

GEMEINDE BÜCHLBERG



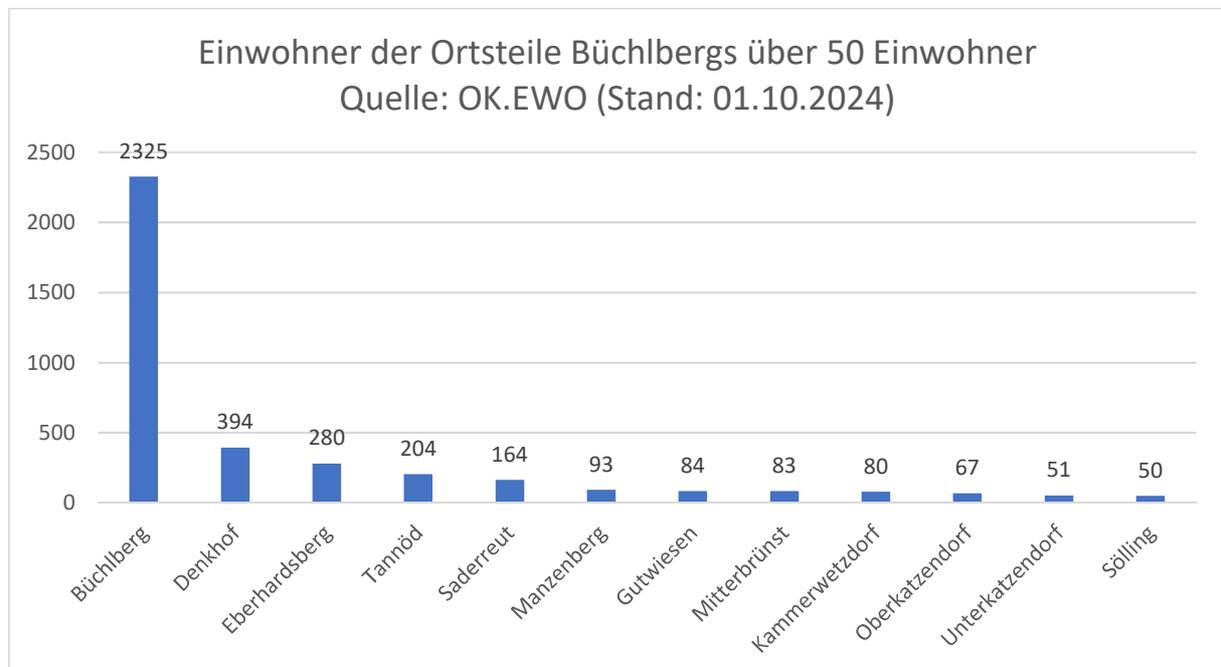
Prüfen des Bedarfs neuer Siedlungsflächen
(Flächenbedarfsanalyse)

Hier: Geplantes Baugebiet „Reitberg“

1. Strukturdaten

Die Gemeinde Büchlberg hat aktuell ca. 4.700 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.

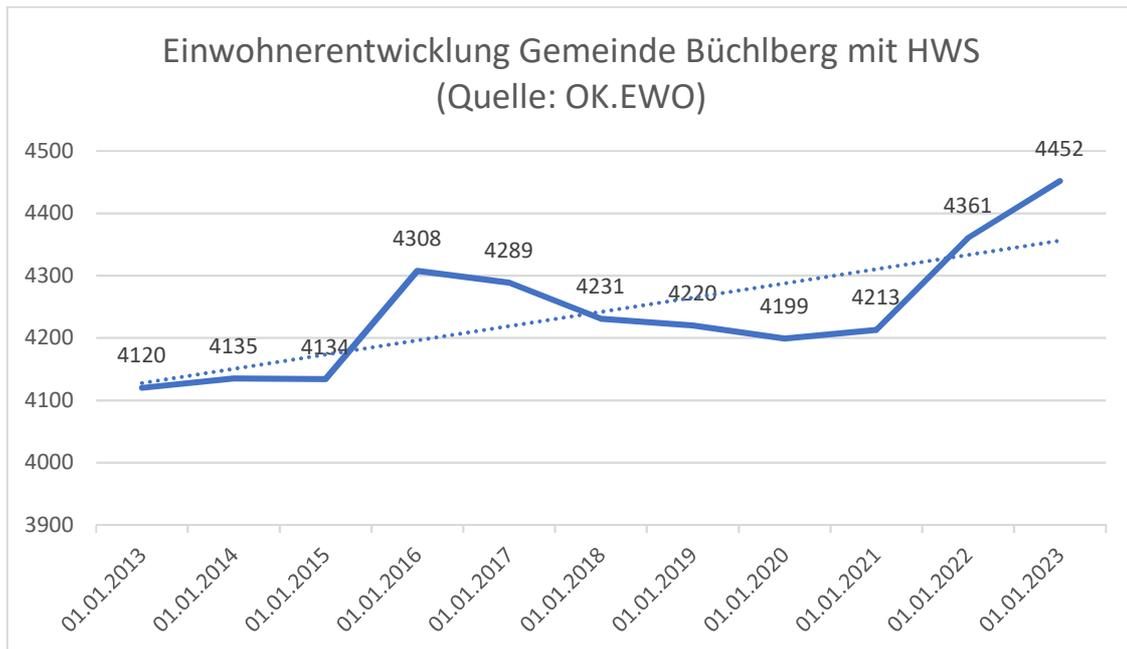
Büchlberg ist der eindeutige Hauptort der Gemeinde, der sich in verschiedenen Siedlungsachsen rund um das nördlich der Ortsmitte gelegene Naturdenkmal Bergholz erstreckt. Abgesehen von der Bevölkerung in den Weilern unter 50 Einwohnern leben 60% der Gemeindebevölkerung im Hauptort Büchlberg, 23% in Ortsteilen über 200 bis maximal 500 Einwohner, 4% in Ortsteilen mit 100 bis 200 Einwohner und 13% in Ortsteilen zwischen 50 und 100 Einwohner.



