

## **Gemeinde Witzmannsberg**



## **Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten in der Gemeinde Witzmannsberg**

Gemeinde Witzmannsberg, den 30.09.2020

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

Die Gemeinde Witzmannsberg hat aktuell 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 m<sup>2</sup>.

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 zuerst die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen, Vereine und Verbände zur Erläuterung 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 1.547 (Stand: 31.12.2019). Mit Hauptwohnung gemeldet sind 1.501 und mit Nebenwohnung 46. Betrachtet man die Einwohnerzahlen der letzten fünf Jahre, zeigt sich, dass Witzmannsberg der Ortsteil ist, indem die Zahl der Einwohner am meisten gestiegen ist.

**Tabelle Einwohnerzahlen**

<b>Jahr</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Witzmannsberg</b>	<b>Rappenhof</b>	<b>Enzersdorf</b>
<b>2015</b>	<b>1.522</b>	<b>1.061</b>	<b>310</b>	<b>151</b>
<b>2016</b>	<b>1.559</b> (+ 37)	<b>1.087</b> (+ 26)	<b>320</b> (+ 10)	<b>152</b> (+ 1)
<b>2017</b>	<b>1.558</b> (- 1)	<b>1.082</b> (- 5)	<b>320</b> (+/- 0)	<b>156</b> (+ 4)
<b>2018</b>	<b>1.552</b> (- 6)	<b>1.083</b> (+ 1)	<b>317</b> (- 3)	<b>152</b> (- 4)
<b>2019</b>	<b>1.547</b> (- 5)	<b>1.081</b> (- 2)	<b>311</b> (- 6)	<b>155</b> (+ 3)
<b>Veränderung auf 5 Jahre</b>	<b>+ 25</b>	<b>+ 20</b>	<b>+1</b>	<b>+ 4</b>

Quelle OK.EWO - Gemeinde Witzmannsberg

### 1.3 Bauantragszahlen

In den letzten 5 Jahren ist die Zahl der Bauanträge stetig gestiegen. Wiederum lässt sich bei der Auswertung der Zahlen erkennen, dass im Ortsteil Witzmannsberg am meisten Bauanträge eingereicht worden sind. Im Jahr 2018 wurde das letzte größere Baugebiet „Rappenhof-Haiderfeld“ ausgewiesen mit 12 Parzellen. Innerhalb weniger Monate waren alle Grundstücke wegen der hohen Nachfrage verkauft.

<b>Jahr</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Witzmannsberg</b>	<b>Rappenhof</b>	<b>Enzersdorf</b>
<b>2015</b>	<b>20</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>2016</b>	<b>19</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>2017</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>2018</b>	<b>17</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
<b>2019</b>	<b>33</b>	<b>22</b>	<b>4</b>	<b>7</b>
<b>2020 Stand 01.04.</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Quelle: Baubuch der Gemeinde Witzmannsberg

#### **1.4 Nachfrage für Baugrundstücke im Ortsteil Witzmannsberg**

Aktuell haben wir ca. 20 Anfragen für Baugrundstücke im Ortsteil Witzmannsberg. Alle haben sich in der Interessensliste für das geplante Neubaugebiet Witzmannsberg Süd eingetragen.

#### **1.5 Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale**

Nachdem Ende des Jahres 2018 im gesamten Gemeindegebiet keine einzige 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.

