

GEMEINDE BÜCHLBERG



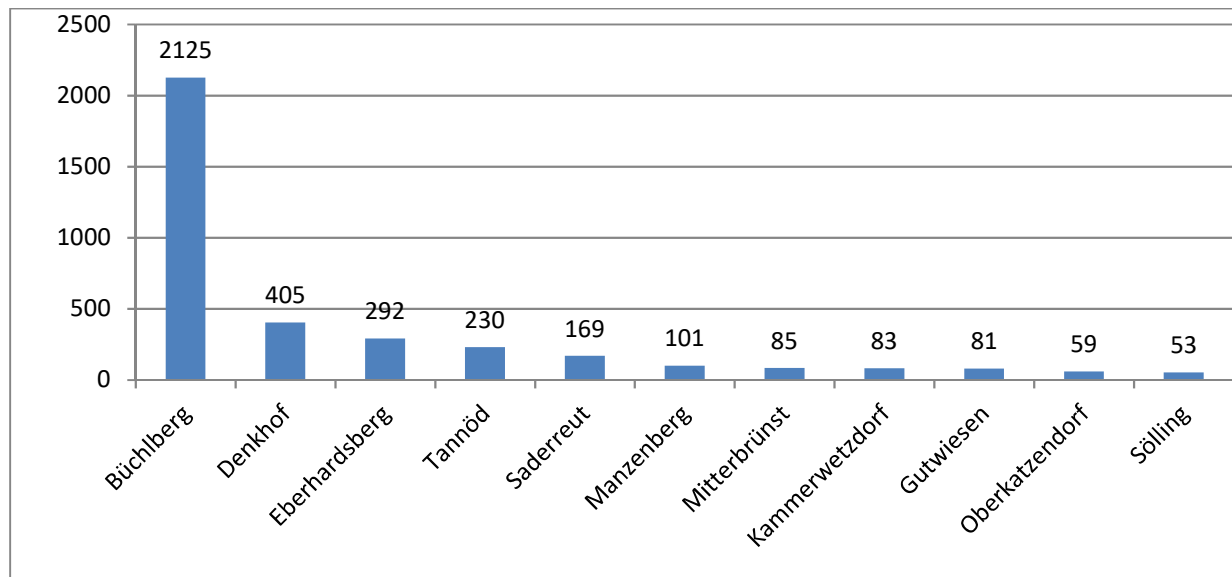
Prüfen des Bedarfs neuer Siedlungsflächen
(Flächenbedarfsanalyse)

Hier: Geplantes Baugebiet „Katzendorferfeld“

1. Strukturdaten

Die Gemeinde Büchlberg hat aktuell ca. 4.500 Einwohner (mit Nebenwohnungen) und liegt ca. 15 km nördlich der Dreiflüssestadt Passau in einer der schönsten Landschaften des größten deutschen Waldgebietes zwischen der Dreiflüssestadt Passau und dem Nationalpark Bayerischer Wald. Die Fläche der Gemeinde beträgt 2800 ha, verteilt auf 36 Ortschaften bzw. Weiler. Das Gemeindegebiet ist mit gut ausgebauten Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen erschlossen. An überörtlichen Straßen sind noch Kreis- und Staatsstraßen vorhanden.

Büchlberg ist der eindeutige Hauptort der Gemeinde, der sich in verschiedenen Siedlungsachsen rund um das nördlich der Ortsmitte gelegenen Naturdenkmals Bergholz erstreckt. Abgesehen von der Bevölkerung in den Weilern unter 50 Einwohnern leben 58% der Gemeindebevölkerung im Hauptort Büchlberg, 25% in Ortsteilen über 200 bis maximal 500 Einwohner, 7% in Ortsteilen mit 100 bis 200 Einwohner und 10% in Ortsteilen zwischen 50 und 100 Einwohner.



Einwohner der Ortsteile Büchlbergs über 50 Einwohner
(Gemeindeauskunft 2/2016 - Quelle Vitalitätscheck 2.0 zur Innenentwicklung)

Die Nachfrage nach Baugrundstücken im Hauptort ist enorm und die Gemeinde Büchlberg beschäftigt sich seit mittlerweile rund 5 Jahren mit dem geplanten Baugebiet „Katzendorferfeld“. Um die Verkaufsbereitschaft zu eruieren, wurden mit mehreren Grundstückseigentümern Kontakte aufgenommen. Eine Kaufoption ergab sich jedoch nur bei dem vorliegenden Grundstück mit der Flur-Nr. 2444 -Gem. Leoprechting-. Für sämtliche Parzellen des geplanten Baugebietes liegen mittlerweile Reservierungen vor.

