zu Belastungen des Herz-Kreislaufsystems und des Wohlbefindens der Menschen führen, steigen ebenfalls nachweislich.

Zu den wichtigen Zielen des Bauleitplans gehört es daher der Überhitzung entgegenzuwirken den Versiegelungsgrad soweit als möglich gering zu halten und das Oberflächenwasser zurückzuhalten.

So wird auf Ebene des parallel ausliegenden Bebauungsplans die natürliche Rückhaltung über Retentionsflächen empfohlen.

Zur Stärkung der Versickerung wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen und Zufahrten festgelegt.

Es werden weiterhin Empfehlungen zum weiteren Rückhalt von Oberflächenwasser, wie Einbau von Regenrückhaltungsmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken und Versickerung, soweit dies vom Boden her möglich ist, gegeben.

Durch die eingeplanten Grünzüge und den im parallel ausliegenden Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen mit Laubbäumen sollen die Auswirkungen des Klimawandels mit Steigerung der Hitzetage und Tropennächte auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der darin lebenden Menschen gemildert werden. Große Laubbäume gewähren durch ihre Wohlfahrtswirkung (Beschattung, höhere Luftfeuchtigkeit, Sauerstoffproduktion) eine wirksame Abmilderung der genannten möglichen Beeinträchtigungen des Menschen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

VORBEMERKUNG:

2.1 Umwidmung von WA-Flächen in landwirtschaftliche Nutzflächen (DB 12b)

Der Entfall von Allgemeinen Wohngebietsflächen (WA-Flächen) im Flächennutzungsplan hat eine Größe von ca. 2,77 ha. (Siehe dazu die Darstellungen und Zusammenstellungen im Gliederungspunkt E = „Planungsrechtliche Situation“).

Diese Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan zwar als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, werden jedoch tatsächlich immer noch als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Die Umweltauswirkungen für diese Grundstücke sind deswegen für alle Schutzgüter nicht relevant, da diese Grundstücke seit jeher ununterbrochen landwirtschaftlich genutzt wurden und die Umnutzung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) nie vollzogen wurde.

Es sind somit durch diese Änderung keine Umweltauswirkungen gegeben.

2.2 Neue WA-Flächen südlich des Ortsteils Witzmannsberg (DB 12a)

Für diesen Bereich sind Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter gegeben.

Die Schutzgüter sind somit einzeln darzustellen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN

Geographisch gesehen ist das Gebiet im Bereich Witzmannsberg eine typische Riedellandschaft. Geologisch dominieren aus der Erfahrung bei den Nachbargebäuden als Untergrundgesteine Gneise und Granit.

Erhaltenswerte Baum und/oder Strauchbestände befinden sich an den Rändern der neuen WA-Fläche und zwischen dem zukünftigen Naturspielraum und der neuen Wohnbaufläche im Süden. Seltene naturnahe Böden kommen ansonsten nicht vor.

Das betroffene Grundstück wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht. Altlasten sind nicht bekannt.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Durch die Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

Es ist zu vermeiden, dass es durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zu Bodenverdichtungen und eventuellem Schadstoffeintrag kommt. Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Im Rahmen von Bauarbeiten oder Auffüllungen bzw. Abgrabungen ist darauf zu achten dass schädliche Bodenveränderungen durch Schadstoffeinträge vermieden werden. Überdies sind, trotz aller Vorsichtsmaßnahmen evtl. entstandene, schädliche Bodenveränderungen nach § 4 Abs. 3 BBodSchG durch den Verursacher oder den Grundstückseigentümer unter dem Grundsatz der zügigen und effektiven Gefahrenabwehr zu beseitigen. Bei einer wider Erwarten und trotz aller Vorkehrungen eintretenden schädlichen Bodenveränderung müssen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt unverzüglich alle Maßnahmen zur Eindämmung und Beseitigung eingeleitet werden.

Die landwirtschaftliche Düngung entfällt.

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Durch die hügelige Landschaft ist der Flurabstand zum Grundwasser sehr unterschiedlich. Auf Grund der Erfahrungen bei den Nachbargrundstücken, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Aufgrund der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung wird das Grundstück regelmäßig gedüngt und gemäht.

Bei starken Regenfällen und gesättigtem Boden fließt das Niederschlagswasser in die östlich unterhalb liegenden Nachbargrundstücke ab.

Auf der gesamten Fläche wird durch die möglichen Versiegelungen der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher kann die Grundwasserneubildungsrate verringert werden.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser, entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz, soll auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Oberflächenwasser sind geringe Umweltauswirkungen möglich. Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt mittlere, ansonsten geringe Umweltauswirkungen möglich.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFTHYGIENE

Bedingt durch die regelmäßige Düngung ist bei einer organischen Düngung eine temporäre Geruchsmission für die Nachbarbebauungen und die betreffenden Grundstücke selbst möglich. Bei einer Düngung mit Mineraldünger oder Kalkdünger findet jedoch keine Geruchsmission statt.