#### **1.6 Ermittlung der Bedarfsgrößen**

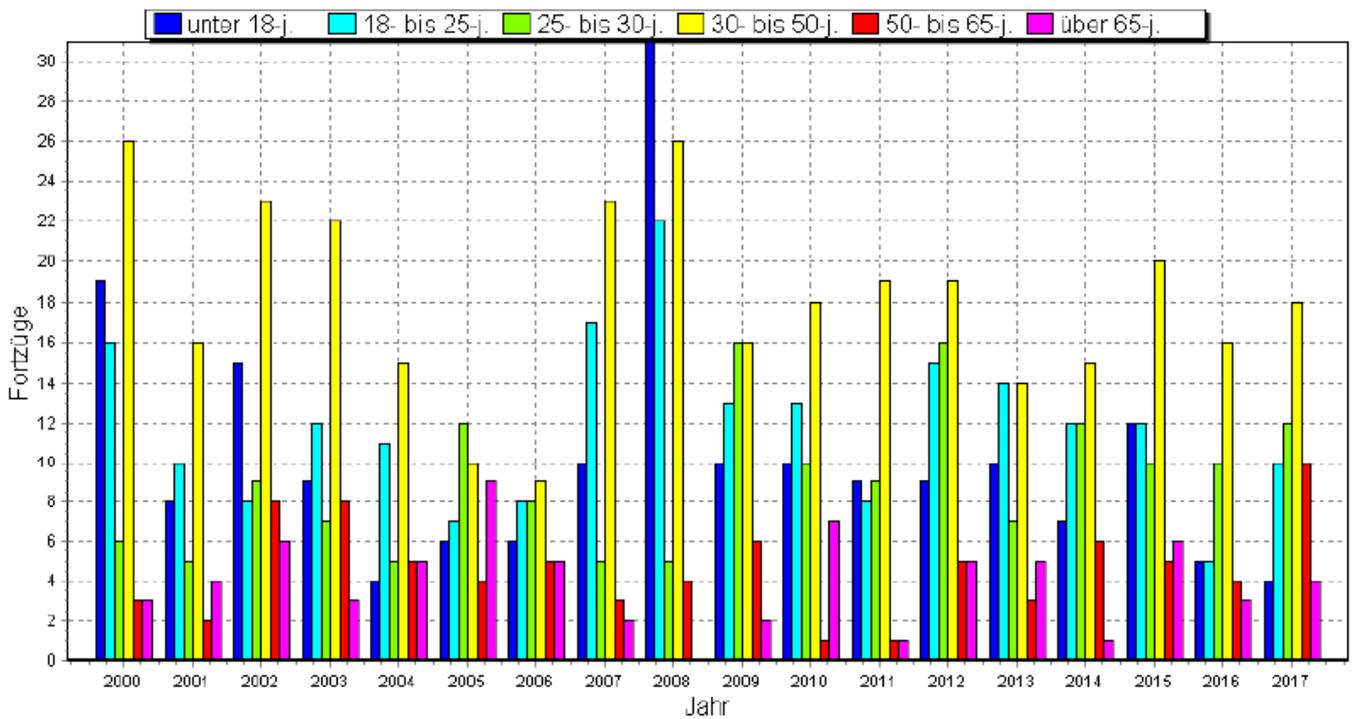
Die Gemeinde Witzmannsberg hat im Rahmen der Kindergartenbedarfsplanung ein Gutachten für die Einwohnerentwicklung im Winter 2019/2020 in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde vom Büro DEMOS-PLAN Passau erstellt.

Aufgrund des Gutachtens 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 mit 50 Jahren 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.