Gemäß Stellungnahmen der Regierung von Niederbayern, Regionaler Planungsverband Donau-Wald und Landratsamt Passau beim Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ist noch näher auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung einzugehen.

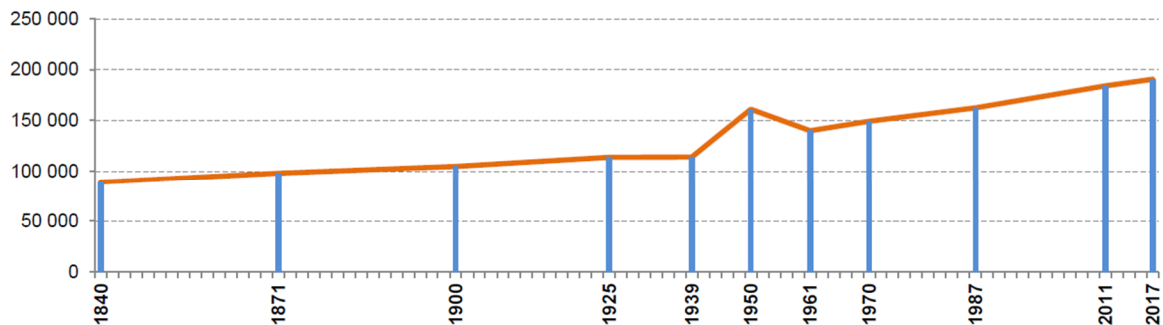
- Einwohnerentwicklung/Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde und des Landkreises

Einwohnerentwicklung der Gemeinde (Quelle: OK.EWO der Gemeinde Büchlberg)

Jahr	Gesamt	Büchlberg	Denkhof	Tannöd	Restliche Ortschaften
2010	4117	2126	398	224	1369
2011	4109 (-8)	2119 (-7)	397 (-1)	225 (+1)	1368 (-1)
2012	4126 (+17)	2143 (+24)	411 (+14)	221 (-4)	1351 (-17)
2013	4120 (-6)	2134 (-9)	406 (-5)	221 (=)	1359 (+8)
2014	4135 (+15)	2133 (-1)	425 (+19)	228 (+7)	1349 (-10)
2015	4215 (+80)	2201 (+68)	417 (-8)	227 (-1)	1370 (+21)
2016	4308 (+93)	2274 (+73)	421 (+4)	235 (+8)	1378 (+8)
2017	4289 (-19)	2249 (-25)	432 (+11)	232 (-3)	1376 (-2)
2018	4235 (-54)	2208 (-41)	446 (+14)	233 (+1)	1348 (-28)
2019	4220 (-15)	2186 (-22)	453 (+7)	225 (-8)	1356 (+8)
Veränderung auf 10 Jahre	103	60	55	1	-13

(Die relativ hohe Fluktuation der Einwohnerzahlen ab 2016 hängt u. a. mit der Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber, welche sich seit 2016 in Büchlberg befindet, und einer Leiharbeitsfirma zusammen.)

Bevölkerungsentwicklung Landkreis Passau (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)



Beschäftigungszahlen Gemeinde Büchlberg 2009 - 2019

Jahr	Beschäftigte
2009	1235
2010	1147
2011	1439
2012	1277
2013	1297
2014	1361
2015	1258
2016	1391
2017	1377
2018	1304
2019	1292

Gemäß Bewertung der Planung der Regierung von Niederbayern beim Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB konnten in der Gemeinde Büchlberg in den letzten Jahren eine zunehmende Bevölkerung festgestellt werden. So ist die Bevölkerungszahl zwischen 2008 und 2017 um rund 3,5 % gewachsen. Auch für die Zukunft wird vom Landratsamt für Statistik eine leichte zunehmende Bevölkerung angenommen. So soll zwischen 2014 und 2028 die Gesamtbevölkerung in Büchlberg um rund 0,7 % zunehmen. In diesem Zeitraum soll die Gruppe der 65 -Jährigen oder älteren Bürger um 39,4 % zunehmen. Die von den Gemeinden bei der Ausweisung von Baugebieten häufig umworbene Gruppe der 18 - bis unter 40 -Jährigen („junge Familie“) soll hingegen um rund - 6,8 % abnehmen.