Die Nachfrage nach Baugrundstücken, speziell im Hauptort, ist weiterhin enorm. Alleine für dieses Baugebiet, mit ca. 24 Bauparzellen, liegt der Gemeinde bereits wieder eine aktuelle Interessentenliste mit 79 Bauwerbern vor. Aus Sicht der Gemeinde ist zur Deckung des erforderlichen Wohnraumbedarfs die Ausweisung eines neuen Baugebietes unbedingt erforderlich. Die Gesamtfläche des neuen Wohnbaugebietes mit ca. 15.000 m² wird aufgrund der anhaltenden Nachfragen an Baugrundstücken als angemessen und bedarfsgerecht angesehen.

Im Gemeindebereich Büchlberg selbst sind aktuell keine freien Baugrundstücke mehr verfügbar. Die vorhandenen Baulücken befinden sich in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf. Die Grundstücke im Baugebiet „Katzendorferfeld“ sind bereits verkauft und hier ist bei den noch unbebauten Grundstücken mit einer zeitnahen Bebauung zu rechnen.

- **Einwohnerentwicklung/Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde und des Landkreises**



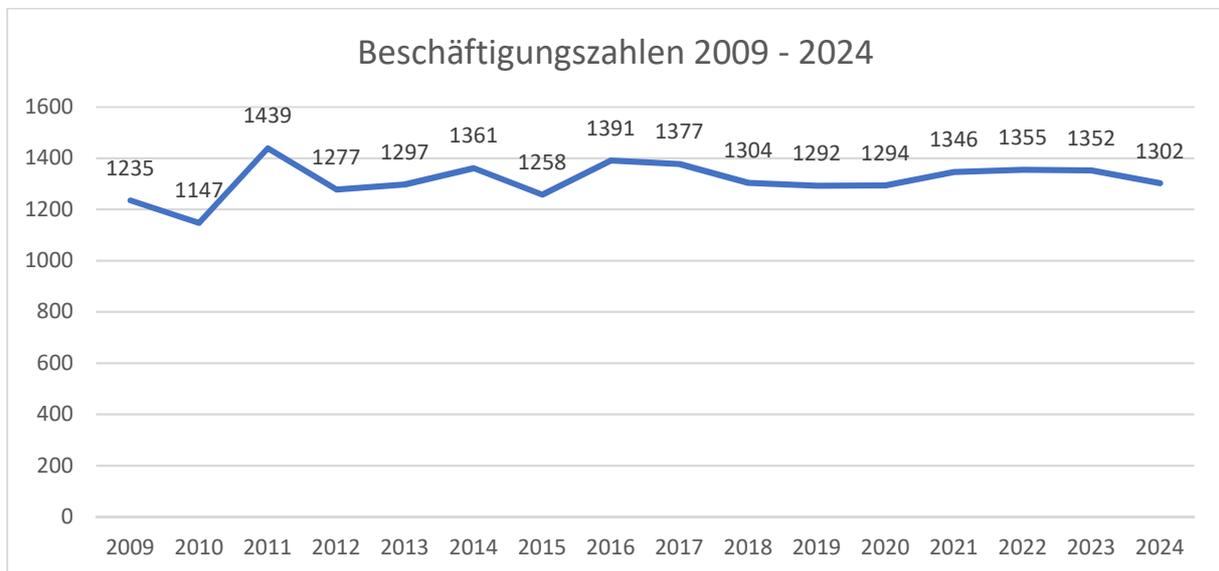
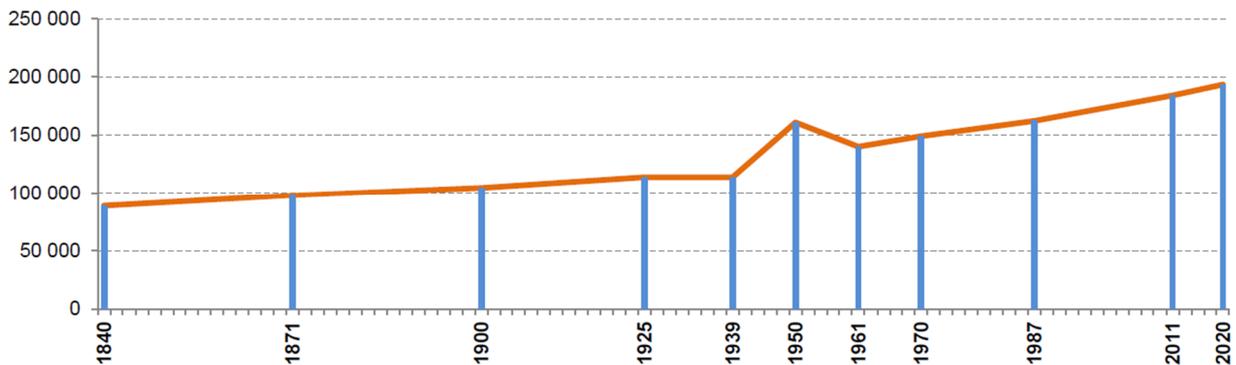
➔ Innerhalb von 10 Jahren haben die Einwohnerzahlen um 332 Bürger und Bürgerinnen, welche in der Gemeinde Büchlberg mit Hauptwohnsitz gemeldet sind, zugenommen.