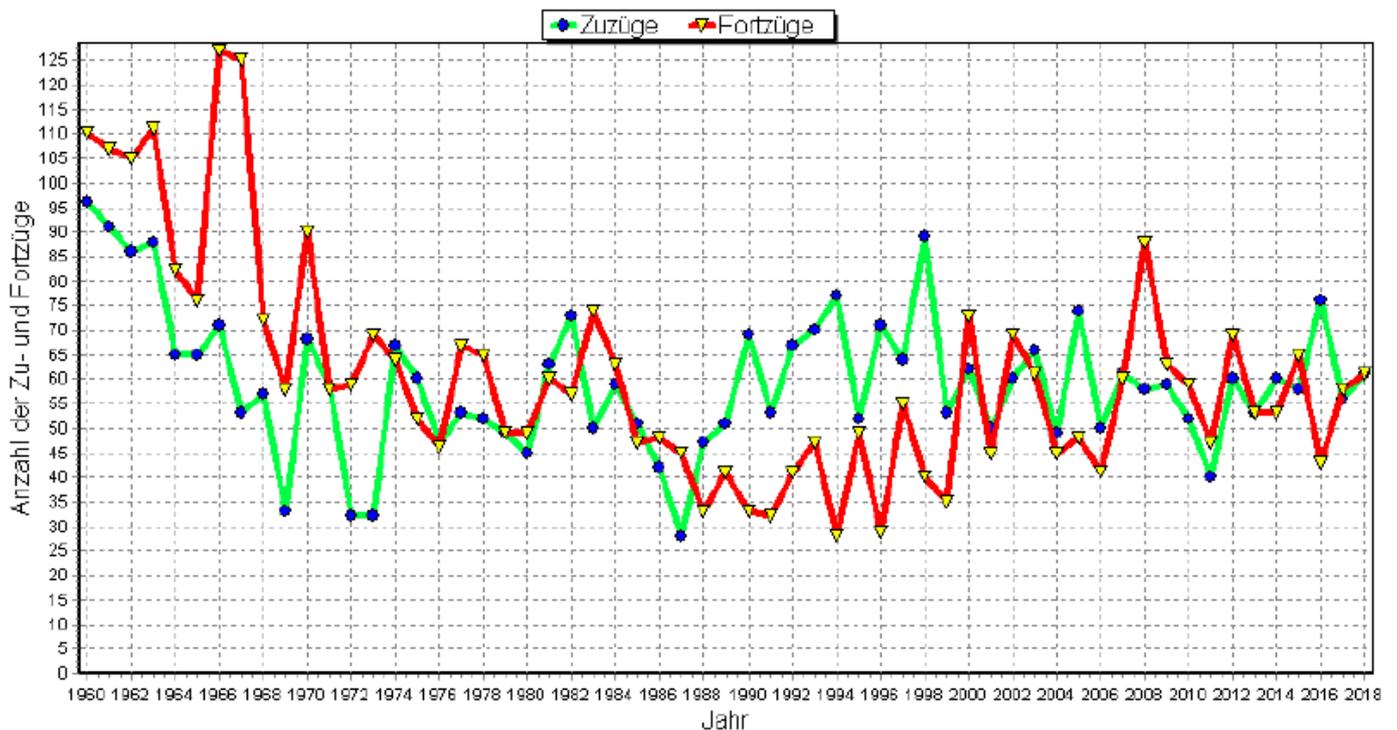
Des Weiteren wurde mit dem Gutachten festgestellt, dass die Zahl der beschäftigten Männer und Frauen in der Gemeinde Witzmannsberg 552 (2015) auf 608 (2019), also um 56 Arbeitsplätze angestiegen ist. Somit gibt es auch eine größere Nachfrage an Wohnungen und Bauplätzen vor Ort.