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen. Schadstoffemissionen und -immissionen, welche durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verursacht wurden, entfallen im Gegenzug.

Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen können, durch die neue Bebauung der Grundstücke bedingt, im Makrobereich beeinträchtigt werden.

Das Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur, in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen, ist allgemein gegeben, jedoch im WA-Gebiet nur als untergeordnet zu bewerten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Die Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Union zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bestimmt, dass die Mitgliedstaaten fachlich geeignete Gebiete so schützen und entwickeln, dass ein kohärentes europäisches Netz von Schutzgebieten entsteht und erhalten bleibt. Das Netz aus Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung trägt den Namen „Natura 2000“. Durch das neue WA werden keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

An der Ostgrenze des Geltungsbereiches und im Trennungsbereich der neuen Bebauung zum Naturspielraum befinden sich Baum- und Strauchgruppen welche in jedem Falle erhalten bleiben müssen. Ansonsten befinden sich im Planungsbereich keine erhaltenswerten Bäume oder Sträucher.

Es sind keine Schutzgebiete gemäß den Naturschutzgesetzen ausgewiesen und befinden sich auch keine besonders geschützten Biotop. Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit. Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren sind entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt.

Während der Bauphasen werden in jedem Falle Kriechtiere betroffen sein. Erhaltenswerte Pflanzen sind nicht tangiert.

Versiegelungen durch Gebäude und Straßen haben allgemein eine negative Auswirkung für das Schutzgut Flora und Fauna.

Durch die im parallel ausliegenden Bebauungsplan festgesetzte intensive Eingrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern wird das Schutzgut Flora und Fauna im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich negativ verändert.

Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch die neuen, nicht gedüngten, Grünflächen mit Verbot von Sockelmauern, und die allgemein festgesetzten Bepflanzungen für diesen Bereich verbessert und artenvielfältiger werden.

Es ist im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen baubedingt von einer mittleren ansonsten von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT MENSCH

Das neue WA-Gebiet ist derzeit noch unbebaut und liegt südlich anschließend an den Ortsteil Witzmannsberg. Die zur Bebauung vorgesehene Grundstücksfläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke wenn mit organischen Düngern gedüngt wird. Bei einer Düngung mit Mineraldünger oder Kalkdünger findet keine Geruchsimmission statt.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der vorbeiführenden Kreisstraße KrPA27 sind im parallel ausliegenden Bebauungsplan Festsetzungen zu formulieren.

Während der Bauzeit der Gebäude und der Straßen ist jedoch mit Lärmbelästigungen durch die Baumaßnahmen zu rechnen.

Die landwirtschaftliche Düngung wird zukünftig in dem betroffenen Bereich eingestellt.

Die derzeit bestehende freie Fläche welche südlich an die bestehende Bebauung der Ortschaft Witzmannsberg anschließt wird neu als Naturspielraum ausgebildet und soll zukünftig als Kinderspielplatz für die gesamte Ortschaft genutzt werden. Hier sollen Sitzgelegenheiten und Betätigungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen und Spieleinrichtungen für Kinder vorgesehen werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist bei Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD



Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von den topographischen Höhenwechseln und den verstreuten Binnenwaldflächen im gesamten ländlichen Nahraum.

Der Pflanzzug entlang der Ilz (östlich im v.s. Luftbild zu deutlich zu sehen) zeigt sich als einziger überörtlich zusammenhängender bepflanzter Grünzug.

Das betroffene Grundstück selbst liegt südlich direkt im Anschluss an den Ortsteil Witzmannsberg und fällt topographisch im bebauten Bereich von Südwest nach Nordost um ca. 16 m ab. Landschaftsbildprägende Bereiche wie Kuppen, steilere Hänge oder bergige Silhouetten sind nicht betroffen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird das Gebiet zunächst durch Baumaschinen und Baustelleneinrichtungen technisch überprägt. Diese baubedingten Eingriffe sind jedoch zeitlich begrenzt und deshalb nur als gering erheblich zu bewerten.

Das vorherrschende Landschaftsbild einer ortsrannahen, offenen Freifläche geht mit dem Bau des Wohngebiets verloren. Durch die notwendig werdenden Geländeangleichungen im Rahmen des Straßenbaus und der Baumaßnahmen wird auch das Mikrorelief in Teilbereichen verändert.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung, Gebäudehöhe sowie die Lage der Baufenster im parallel ausliegenden Bebauungsplan leisten einen Beitrag zur möglichst harmonischen Einbindung der neuen Gebäude in das Gelände.