Durch die Ausweisung von Wohnbauland für junge Familien den Entwicklungen des demographischen Wandels entgegen steuern zu wollen, kann keine nachhaltige Strategie sein, da damit die - schon abgelaufene und weiter fortschreitende - Alterung der Gesellschaft nicht aufgehalten werden kann.

Die aktuellen Bevölkerungszahlen zeigen, dass die Bevölkerungsvorausberechnung die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde wohl etwas „unterschätzt“. So wurden zum Jahresende 2017 (Statistikatlas Bayern bereits 4.227 Einwohner registriert, aber „nur“ 4.180 Einwohner vorausberechnet. Die Gemeinde sollte daher intensiv die Bevölkerungsentwicklung und Nachfrage nach Baugrundstücken/Wohnungen beobachten, um die Größe des geplanten Baugebietes und die Bautypologien an die tatsächlichen Entwicklungen und Nachfragen anzupassen (RP 12 B II 1.4).

Mit der Bevölkerungsentwicklung hat sich die Gemeinde u. a. bereits mit dem Vitalitäts-Check 2.0 im Jahr 2016 befasst. Lt. diesem verzeichnete Büchlberg im letzten Jahrzehnt im Gegensatz zum leicht rückläufigen Landkreis ein Bevölkerungswachstum von 3%. Der Altersaufbau ist mit 18% unter 18-, 65% der 18-64- und 16% der über 64-Jährigen etwas jünger ausgeprägt als das Landkreismittel.

Entsprechend ist auch das Billeter-Maß geringfügig positiver als das Landkreismittel. Dieses Maß ist eine Kennzahl, die die Alterung der Bevölkerung beschreibt. Je negativer das Billeter-Maß, desto höher ist der Anteil der über 50-Jährigen im Verhältnis zu den unter 15-Jährigen. Mit -0,49 ist die Gemeinde jünger strukturiert als der Landkreis Passau mit -0,66. Sie liegt damit unter dem Mittelwert der Region Donau-Wald mit -0,7, des Regierungsbezirks Niederbayern mit -0,7 sowie im Durchschnitt Gesamtbayerns mit -0,6.

Das Statistische Landesamt geht von einem leichten Bevölkerungswachstum zwischen 2009-2021 um 3,3% für die Gemeinde Büchlberg aus, während für den Landkreis Passau für den allerdings weitreichenderen Bezugszeitraum 2009-2031 ein Rückgang um 2,5% erwartet wird. Bei der Alterszusammensetzung der Gemeindebevölkerung wird bei den unter 18-jährigen eine Abnahme von 8,2%, bei den 18-64-jährigen eine leichte Zunahme um 2,7% und bei den über 65-jährigen eine deutliche Zunahme um 21,4% erwartet. Gegenüber dem Landkreis bedeutet dies eine deutlich schwächer ausgeprägte Altersverschiebung zugunsten der Altersgruppe der über 65-jährigen.