### Fortzüge nach Altersgruppen in der Gemeinde Witzmannsberg 2000 bis 2017



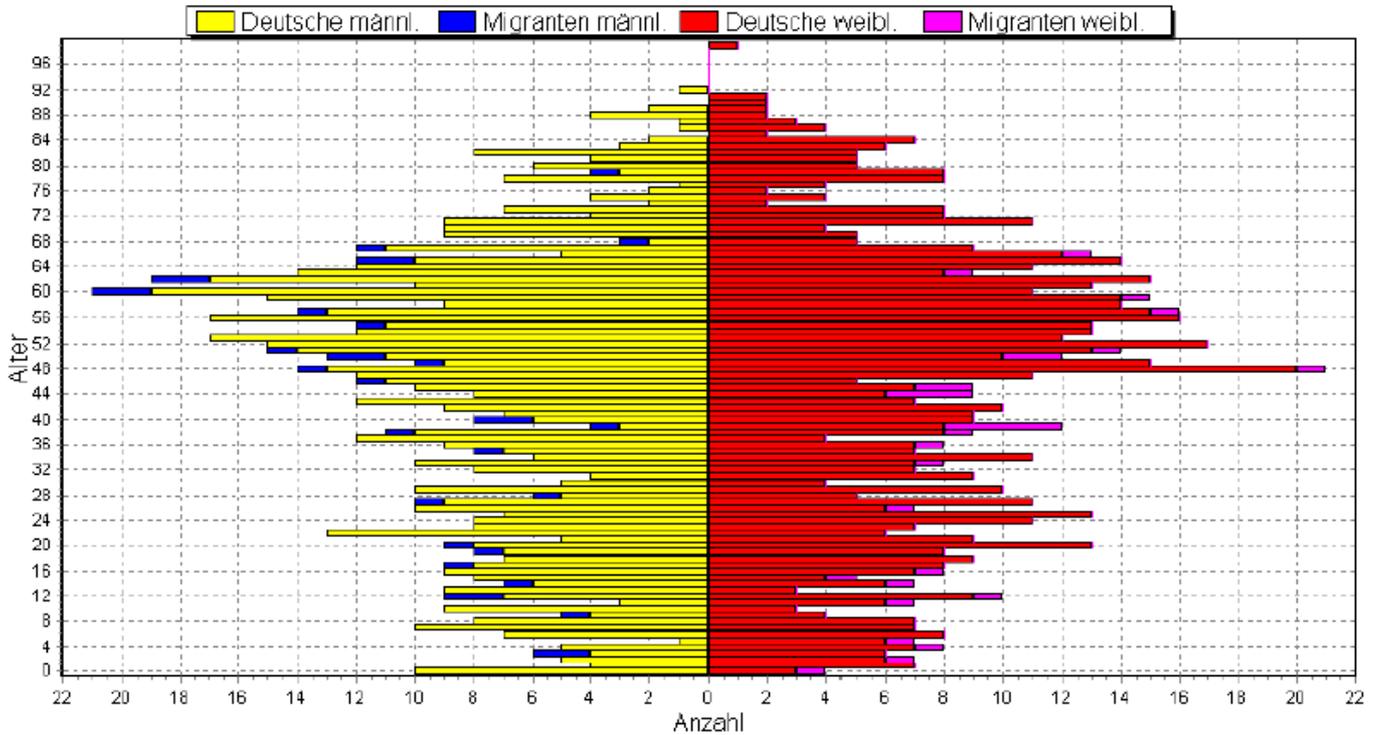
Quelle: Büro DEMOS-PLAN Passau

### Zuzüge und Fortzüge in der Gemeinde Witzmannsberg 1960 bis 2018



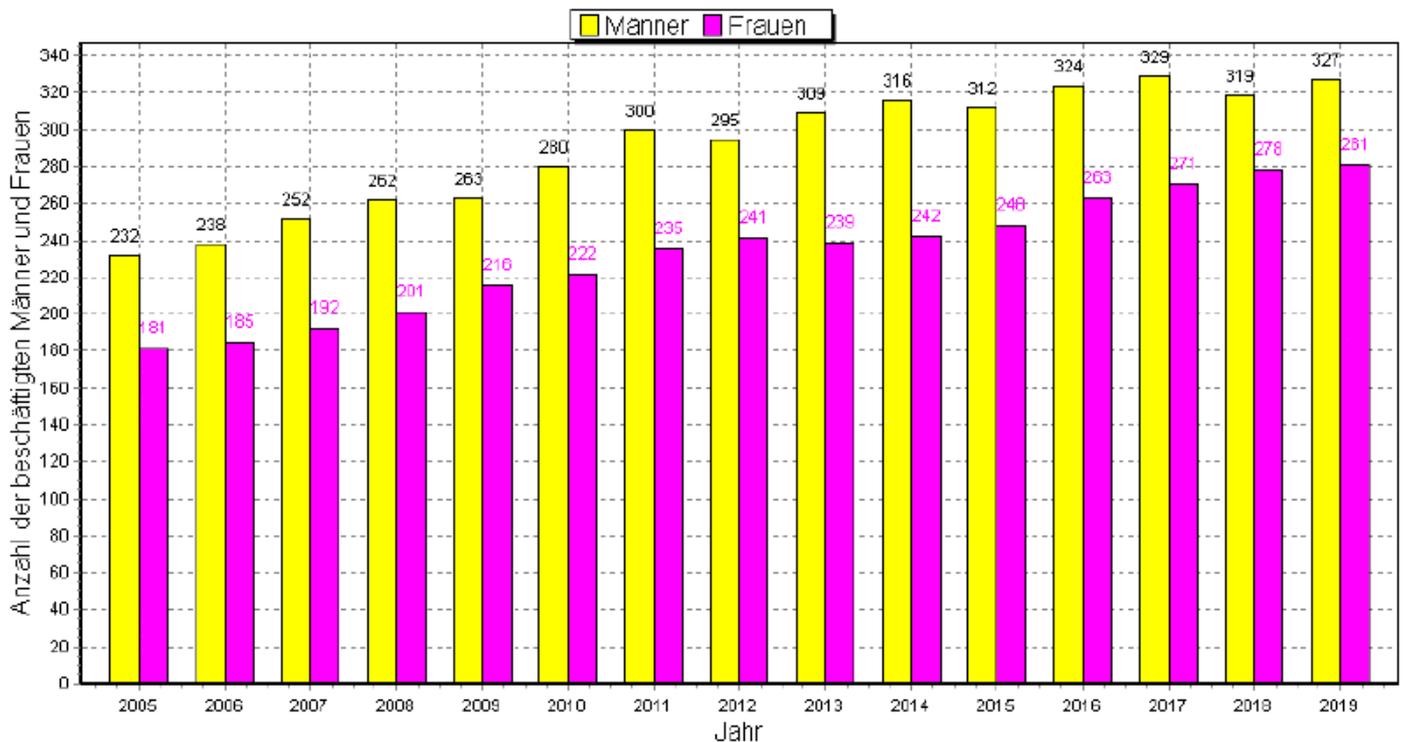
Quelle: Büro DEMOS-PLAN Passau

### 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 Flächennutzungsplanes seit In-Kraft-Treten**

Der aktuell gültige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Witzmannsberg ist am 30.01.1989 in Kraft getreten.