Durch die Tatsache, dass die neue Baufläche direkt an eine bestehende Bebauung von Witzmannsberg anschließt ist eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben. Eine weitere Abmilderung des anthropogenen Einflusses ergibt sich durch die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche welche sich im Osten und Süden um das neue Baugebiet legt. Die Ausgleichsfläche wird als ortstypische und traditionelle Streuobstwiese ausgebildet.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. den gültigen Denkmalschutzgesetzen noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Eine Wirkung auf bestehende Denkmäler ist nicht erkennbar.

Somit sind Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts nicht betroffen.

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VG. SCHUTZGÜTERN

Bei Durchführung der Planung entwickelt sich der Umweltzustand so wie in den vorgenannten Punkten zu den einzelnen Schutzgütern aufgezeigt.

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Grundstück weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bliebe auch die regelmäßige Düngung des Grundstückes beibehalten.

Die Gemeinde Witzmannsberg hätte bei Nichtdurchführung der Planung zudem keine Wohnbaugrundstücke mehr anzubieten. Für die verantwortlichen Personen in der Gemeinde Witzmannsberg ist es jedoch 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.

4. Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Hier werden nur Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen aufgezeigt, welche im Flächennutzungsplan dargestellt werden können.

Alle Schutzgüter:

Die neue WA-Fläche schließt direkt an den Ortskern von Witzmannsberg an. Durch die im Süden und Osten landschaftsplanerisch dargestellten bepflanzten Randflächen ist der anthropogene Eingriff gemildert.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplans herangezogen.

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Daher ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind im parallel ausliegenden Bebauungsplan entsprechend der Eingriffsschwere festzusetzen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Vor dem Beschluss der Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung eines Bebauungsplanes wurden Seitens der Gemeinde Witzmannsberg Möglichkeiten für die Schaffung von neuen Wohnbauflächen gesucht. Trotz intensiver Beschäftigung mit möglichen Bauflächen ergab sich, dass nur das vorliegende Areal kurz- bzw. mittelfristig zur Verfügung stand. Weitere oder andere Möglichkeiten für die Ausweisung einer Wohnbebauung haben sich nicht ergeben.

Auf Grund der Lage direkt anschließend an die bestehende Bebauung von Witzmannsberg und der tatsächlichen Verfügbarkeit des Grundstückes bietet sich das betreffende Areal zur verbindlichen Bauleitplanung an.

Auf die im Anhang beiliegende „Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten in der Gemeinde Witzmannsberg vom 30.09.2020, ergänzt am 04.03.2024“ wird verwiesen.

Nach Abwägung aller Fakten sind alternative Planungsmöglichkeiten zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung derzeit nicht gegeben.

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Das betroffene Gebiet und der nähere Umkreis der Flächen wurden bezüglich naturschutzrelevant vorhandener Elemente sowie der möglichen Planungsauswirkungen auf die Nachbargrundstücke vor Ort untersucht. Dabei wurden die einschlägigen Regelwerke sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt i. d. Regel von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind im parallel ausliegenden Bebauungsplan entsprechend der Eingriffsschwere festzusetzen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

In der Regel ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans nicht möglich, da er als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt ist.

Da die geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

Auf der Ebene des Bebauungsplans kann jedoch ein Monitoring für den Bereich der öffentlichen und privaten Bepflanzungen sinnvoll sein.

Dazu sind geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Dokumentation der Bauausführung vorzusehen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Witzmannsberg bemüht sich seit längerer Zeit, Flächen bereit zu stellen auf welchen Wohngebäude errichtet werden können um der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht zu werden.

Intensive Recherchen haben jedoch ergeben, dass auch Flächen welche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als WA-Flächen ausgewiesen sind nicht zur Verfügung stehen.

Größere Brachen oder ähnliche Konversionspotenziale bestehen in Witzmannsberg nicht.

Eine gewünschte Nachverdichtung in bestehenden Wohngebieten ist wg. fehlender Abgabebereitschaft der Grundstücksbesitzer nicht möglich.

Aus diesem Grunde hat die Gemeinde Witzmannsberg sich dazu entschlossen Grundstücke welche bisher als WA-Flächen ausgewiesen, jedoch nicht verfügbar sind, wieder in landwirtschaftliche Nutzflächen zurückzuführen und dafür das einzige, tatsächlich verfügbare Grundstück in Witzmannsberg Süd als WA-Fläche auszuweisen.

Die Flächen welche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan zwar als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, jedoch nicht verfügbar sind, werden derzeit sowieso immer noch als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Die Größe dieser Flächen beträgt in Summe ca. 2,77 ha. (DB 12b)

Die Umweltauswirkungen für diese Grundstücke sind deswegen für alle Schutzgüter nicht relevant, da diese Grundstücke seit jeher ununterbrochen landwirtschaftlich genutzt wurden und die Umnutzung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor Ort nie vollzogen wurde. Es sind somit für diese Grundstücke durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine direkten Umweltauswirkungen gegeben.