Bevölkerungsvorausberechnung Bayerisches Landesamt für Statistik

Datenblatt 09 275 119 Büchlberg

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	4 143	688	2 652	803
2020	4 110	690	2 590	830
2021	4 100	690	2 570	840
2022	4 100	690	2 560	840
2023	4 100	700	2 530	860
2024	4 090	700	2 500	890
2025	4 090	700	2 460	930
2026	4 090	700	2 440	950
2027	4 090	700	2 420	960
2028	4 080	700	2 400	990
2029	4 080	700	2 370	1 010
2030	4 080	700	2 340	1 040
2031	4 080	690	2 320	1 060
2032	4 070	690	2 290	1 090
2033	4 070	690	2 280	1 100

Bevölkerungsentwicklung Landkreis Passau (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)



Vom Bayerischen Landesamt für Statistik wird für die Gemeinde Büchlberg eine leicht abnehmende Bevölkerung angenommen. Die aktuellen Zahlen belegen jedoch, dass in der Gemeinde Büchlberg in den letzten Jahren eine zunehmende Bevölkerung festgestellt wurde. So ist die diese zwischen 2013 und 2023 um rund 8 % gewachsen.

Die aktuellen Zahlen zeigen, dass die Bevölkerungsvorausberechnung die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in Büchlberg hier wohl etwas „unterschätzt“ hat.

Die Gemeinde hat sich in den letzten Jahren auch intensiv mit der Bevölkerungsentwicklung auseinandergesetzt und die Nachfrage nach Baugrundstücken genau beobachtet. Im Jahr 2016 wurde durch die Gemeinde auch der Vitalitätscheck, der der Gemeinde u. a. auch das Innenentwicklungspotenzial aufzeigt, erstellt. Zudem ist die Gemeinde auch immer mit den Eigentümern der verbleibenden Baulücken in Kontakt. Aber aufgrund „Unverkäuflichkeit“ von Seiten der privaten Eigentümer sowie Eigenbedarfsanmeldung können dieses Grundstücke aktuell sehr oft nicht aktiviert werden. Auf die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale und auf die Baulücken wird später noch genauer eingegangen.

Die Größe des geplanten Baugebietes mit ca. 15.000 m² wurden beim geplanten Baugebiet „Reitberg“ an die tatsächlichen Entwicklungen und Nachfragen angepasst (RP 12 B II 1.4).

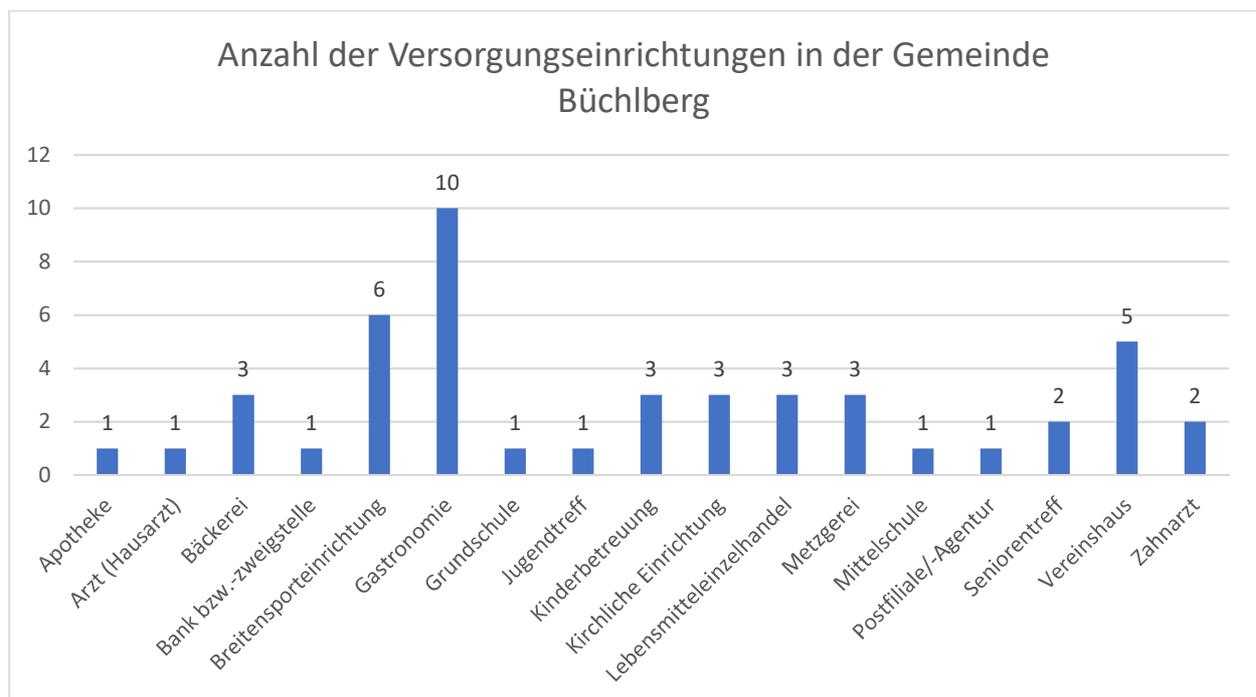
- **Versorgungseinrichtungen/Verkehrsanbindung**