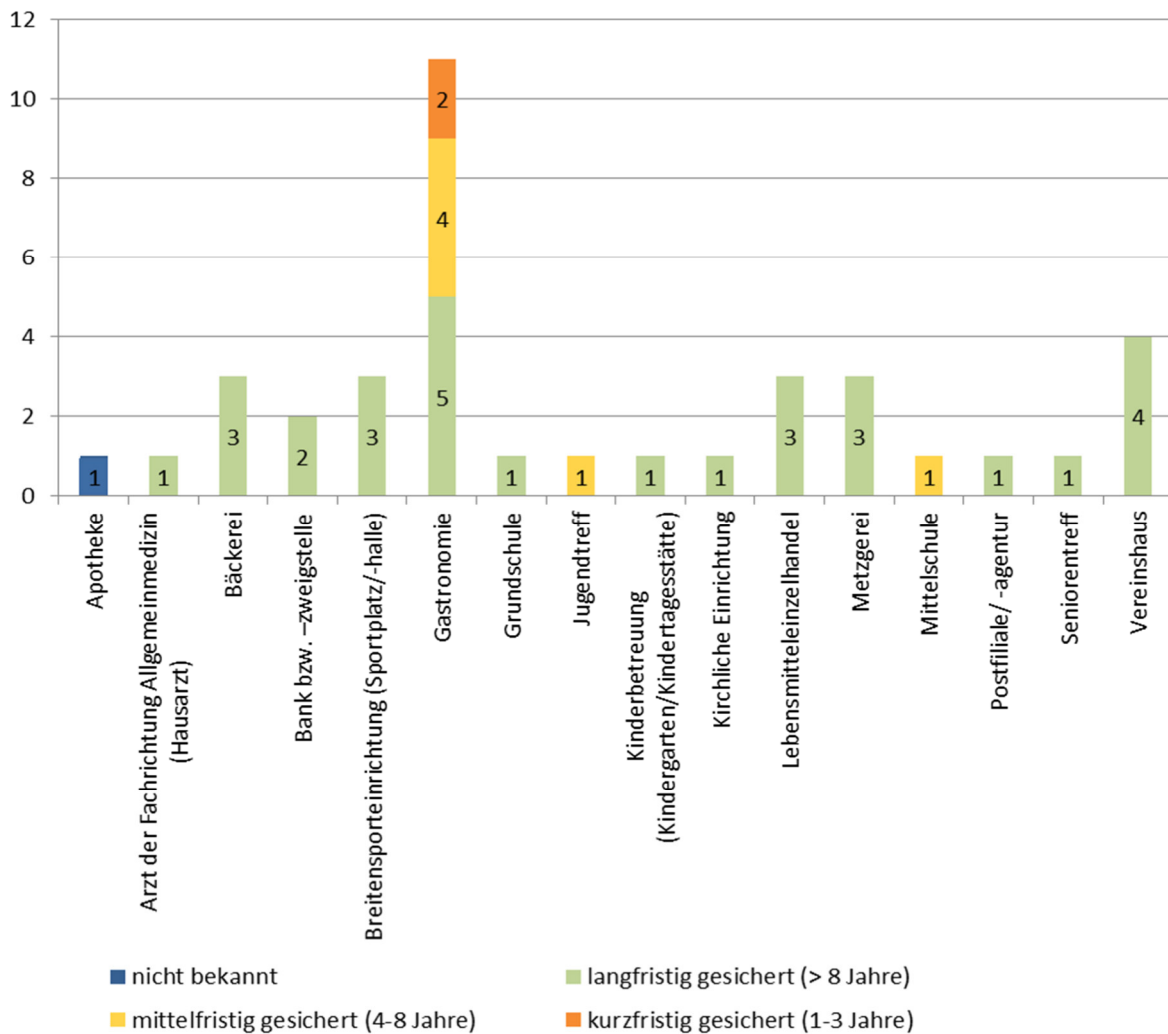
- **Versorgungseinrichtungen/Verkehrsanbindung**

Die überwiegende Anzahl der Versorgungseinrichtungen befinden sich im Hauptort, während die Ortsteile Eberhardsberg, Sölling, Mitterbrünst von einzelnen Angeboten abgesehen, über keine Versorgungsangebote verfügen. Die übrigen Ortsteile verfügen über keinerlei Versorgungsangebote.

Der Hauptort Büchlberg weist ein umfassendes Versorgungspotenzial auf. Das eingeschränkte Versorgungspotenzial, das den Ortsteilen Denkhof, Eberhardsberg, Manzenberg, Saderreut und Tannöd zugewiesen wird, geht ausschließlich auf deren regelmäßige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zurück. Eine Nahversorgung ist in diesen Ortsteilen nicht (mehr) vorhanden. Die übrigen Ortsteile weisen kein Versorgungspotenzial auf.

Bis auf den Ortsteil Sölling ohne ÖV-Anbindung und die Ortsteile Kammerwetzdorf, Mitterbrünst und Oberkatzendorf mit unregelmäßiger ÖV-Anbindung sind alle Ortsteile regelmäßig an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Anzahl Versorgungseinrichtungen im Gemeindegebiet Büchlberg (Quelle: Vitalitätscheck 2.0)



(* 1 Bank bzw.- Zweigstelle mittlerweile geschlossen)

2. Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Nach LEP 3.2 sind Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Auch in den Stellungnahmen der Fachstellen wird gefordert, dass sich die Gemeinde damit näher auseinandersetzt.

Von der Gemeinde wurden im Zuge des Vitalitäts-Check 2.0 zur Innenentwicklung von Februar 2016 bis April 2016 die Innenentwicklungspotenziale Büchlbergs mit Hilfe der Flächenmanagement-Datenbank (FMD) des Landesamtes für Umwelt erhoben. Die Gemeinde Büchlberg verfügt zweifelsfrei über Innenentwicklungspotenziale, wobei hier die Kategorien Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke dominieren.

Lt. Vitalitätscheck 2.0 zur Innenentwicklung hat der Hauptort Büchlberg selbst viele klassische Baulücken, sowie auch geringfügig bebaute Grundstücke. Auch wurden die Eigentümer befragt, ob sie bereit wären die bebaubaren Flächen zu veräußern bzw. diese in naher Zukunft zu bebauen. Tatsächlich wird festgehalten, dass momentan im Hauptort keine Grundstückseigentümer mehr verkaufsbereit sind.