Im Gegenzug zum Entfall der nicht verfügbaren WA-Flächen wird die einzig erwerbbar Fläche welche südlich an die Ortschaft Witzmannsberg anschließt, umgenutzt von landwirtschaftlicher Nutzfläche in eine Allgemeine Wohnbaufläche. Der hier gegenständliche Bereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung, da er bereits an einem erschlossenen Siedlungskörper anliegt. Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung somit gegeben. (DB 12a). Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den betreffenden Bereich nicht bekannt.

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

Ziele der Planung sind:

- Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur von Witzmannsberg
- Schaffung neuen Baurechts, unter Berücksichtigung einer ländlich angemessenen Bauweise
- Angemessene, qualitätvolle Durchgrünung und Eingrünung des Planungsgebietes

Mit der Ausweisung dieses Baugebietes sollen sowohl junge ortsgebundene als auch neu hinzuziehende Personen die Chance auf ein Eigenheim haben.

Im Süden und im Osten begrenzt die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche das Allgemeine Wohngebiet und bindet das neue Baugebiet dadurch so weit möglich behutsam in die Landschaft ein.

Zwischen der bestehenden Bebauung Witzmannsberg und der neuen WA-Fläche wird ein Naturspielraum welcher für die Kinder im gesamten Ort da sein soll ausgewiesen. Hier kann ein Kinderspielplatz als Mittelpunkt im Ort entstehen.

Die Verkehrsanbindung ist über die Kreisstraße KrPA 27 gewährleistet.

Für den Bereich der neuen WA-Flächen stellt die Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Daher ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Wohngebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar.

Im neuen WA-Bereich befinden sich keine Schutzgebiete gem. NatSchG, besonders geschützten Biotope oder Gewässer. Die bestehenden Baum- und Strauchgruppen sind, gemäß parallel ausliegendem Bebauungsplan, zu erhalten. Darüber hinaus sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden, auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung durch die Düngung des Grundstückes und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund, eher einer unteren Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte.

Detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind im parallel ausliegenden Bebauungsplan, entsprechend der Eingriffsschwere, festzusetzen.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt i. d. Regel von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die wichtigen Gegebenheiten und Standortbedingungen dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind wichtige Neuordnungen und Festsetzungen im Bereich der Landschafts- und Städteplanung erforderlich.

Auf die im Anhang beiliegende „Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten in der Gemeinde Witzmannsberg vom 30.09.2020, ergänzt am 04.03.2024“ wird verwiesen.

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.

ZUSAMMENFASSENDE TABELLE:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit
Grundwasser	geringe - mittlere Erheblichkeit
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe - mittlere Erheblichkeit
Mensch	geringe - mittlere Erheblichkeit
Landschaft	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

Anlage: *Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten
in der Gemeinde Witzmannsberg v. 04.03.2024*