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.

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

Anzahl Versorgungseinrichtungen im Gemeindegebiet Büchlberg (Quelle: Vitalitätscheck 2.0)

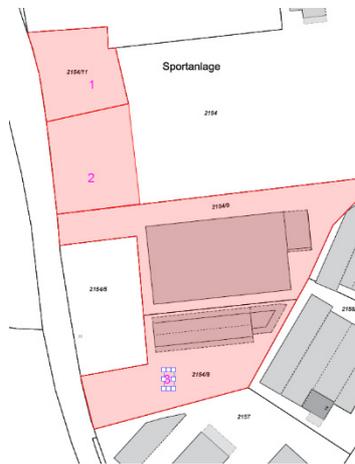


2. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde Büchlberg

Nach LEP 3.2 sind Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. 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.

Um den Bedarf an Bauflächen in der Gemeinde Büchlberg zu decken, konnte die Gemeinde Büchlberg bereits in den letzten Jahren einige innerörtliche Flächen aktivieren. Dies geschah beispielsweise durch Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung, durch gemeindliche Baumaßnahmen und auch durch Grundstückskäufe durch die Gemeinde.

Nachfolgend einige Beispiele bzgl. der Nutzung innerörtlicher Flächen in den letzten Jahren:

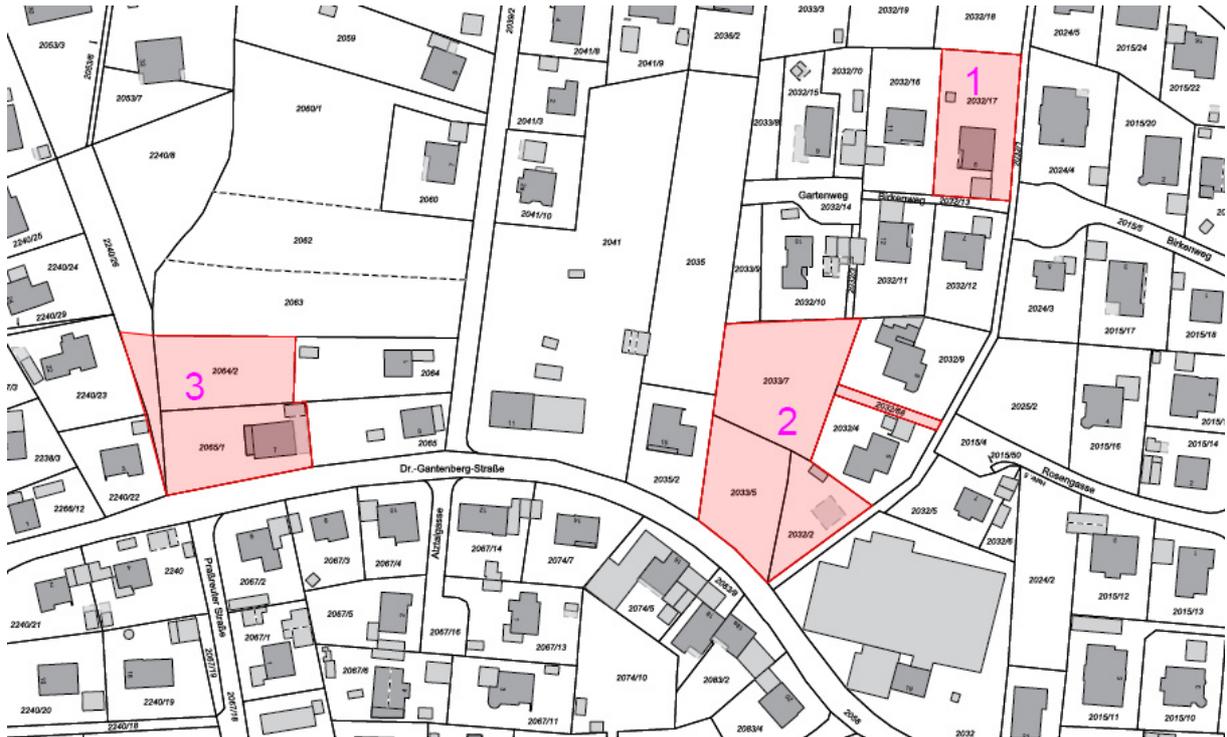


- 1 Flur-Nr. 2154/11 -Gem. Leoprechting
Neubau von 2 Tennisplätzen (2017)
- 2 Flur-Nr. 2154 (Tfl.) -Gem. Leoprechting
Errichtung Bikepark (2021)
- 3 Erweiterung Gewerbegebiet „GE Badstraße“, Deckblatt 7
Betriebserweiterung Firmen Pröbstl + Waldbauer (2020)