Die Gemeinde hat sich mit den vorhandenen Baulücken intensiv befasst. Seit 2013/2014 konnten beispielsweise im Hauptort immer wieder (tatsächlich verfügbare) Parzellen im Innenbereich bzw. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bebaut werden. Nach Rücksprache mit den Eigentümern war die Gemeinde bei der Weitervermittlung der Grundstücke behilflich.

Ein Blick in die Baubücher zeigt, dass beispielsweise im Hauptort so im Jahr

- 2014 zwei Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Salzbergsiedlung“ und eines im „Innenbereich“,
- 2015 zwei Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Sonnenhang“, zwei Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes „Salzbergsiedlung“ und eines im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bieretäcker“,
- 2016 zwei Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes „Salzbergsiedlung“ und ein Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes „Freihofer Feld“,
- 2017 ein Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes „Reitbergerfeld-Süd“ und ein Grundstück im „Innenbereich“,
- 2018 ein Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes „Reitbergerfeld-Süd“ und ein Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bieretäcker“ mit Wohnhäusern

bebaut wurden.

Dies gestaltet sich für die Gemeinde nun immer schwieriger, da keine Grundstücke mehr verkauft werden. Im Jahr 2019 wurde im Hauptort nunmehr nur ein Bauantrag für die Errichtung eines Wohnhauses als Ersatzbau eingereicht und genehmigt. Ein weiterer Bauantrag für die Errichtung von 3 Wohneinheiten im Ortszentrum liegt noch immer zur Genehmigung im LRA. Aufgrund der Nähe zum Sportplatz (Immissionen) konnte das Vorhaben bisher noch nicht genehmigt werden. Die Nachfrage nach verfügbaren und dann auch tatsächlich bebaubaren Bauparzellen ist jedoch, wie bereits erwähnt, enorm. Die Nachfrage nach Grundstücken kann, wie die Reservierungen zeigen, nicht bedient werden.

Anhand des in der Anlage beiliegenden Planes geht die Gemeinde näher auf die freien Flächen ein:

Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“ (23 freie Parzellen)

Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes „Salzbergsiedlung“ befinden sich derzeit noch 12 freie Parzellen (Flur-Nrn.: 2010/1 und 2011/4 -Gem. Leoprechting-). Um die Grundstücke tatsächlich zu bebauen, müssten beide Eigentümer die Grundstücke verkaufen bzw. alternativ tauschen, was jedoch bisher abgelehnt wird/wurde. Der Gemeinderat hat für diese Parzellen im Jahr 2016 auch bereits einen Beschluss gefasst, dass die Gemeinde bei Verfügbarkeit die Grundstücke kaufen möchte. Mit den Eigentümern ist man seither immer wieder in Kontakt und bemüht sich um die vorhandenen Parzellen.

Die weiteren freien Parzellen (1-11) werden nicht verkauft.

Bei den Eigentümern der Grundstücke im südlichen Bereich des Bebauungsplanes (MI) handelt es sich hauptsächlich um Gewerbetreibende (Omnibusunternehmen, Fuhrunternehmen, Kfz-Werkstatt mit Tankstelle etc.), welche nicht veräußert werden.

Bebauungsplan „Witzingerreuter Feld“ (6 freie Parzellen)

Die 6 gekennzeichneten Parzellen im Bereich des Bebauungsplanes „Witzingerreuter Feld“ sind in Privatbesitz und werden nicht veräußert.

Bebauungsplan „Bieretäcker“ (7 freie Parzellen)

Die 7 gekennzeichneten Parzellen im Bereich des Bebauungsplanes „Bieretäcker“ sind in Privatbesitz und werden nicht veräußert.

Bebauungsplan „Am Bergholz“ (9 freie Parzellen)

Die 9 gekennzeichneten Parzellen im Bereich des Bebauungsplanes „Am Bergholz“ sind in Privatbesitz und werden nicht veräußert. Für die Parzelle mit lfd. Nr. 1 wurde vor kurzem der Bebauungsplan geändert. Hier ist die Errichtung eines Doppelhauses geplant.

Bebauungsplan „Freihofer Feld“ (7 freie Parzellen)

Die 7 gekennzeichneten Parzellen im Bereich des Bebauungsplanes „Freihofer Feld“ sind in Privatbesitz und werden nicht veräußert. Für die Parzelle mit lfd. Nr. 3 wurde bereits ein Bauantrag eingereicht.