- - - - -

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

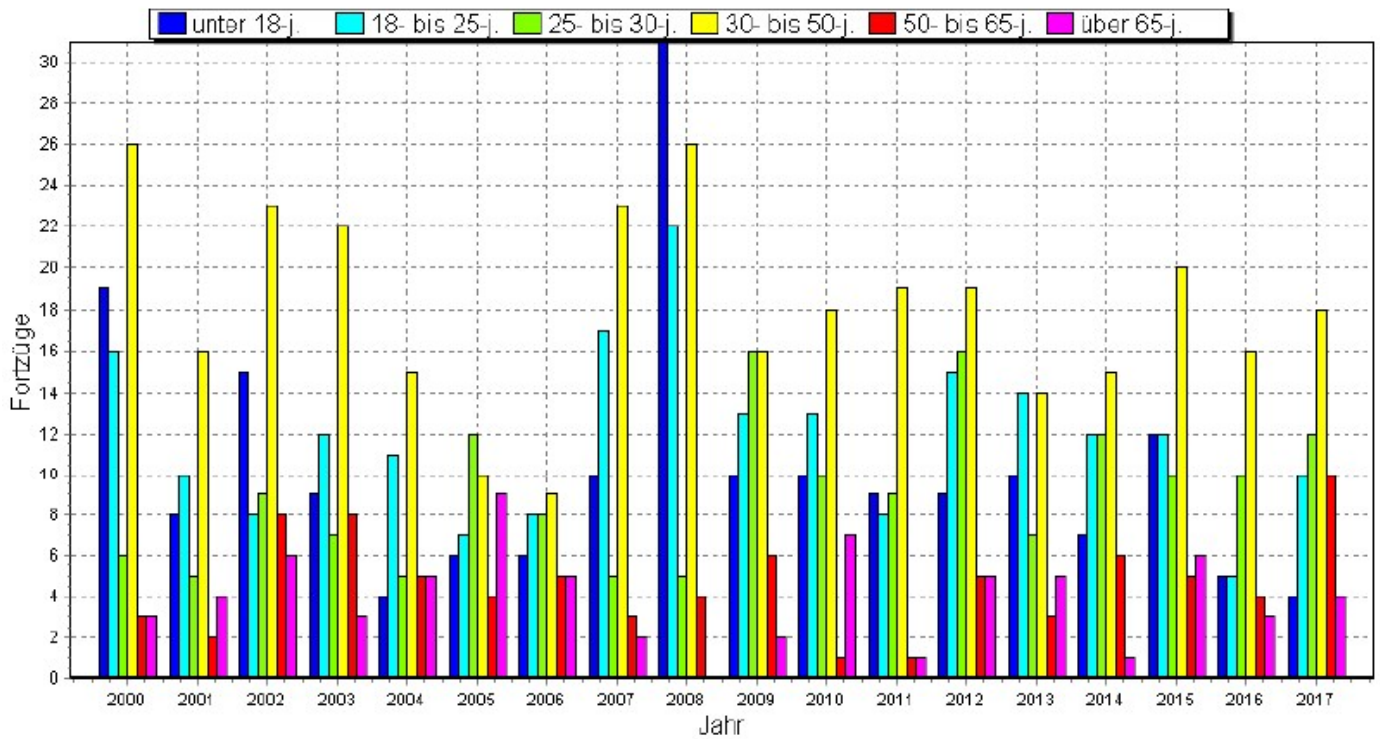
Die Gemeinde Witzmannsberg hat im Rahmen der Kindergartenbedarfsplanung ein Gutachten für die Einwohnerentwicklung im Winter 2019/2020 in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde vom Büro DEMOS-PLAN Passau erstellt.

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.

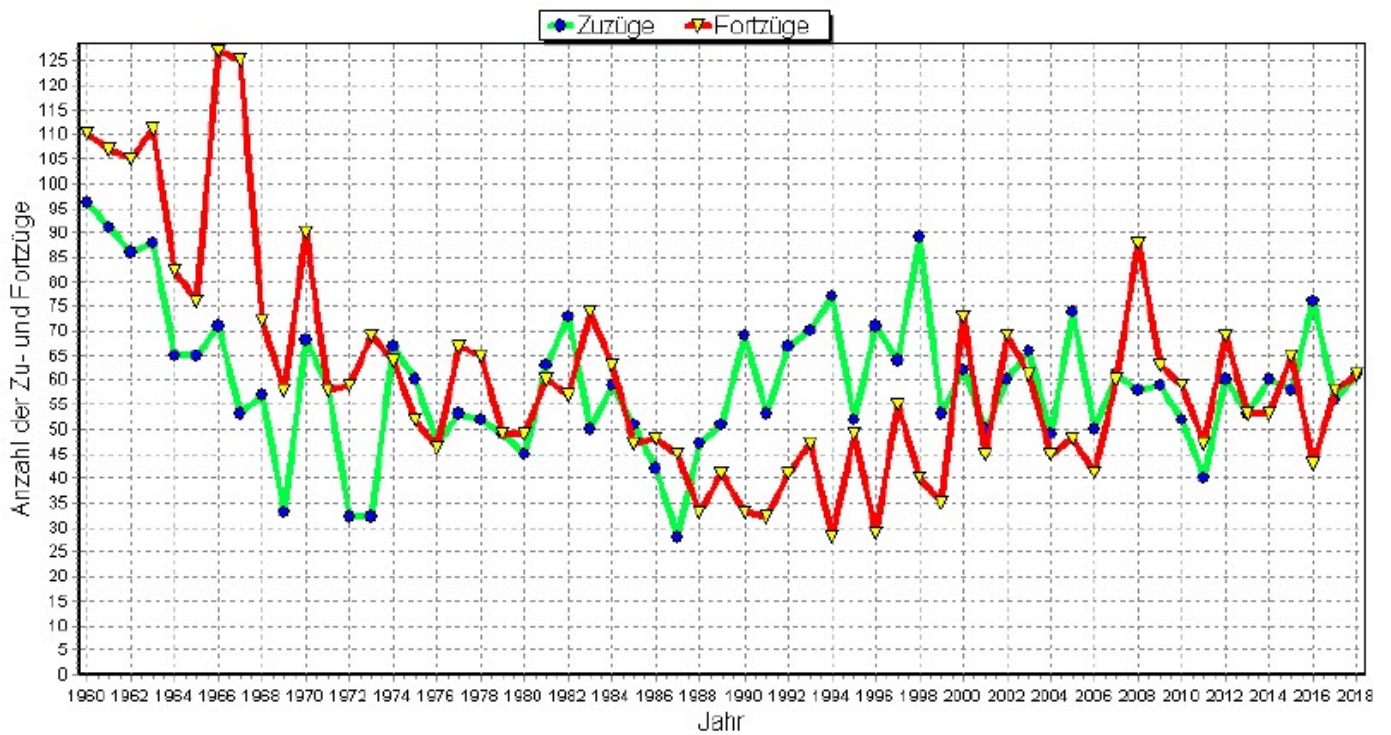
Des Weiteren wurde mit dem Gutachten festgestellt, dass die Zahl der beschäftigten Männer und Frauen in der Gemeinde Witzmannsberg von 552 (2015) auf 608 (2019), also um 56 Arbeitsplätze angestiegen ist. Somit gibt es auch eine größere Nachfrage an Wohnungen und Bauplätzen vor Ort.