Aufstellung Bebauungsplan „Reitbergerfeld Mitte“ (2021)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden vier für betreutes Wohnen geeignete Mehrfamilienhäuser mit jeweils 7 Wohneinheiten errichtet.

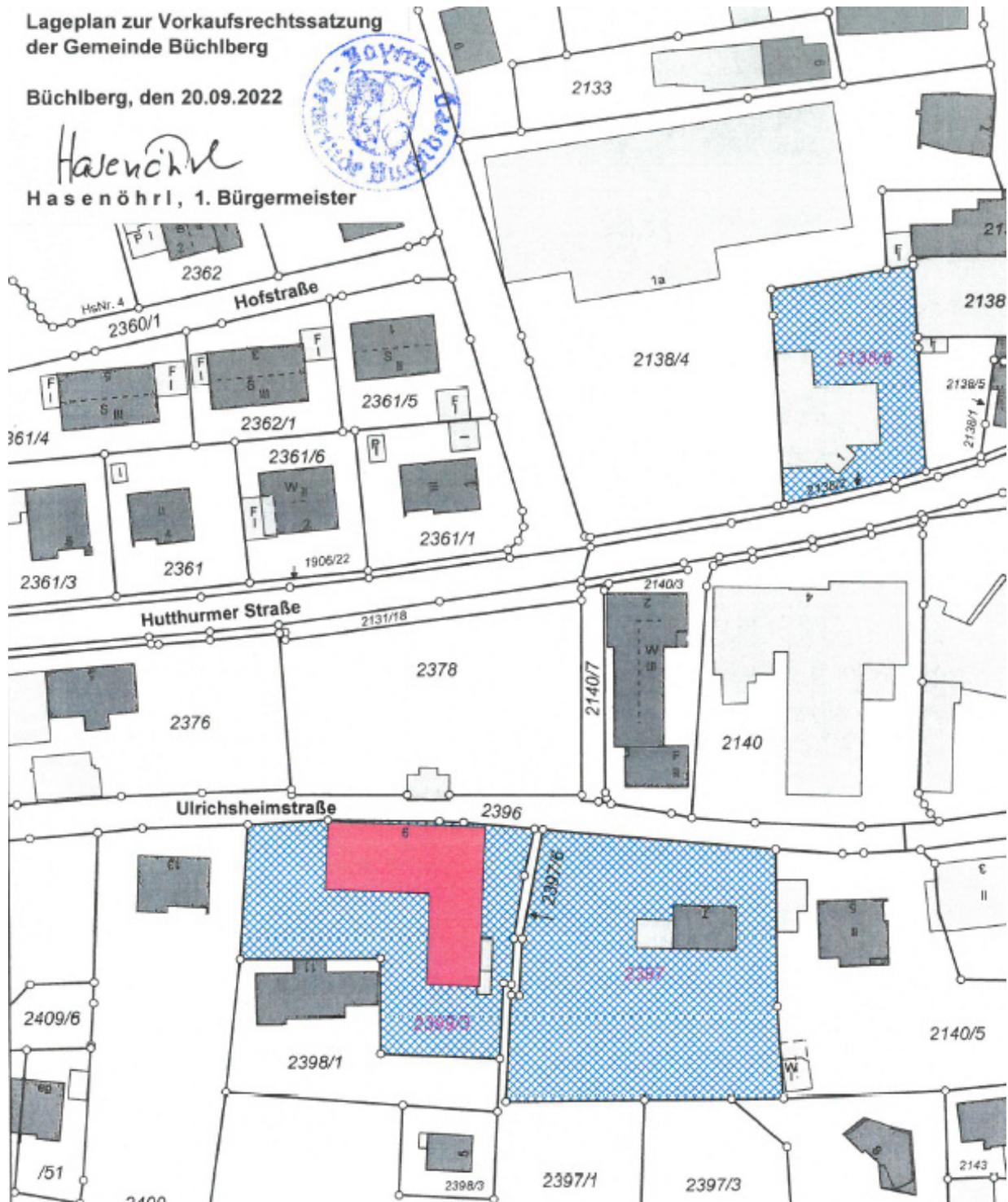


- 1 Flur-Nr. 2032/17 -Gemarkung Leoprechting-
Änderung Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“, Deckblatt Nr. 21 (2023)
Nachverdichtung - Geplant ist hier die Errichtung eines Mehrfamilienhauses
- 2 Flur-Nrn. 2033/5 und 2033/7 -Gemarkung Leoprechting-
Änderung Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“, Deckblatt Nr. 24 (2024)
Nachverdichtung - Geplant ist die Errichtung von mehreren Wohnhäusern
- 3 Flur-Nrn. 2065/1 und 2064/2 -Gemarkung Leoprechting-
Änderung Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“, Deckblatt Nr. 22 (aktuell im Verfahren)
Nachverdichtung + Einbeziehung einer Fläche - Geplant ist die Errichtung von mehreren Wohnhäusern



Flur-Nr. 2206 -Gem. Leoprechting-
Auf dem 1.394 m² großen Grundstück wurde eine Wohnanlage mit 11 Wohneinheiten als „Ersatzbau“ für ein Einfamilienhaus errichtet.