Folgende Änderungen wurden seitdem vollzogen.

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“	Aktuelles Bauleitplanverfahren

## **FLÄCHENBEDARFSANALYSE**

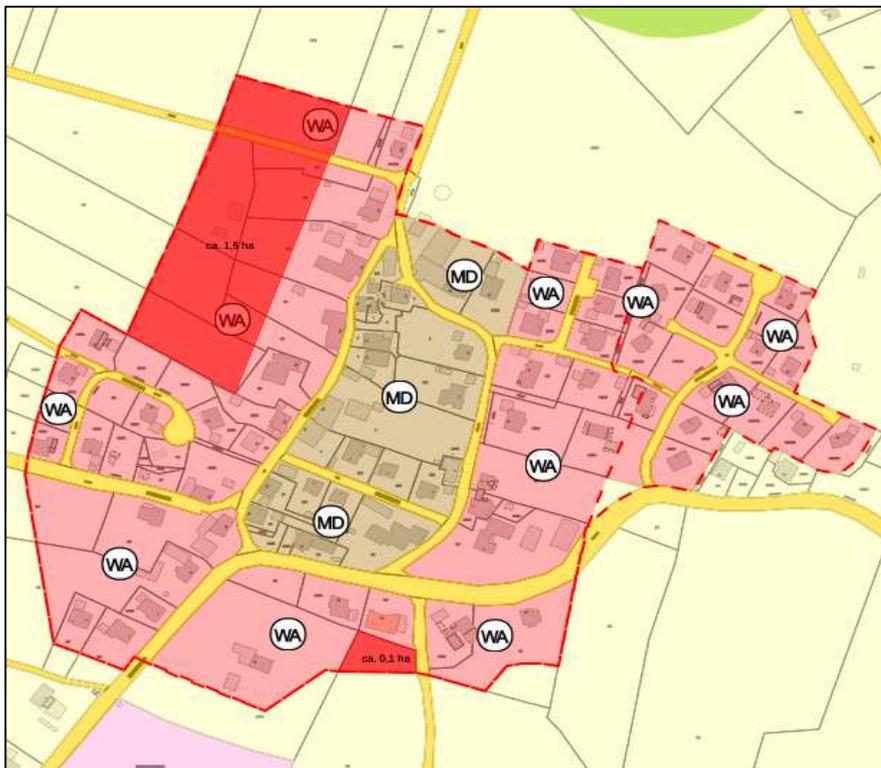
Die Gemeinde Witzmannsberg bemüht sich seit längerer Zeit um Flächen für ein allgemeines Wohngebiet (WA). Es erfolgte deswegen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Witzmannsberg Süd“ eine Überprüfung, welche allgemeinen Wohngebietsflächen im Gemeindegebiet aufgrund des Landschaftsplanes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