Fortzüge nach Altersgruppen in der Gemeinde Witzmannsberg 2000 bis 2017



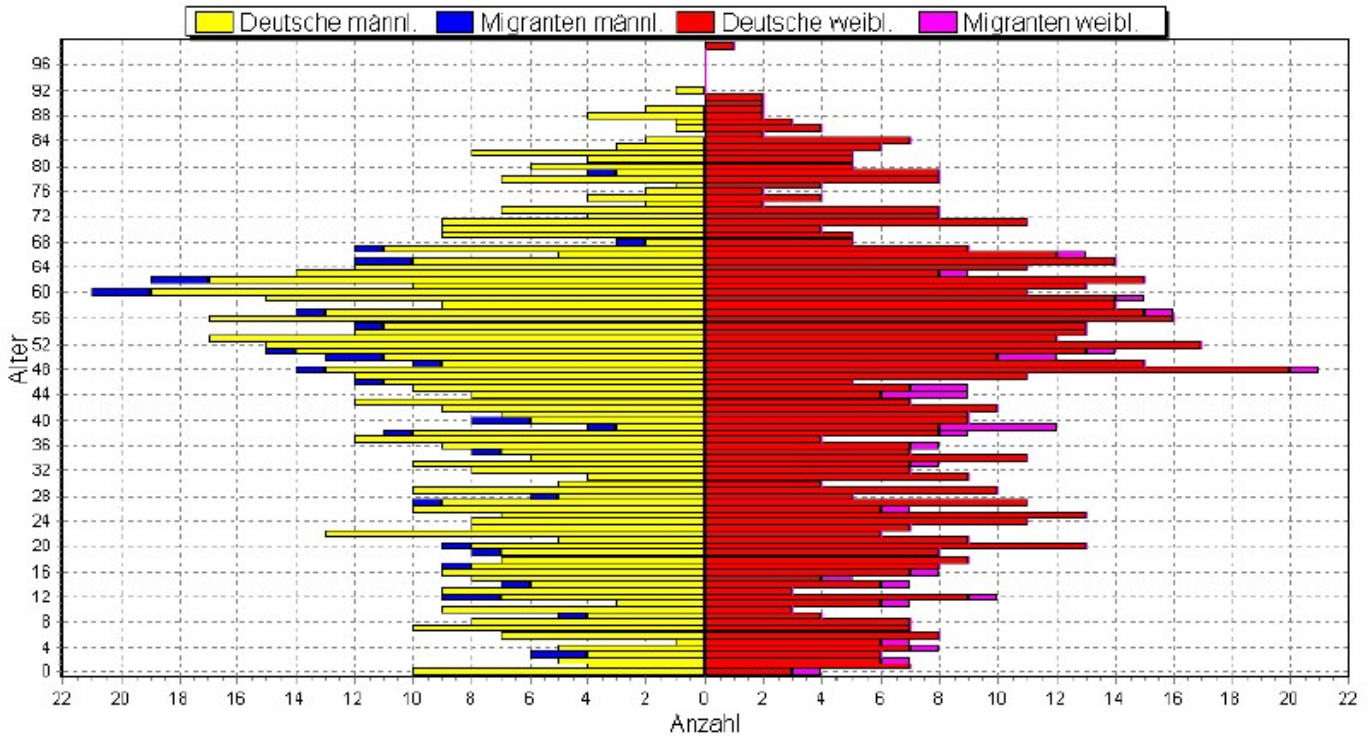
Quelle: Büro DEMOS-PLAN Passau

Zuzüge und Fortzüge in der Gemeinde Witzmannsberg 1960 bis 2018



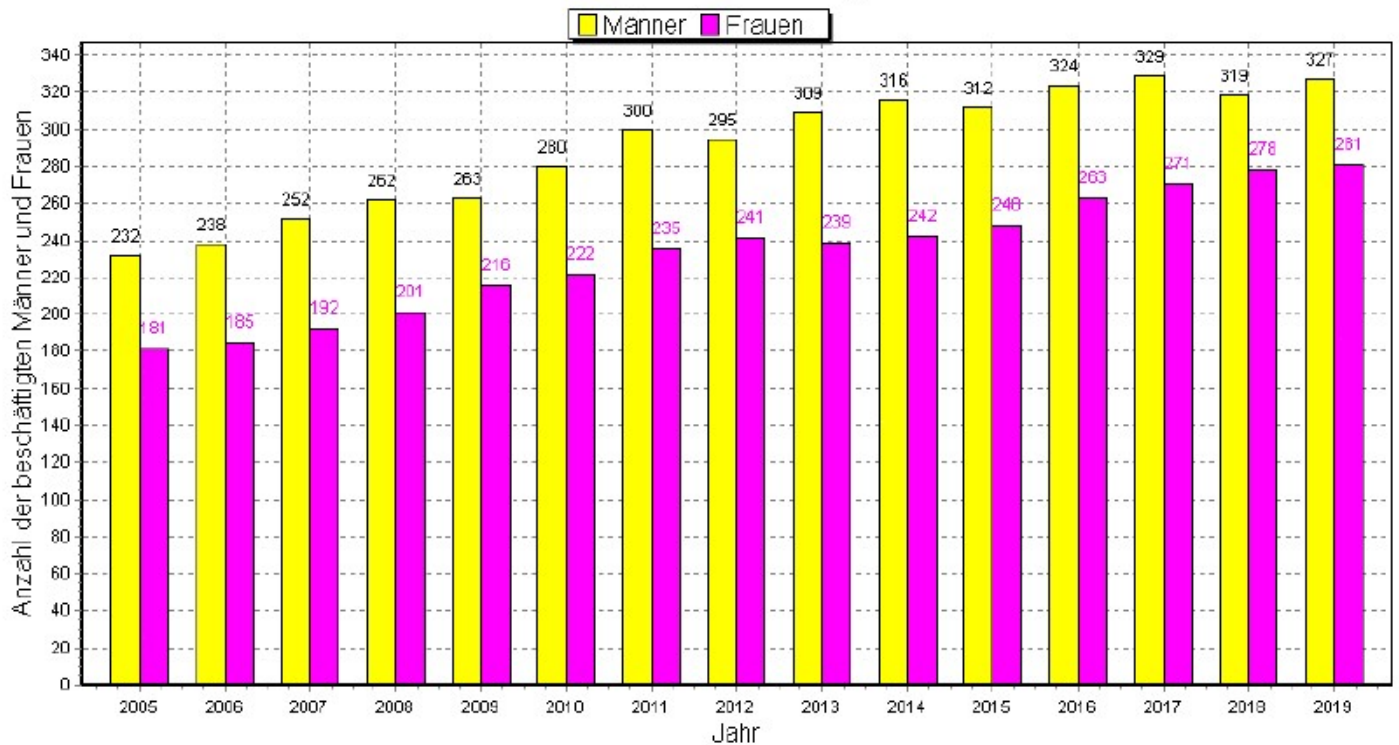
Quelle: Büro DEMOS-PLAN Passau

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

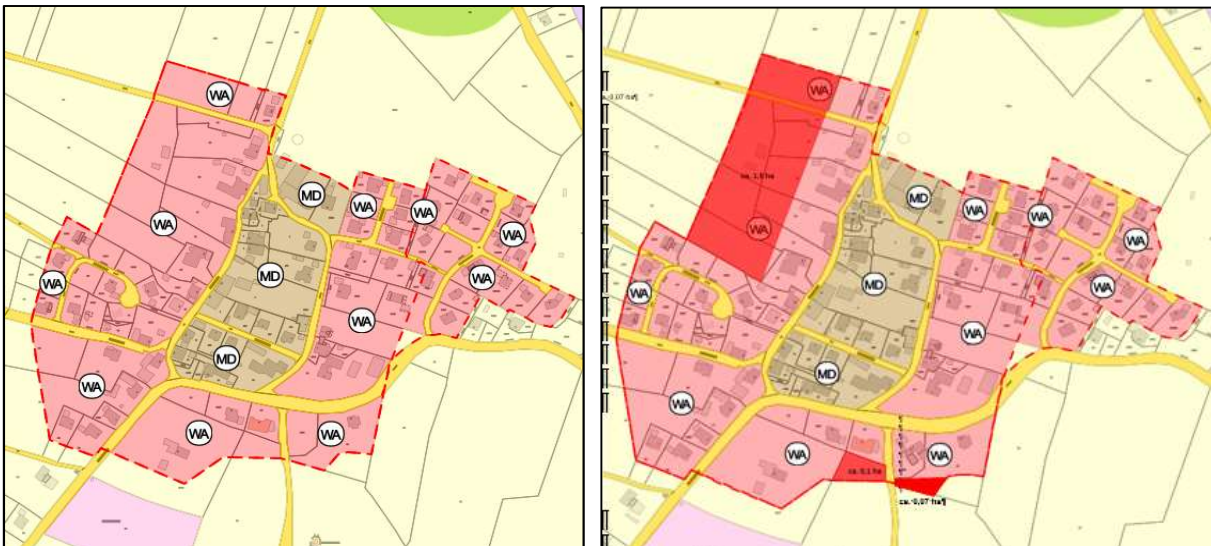
Die Gemeinde Witzmannsberg bemüht sich seit längerer Zeit um Flächen für ein allgemeines Wohngebiet (WA). Es erfolgte deswegen im Rahmen des Auslegungsverfahrens eine Überprüfung, welche allgemeinen Wohngebietsflächen im Gemeindegebiet aufgrund des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes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