Für weitere Grundstücke (Objekte) im Innenbereich hat die Gemeinde nachfolgende Vorkaufsrechtssatzung erlassen:



Baulücken / geringfügig bebaute Grundstücke

Der Hauptort Büchlberg selbst hat viele klassische Baulücken bzw. geringfügig bebaute Grundstücke und die Gemeinde ist hier in ständigen Kontakt mit den jeweiligen Eigentümern. Sind die Eigentümer bereit Grundstücke zu veräußern, so ist die Gemeinde auch bei der Weitervermittlung der Grundstücke behilflich. Für Bebauungsplanänderungen, welche der Nachverdichtung dienen, hat die Gemeinde die jeweiligen Eigentümer in der Vergangenheit stets unterstützt.

Bei den nun noch vorhandenen Baulücken wird festgehalten, dass aktuell keine weiteren Grundstückseigentümer verkaufsbereit sind.

Anhand des in der Anlage beiliegenden Pläne (Anlagen 1 - 8) geht die Gemeinde näher auf die freien Baugrundstücke (Baulücken) ein:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Bebauungsplan „Am Bergholz“

Die 8 gekennzeichneten Parzellen sind in Privatbesitz und werden nicht veräußert. Für die gekennzeichnete Parzelle „A“ wurde vor kurzem ein Bauantrag eingereicht und es ist mit einer zeitnahen Bebauung zu rechnen.

➔ **AKTUELL 8 Baulücken / nicht verfügbar**

Bebauungsplan „Bieretäcker“

Die 8 gekennzeichneten Parzellen sind in Privatbesitz und werden nicht veräußert.

➔ **AKTUELL 8 Baulücken / nicht verfügbar**

Anlage 3: Bebauungsplan „Freihofer Feld“

Die 8 gekennzeichneten Parzellen sind in Privatbesitz und werden nicht veräußert.

Bei den Parzellen „A - D“ im Geltungsbereich des Deckblattes 18 (Rechtskräftig: 12.05.2020) wurden bereits die Bauanträge eingereicht und es ist mit einer zeitnahen Bebauung zu rechnen. Auch bei den Parzellen „7 + 8“ kann von einer baldigen Bebauung ausgegangen werden.

Hinweis: Im Westen des Deckblattes 18 wurden auch zwei größere Wohnanlagen mit jeweils 8 Wohnungen geschaffen wurden.

➔ **AKTUELL 8 Baulücken / nicht verfügbar**

Anlage 4: Bebauungsplan „Katzendorferfeld“

Der Bebauungsplan „Katzendorferfeld“ wurde am 01.12.2020 bekannt gemacht und hat Rechtskraft erlangt. Von den insgesamt 58 Baugrundstücken wurden bisher 26 bebaut und für 6 weitere Parzellen wurden bereits die Bauanträge eingereicht. Auch bei den restlichen Parzellen (zum Großteil eine Bauverpflichtung versehen) wird von einer zeitnahen Bebauung ausgegangen.

➔ **Es wird mit einer baldigen Bebauung der Grundstücke gerechnet
Grundstücke werden aktuell nicht als klassische Baulücken geführt!**

Anlage 5: Bebauungsplan „Reitbergerfeld West“

Die 4 gekennzeichneten Parzellen sind in Privatbesitz und werden nicht veräußert. Für das Grundstück „3“ wurde bereits ein Bauantrag eingereicht. Das mit „A“ gekennzeichnete Grundstück wurde von der Gemeinde gekauft und es ist mit einer baldigen Bebauung zu rechnen.

➔ **AKTUELL 4 Baulücken /nicht verfügbar**

Bebauungsplan „Reitbergerfeld Mitte“

Vollständig bebaut

➔ **Keine Baulücke**

Bebauungsplan „Reitbergerfeld Süd“

Die 15 gekennzeichneten Parzellen sind in Privatbesitz und werden nicht veräußert. Die große Anzahl der unbebauten Grundstücke ergibt sich hier dadurch, da sich der frühere Eigentümer einige Parzellen zurückbehalten hat.

➔ **AKTUELL 15 Baulücken /nicht verfügbar**

Bebauungsplan „Pangerlberg“

Vollständig bebaut

➔ **Keine Baulücke**

„Innenbereich“

Die freie Parzelle befindet sich im Privatbesitz und wird nicht veräußert. Für das mit „VKS“ gekennzeichnete Grundstück hat die Gemeinde, wie oben schon erwähnt, eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen. Das größere Grundstück im Innenbereich mit der Flur-Nr. 2398 -Gem. Leoprechting- steht aktuell nicht zum Verkauf. Für die Erschließung des Grundstücks wurde von der Gemeinde jedoch bereits sämtliche Vorkehrungen getroffen.