Des Weiteren werden die Flächen bestimmt, welche als WA-Flächen entfallen und wieder als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen werden sollen.

Die Überprüfung führt zu folgendem Ergebnis:

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

#### **a) Allgemeines Wohngebiet (WA) in Witzmannsberg**



Es wurden im Rahmen einer Eigentümerbefragung die Grundstückseigentümer (Baulücken) angeschrieben, ob Sie an einen Verkauf interessiert sind.

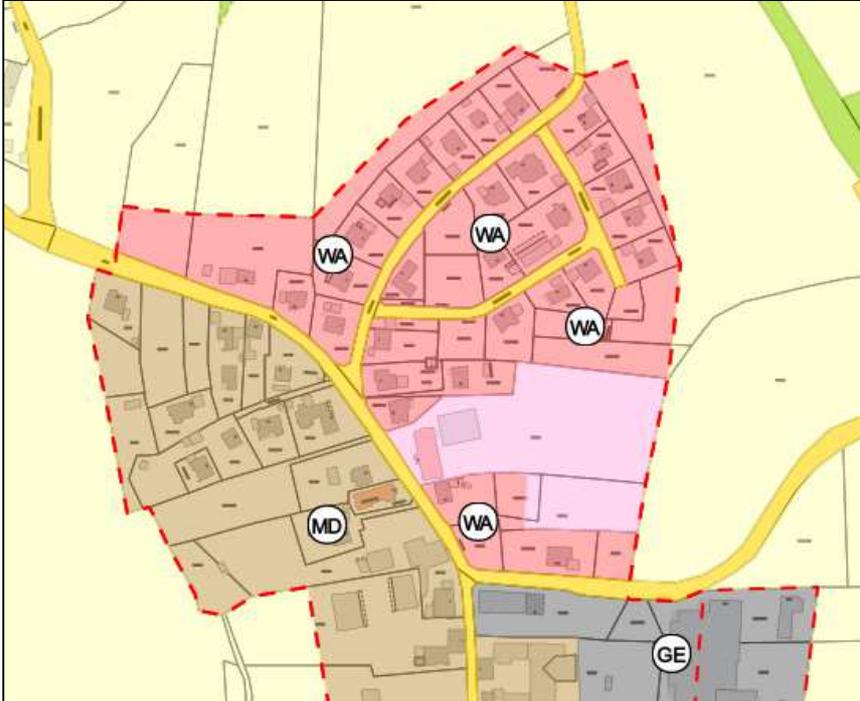
Die Allgemeine Wohngebietsfläche (WA) im Nordwesten kann um ca. 1,5 ha verkleinert werden. (Im o.g. Planauszug rot hinterlegte Fläche).

Auch das rot hinterlegte Trapez im Süden kann durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche ersetzt werden. Diese Fläche hat ca. 0,1 ha.

Im übrigen Bereich in 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. Über den Flächen liegen eine Ortsabrundungssatzung, sowie ein Bebauungsplan. Eine Bebauung in nächster Zeit ist vorgesehen. Somit können hier keine WA Flächen herausgenommen werden.



### **c) Allgemeine Wohngebietsfläche (WA) in Rappenhof**

In Rappenhof gibt es mehrere WA Flächen. Hier kann die WA-Fläche im mittleren Bereich mit ca. 1,1 ha als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen werden. Der Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes sieht im nordöstlichen Bereich eine WA Fläche vor. Die Fläche bietet künftig eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit der Bauparzellen. Eine Herausnahme kann somit nur in dem markierten Bereich erfolgen.