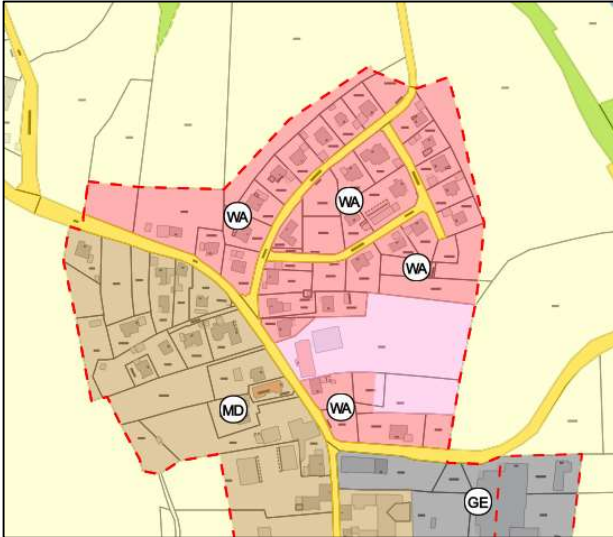
Auch die rot hinterlegten Trapeze im Süden können als WA-Fläche entfallen.

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

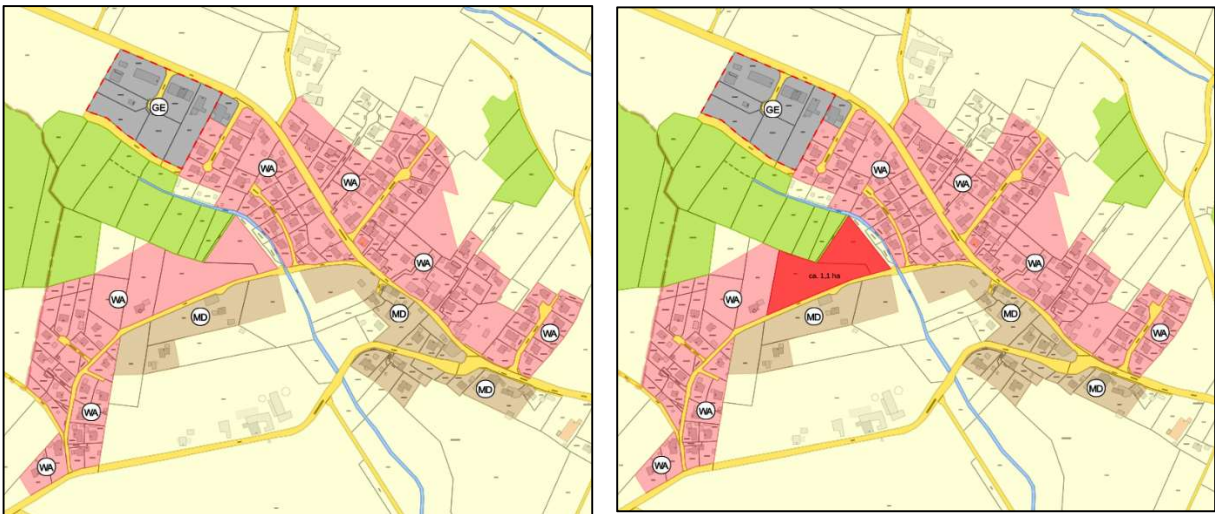
Im übrigen Bereich von Witzmannsberg können auf Grund von geplanten Bauabsichten keine weiteren WA-Flächen herausgenommen werden.

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.