➔ **AKTUELL 1 Baulücken /nicht verfügbar**

Anlage 6: Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“

Im östlichen Bereich (E - 2 Eigentümer) befinden sich aktuell noch 11 freie Parzellen (Flur-Nrn.: 2010/1 und 2011/4 -Gem. Leoprechting-). Um diese Grundstücke tatsächlich zu bebauen, müssten die beiden Eigentümer die Grundstücke verkaufen bzw. alternativ tauschen, was bisher jedoch immer abgelehnt wurde. Im Jahr 2016 wurde vom Gemeinderat ein entsprechender Beschluss gefasst, dass die Gemeinde bei Verfügbarkeit der Grundstücke diese kaufen möchte. Für die mit „D“ markierte Parzelle wurde heuer ein Bauantrag eingereicht und mit dem Bau eines Einfamilienhauses wird demnächst begonnen.

Die mit „1 - 7“ gekennzeichneten Parzellen sind in Privatbesitz und werden nicht veräußert. Für die mit „A“ und „B“ gekennzeichneten Parzellen wird aktuell ein

Bauleitplanverfahren durchgeführt und es ist mit einer zeitnahen Bebauung zu rechnen. Für die mit „C“ gekennzeichnete Parzelle liegt bereits ein Bauantrag vor und dieses wird demnächst bebaut.

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. Die größeren Grundstücke im Zentrum des Bebauungsplanes (Flur-Nrn.: 2035 und 2041 -Gem. Leoprechting-) befinden sich in Privatbesitz und werden nicht veräußert.

➔ **AKTUELL 18 Baulücken / nicht verfügbar**

Anlage 7: Bebauungsplan „Witzingerreuter Feld“ (aktuell 6 Parzellen nicht verfügbar)

Die 6 gekennzeichneten Parzellen sind in Privatbesitz und werden nicht veräußert.

➔ **AKTUELL 6 Baulücken / nicht verfügbar**

Innenbereich „Witzingerreut“

Die gekennzeichnete Parzelle ist in Privatbesitz und wird nicht veräußert. Die tatsächliche Bebaubarkeit der Parzellen A, B und C ist bisher noch nicht geklärt.

➔ **AKTUELL 1 Baulücke / nicht verfügbar**

Anlage 8: Ortszentrum „Innenbereich“

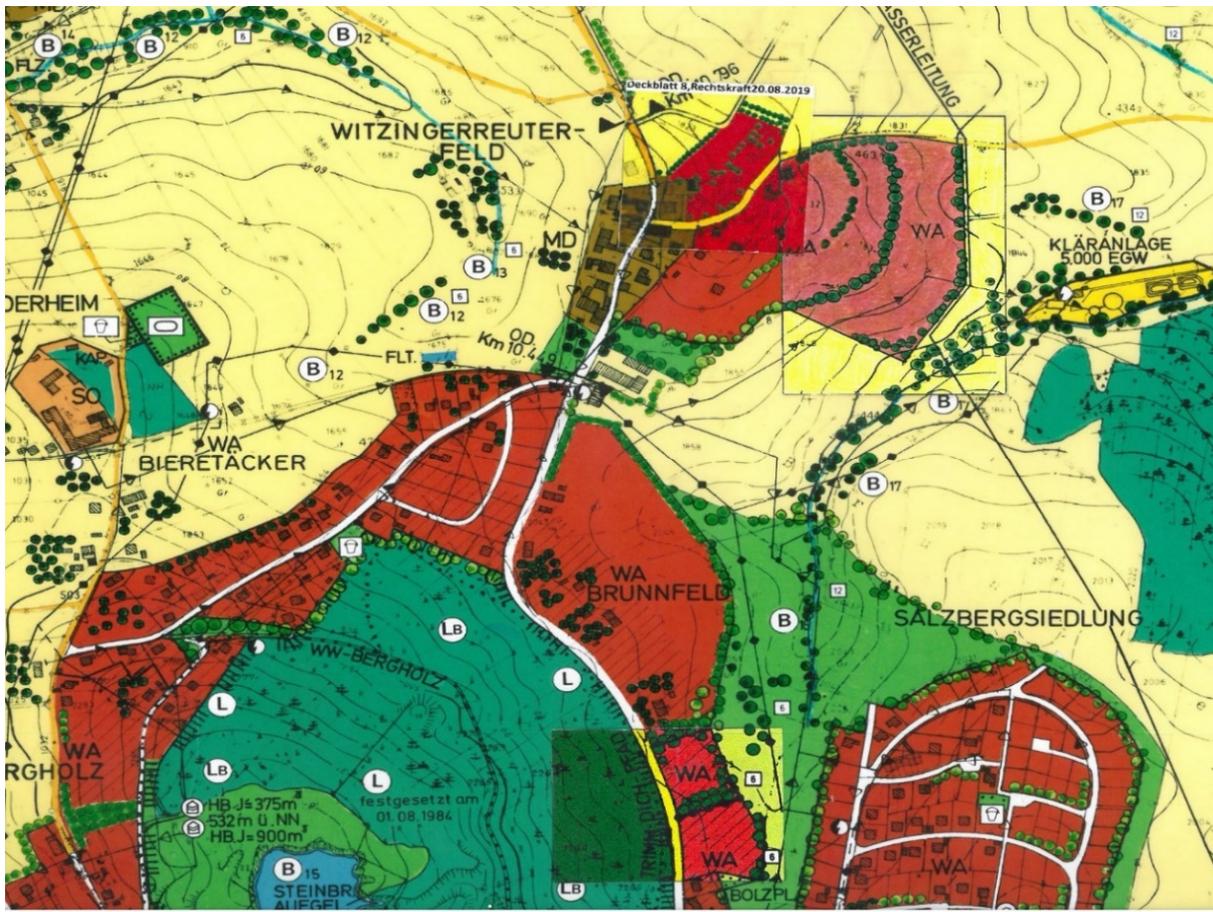
Die 3 gekennzeichneten Parzellen sind in Privatbesitz und werden nicht veräußert. Auf der mit „A“ gekennzeichneten Parzelle wird bereits ein Wohngebäude errichtet und für die mit „B“ gekennzeichnete Parzelle wurde schon ein Bauantrag eingereicht.