Bebauungsplan „Reitbergerfeld West“ (6 frei Parzellen)

Die 6 gekennzeichneten Parzellen im Bereich des Bebauungsplanes „Reitberger Feld West“ sind in Privatbesitz. 5 davon werden nicht veräußert. Bei einer freien Parzelle wird derzeit versucht sie zu verkaufen.

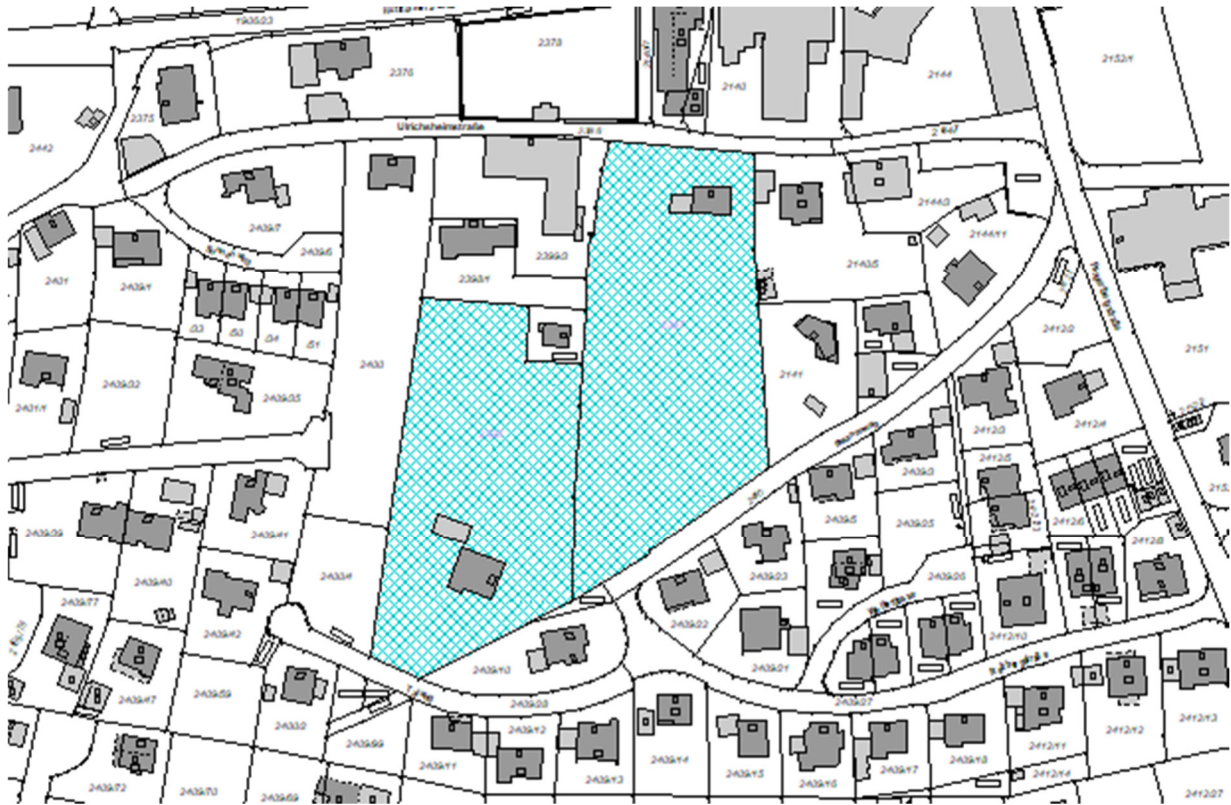
Bebauungsplan „Reitbergerfeld Süd“ (17 freie Parzellen)

Die 17 gekennzeichneten Parzellen im Bereich des Bebauungsplanes „Reitbergerfeld-Süd“ befinden sich in Privatbesitz und werden nicht veräußert. Die große Anzahl der freien Parzellen ergibt sich hier auch dadurch, dass sich der damalige Eigentümer Parzellen (jetzt noch 9 Stück) zurückbehalten hat.