➔ **AKTUELL 3 Baulücken / nicht verfügbar**

➔ **Im Hauptort der Gemeinde Büchlberg befinden sich derzeit ca. 72 freie Bauparzellen, bei welchen die tatsächliche Verfügbarkeit von der Gemeinde geprüft wurde. Diese Parzellen stehen nicht zur Verfügung.**

Im neu geplanten Baugebiet „Reitberg“ sollen die Baugrundstücke wieder mit einer Bauverpflichtung veräußert werden.

**Potenzielle Bauflächen der Gemeinde Bühlberg -
Prüfung der Rücknahme vorhandener Bauflächenreserven**



Östliche der Witzingerreuter Straße befindet sich eine Fläche, welche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bühlberg, bereits als WA-Fläche dargestellt ist.

Diese Fläche liegt städtebaulich ideal und die Gemeinde hat weiterhin großes Interesse an deren Aktivierung. Die Nutzbarmachung weiterer Innenentwicklungspotenzial gestaltet sich, auch meist durch viele Grundstückseigentümer, immer schwieriger und man benötigt hierzu einen immer längeren Zeitraum.

In diesem Fall könnte sich die Gemeinde eine schrittweise Erweiterung aus Richtung Norden (Witzingerreut) oder Süden (Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“, DB 14) sehr gut vorstellen.

Mit den Eigentümern gab es bereits immer wieder Kontakt, eine Einigung konnte bisher aber noch nicht erzielt werden. Zum aktuellen Zeitpunkt möchte der ein oder andere Eigentümer das Grundstück (noch) nicht verkaufen und bei anderen scheidet es an den jeweiligen Preisvorstellungen.

Die Gemeinde geht zum jetzigen Zeitpunkt aber immer noch davon aus, dass sie diese Flächen aktivieren kann. Aktuell soll aus Sicht der Gemeinde (noch) von einer Herausnahme als WA-Fläche abgesehen werden.

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	<ul style="list-style-type: none">- 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	<ul style="list-style-type: none">- Ausweisung SO „Einkaufsmarkt“- Ausweisung SO „Urnenwald Tannöd“	17.07.2007
6	Ausweisung WA „Reitbergerfeld Süd“	18.05.2010
7	Erweiterung GE „Haderet“	14.02.2012
8	<ul style="list-style-type: none">- Erweiterung Urnenwald „Tannöd“- Ausweisung OAS „Witzingerreut“	20.08.2019
9	Ausweisung SO „Fremdenverkehr Tannöd“	21.06.2016
10	Umwandlung Sportgelände in GE „Badstraße“	09.04.2020
11	- Ausweisung Baugebiet „Katzendorferfeld“	13.04.2020
12	- Ausweisung SO „PV Freiflächenanlagen nahe Kammerwetzdorf“	14.11.2023

Zusammenfassend wird festgehalten, dass seit dem In-Kraft-Treten des Flächennutzungsplanes im Jahr 1995 die letzte größeren WA-Flächen in Büchlberg im Jahr 2010 (Baugebiet „Reitbergerfeld Süd“) und im Jahr 2020 (Baugebiet „Katzendorferfeld“) ausgewiesen wurden. Die Ausweisung der WA-Fläche in Witzingerreut im Jahr 2019 umfasste lediglich 3 Parzellen, wobei hier bereits alle Grundstücke bebaut sind. Die Grundstücke im Geltungsbereich „Katzendorferfeld“ wurden Großteils mit einer Bauverpflichtung versehen und es ist mit einer zeitnahen Bebauung zu rechnen.

3. Weitere Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Die Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen in Büchlberg ist nach wie vor enorm und wird seit Jahren beobachtet. Der Gemeinde liegt für das geplante Baugebiet „Reitberg“ eine aktuelle Warte- bzw. Interessentenliste mit 79 Bauwerbern vor. Aus aktueller Sicht könnten weit mehr Grundstücke, als später tatsächlich verfügbar (24), veräußert werden.