➔ **Im Geltungsbereich der o. g. Bebauungspläne befinden sich derzeit ca. 75 freie Bauparzellen, bei welchen die tatsächliche Verfügbarkeit auch von der Gemeinde geprüft wurde. Diese Parzellen stehen nicht zur Verfügung. Im neu geplanten Baugebiet sollen die Grundstücke mit einer Bauverpflichtung verkauft werden, was von der Regierung von Niederbayern auch begrüßt wird.**

Weitere Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Büchlberg:

Fl.Nr. 2397/0 und 2398/0 -Gemarkung Leoprechting



Bei den o. g. Grundstücken handelt es sich um geringfügig bebaute Grundstücke. Das Grundstück Flur-Nr. 2397 -Gem. Leoprechting-, zumindest eine Teilfläche, soll demnächst verkauft werden. Die Gemeinde hat bereits Ihr Interesse bekundet und einen GR-Beschluss für ein Kaufangebot gefasst.

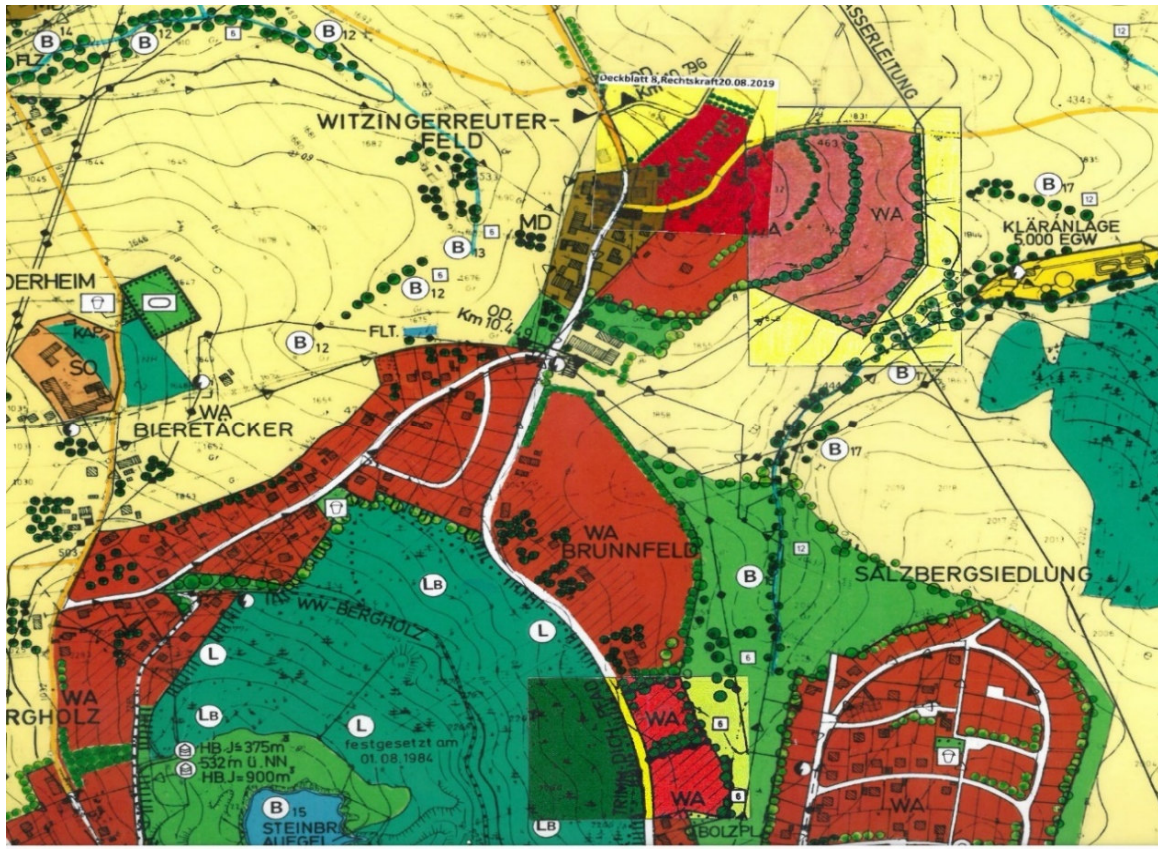
Fl.Nrn. 2199/26, 2199/27, 2199/28, 2947, 2948, 2946



Flur-Nrn. 2199/26, 2199/27 und 2199/28 (östlich Badstraße) sind in Firmenbesitz und werden nicht veräußert. Die beiden weiteren Grundstücke Flur-Nrn. 2946 und 2948 sind in Privatbesitz.

Das Grundstück Flur-Nr. 2947 konnte sich die Gemeinde bereits sichern. Hier laufen bereits die Planungen der Gemeinde für den Neubau eines Feuerwehrhauses.

Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht:



Im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden von der Regierung von Niederbayern die Potenziale im Flächennutzungsplan (z. B. östlich der Witzingerreuter Straße) angesprochen. Zum Teil sind die Grundstückseigentümer auch bereits an einer Veräußerung der Grundstücke interessiert/bereit. Kurzfristig ist die Fläche jedoch nicht zu erwerben und zu aktivieren, da man sich bisher nicht mit „ALLEN“ Grundstückseigentümern einigen konnte. Bei der Behandlung der Stellungnahmen des Gemeinderates bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB wurde bereits beschlossen, dass Flächen, welche im FNP als Wohnflächen dargestellt sind und nicht zur Verfügung stehen, untersucht und ggf. als WA-Flächen aus dem FNP herausgenommen werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt möchte die Gemeinde aber noch etwas abwarten und die Fläche im Flächennutzungsplan noch nicht verändern, da diese Fläche städtebaulich ideal gelegen ist und die Gemeinde weiterhin großes Interesse an deren Aktivierung hat.

In diesem Punkt möchte die Gemeinde aber auch darauf hinweisen, dass bereits seit vielen Jahren keine Baugrundstücke mehr von der Gemeinde angeboten werden. Durch die vielen Nachfragen nach Baugrundstücken/Wohnungen im Hauptort soll/muss, aus Sicht der Gemeinde, der Flächenbedarf jetzt auch kurzfristig befriedigt werden. Die Nutzarmachung weiterer Innenentwicklungspotentiale gestaltet sich immer schwieriger und benötigt, meist durch viele Grundstückseigentümer, auch einen immer längeren Zeitraum.

Veränderungen des Flächennutzungsplanes seit In-Kraft-Treten

Der aktuelle gültige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Büchlberg ist am 29.05.1989 in Kraft getreten.

Deckblatt-Nr.	Inhalt	Änderungsdatum
1	Ausweisung MI östlich der Badstraße und Erweiterung des WA „Witzingerreuter Feld“	20.07.1995
2	Erweiterung WA „Germannsberg“ in nordöstlicher Richtung	16.05.2000
3	- Auflassung Trasse südl. Ortsumgehung - Aufhebung Feriendorf (Katzendorferfeld) - Erweiterung WA „Reitberger Feld“ - Erweiterung WA „Freihofer Feld“ - Erweiterung WA „Am Pangerlberg“ - Ausweisung GE u. Sportanlagen „Badstraße“ - Erweiterung GE „Haderet“ - Umwandlung MI in WA „Salzbergsiedlung“ (Tfl.)	17.11.2000
4	Ausweisung WA „Germannsberg“	18.03.2003
5	- Ausweisung SO „Einkaufsmarkt“ - Ausweisung SO „Urnenwald Tannöd“	17.07.2007
6	Ausweisung WA „Reitbergerfeld Süd“	18.02.2010
7	Erweiterung GE „Haderet“	14.02.2012
8	- Erweiterung Urnenwald „Tannöd“ - Ausweisung OAS „Witzingerreut“	20.08.2019
9	Ausweisung SO „Fremdenverkehr Tannöd“	21.06.2016
10	Umwandlung Sportgelände in GE „Badstraße“	noch nicht rechtskräftig
11	➔ Gepl. Baugebiet „Katzendorferfeld“	

Zusammenfassend wird hier festgehalten, dass seit dem In-Kraft-Treten des Flächennutzungsplanes im Jahr 1995 die letzte größere WA-Fläche in Büchlberg (Reitbergerfeld-Süd) im Jahr 2010 ausgewiesen wurde. Die Ausweisung der WA-Fläche in Witzingerreut im Jahr 2019 umfasste lediglich 3 Parzellen, wovon zwei bereits bebaut sind. Bei der Ausweisung von Wohngebieten wurde stets darauf geachtet, vorhandene Flächen weiterzuentwickeln.

3. Weitere Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Die Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen ist enorm und wird seit langem beobachtet. Von der Gemeinde selbst - kann/konnte - trotz aller Bemühungen, bereits seit mehreren Jahren keine Baugrundstücke mehr angeboten werden. Außerdem liegen bereits für sämtliche Parzellen Reservierungen vor und es könnten, nach derzeitigem Stand, ohne Probleme weitere Grundstücke veräußert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Katzendorferfeld“ wird auch nicht ausschließlich auf eine Einzel- und Doppelhausbebauung gesetzt. Um die geänderten Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt zu berücksichtigen, besteht auch die Möglichkeit, dass Geschößwohnungsbau betrieben wird. Entsprechende Interessenten (Investoren) haben sich bereits Grundstücke reserviert.