

Gemeinde Hutthurm



Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten im Markt Hutthurm

Erstellt vom Markt Hutthurm

am 15.04.2021

Ergänzt vom Markt Hutthurm

am 30.12.2021

1.1 Sachverhalt- und Gebietserläuterung Gemeindegebiet

Der Markt Hutthurm hat 6.318 Einwohner (Stand: 26.03.2021) und liegt im nördlichen Landkreis Passau. Unmittelbar an das Gemeindegebiet grenzen die Gemeinden Salzweg, Büchlberg, Ruderting, Witzmannsberg, Neukirchen vorm Wald sowie der Landkreis Freyung-Grafenau mit seinen Gemeinden Röhrnbach und Fürsteneck an. Nach dem Landesentwicklungsplan bildet der Markt Hutthurm, zusammen mit der Gemeinde Büchlberg, ein gemeinsames Unterzentrum.

Die Gemeinde Hutthurm, mit seinen 45 Ortschaften, weist eine Gesamtfläche von 37,22 km² auf. Im Zuge der Gebietsreform Ende der 70er Jahre wurden die ehemaligen Gemeinden München und Prag an Hutthurm angegliedert. Die Wohn-, Arbeits- und Einkaufsverhältnisse unterscheiden sich bei der Flächengemeinde wie Hutthurm von Süden nach Norden erheblich. So benötigt Prag mit seinen nördlichen Weilern nur Baulandflächen für Einheimische und Hutthurm mit seinen Ortsteilen eher Wohnbau-, Gewerbe- und Einkaufsflächen für Einheimische, Zugezogene und Pendler in Richtung Passau. Die sozialen Einrichtungen wie z.B. Pflegeheim, Vereine, Bücherei usw. sind flächendeckend sehr stark ausgebildet.

Das Schreiben des Bayerischen Staatsministers für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Hubert Aiwanger, vom 5. August 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 Hutthurm ein Bedarfsnachweis erbracht. Ebenso wurde in Zusammenarbeit der „Arbeitsgemeinschaft Innenentwicklung Ilzer Land“ ein Konzept zur Innenentwicklung und Ortskernbelebung der Ilzer-Land-Gemeinde im Jahre 2011 erstellt. Diese Daten liegen dem Markt Hutthurm vor.

Einleitend und zur besseren Darstellung werden zuerst die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen, Vereine und Verbände zur Erläuterung nachfolgend aufgeführt:

Kindergärten:

- Kindergarten Hutthurm St. Martin
- Kindergarten Hutthurm St. Magdalena
- Kindergarten Prag Pfarrer-Winkler
- Waldkindergarten in Prag

Schulen:

- Grundschule Hutthurm
- Mittelschule Hutthurm-Büchlberg
- Grundschule Prag
- Grund- und Sekundarstufe der Ilztalschule in Kalteneck

Feuerwehren:

- Feuerwehr Hutthurm
- Feuerwehr Prag
- Feuerwehr Leoprechting
- Feuerwehr München
- Feuerwehr Großthannensteig
- Feuerwehr Hötzdorf

Sportvereine:

- SV Hutthurm
- TC Hutthurm
- ESC Hutthurm
- SV Prag

Wie sich aus der vorgenannten Auflistung erkennen lässt, gibt es in jedem Ortsteil alle Einrichtungen, Vereine, usw. in mindestens zweifacher Ausfertigung. Somit wird bei der Ausweisung von Bauland darauf geachtet, dass sich Hutthurm behutsam weiterentwickeln kann. Eine Verschmelzung bzw. Auflösung von Vereinen und Organisationen gestaltet sich aufgrund der großen Entfernungen und der abgesteckten Initiativen als schwierig und unrealistisch, da die einzelnen Ortsteile zu weit voneinander entfernt liegen.

1.2 Entwicklung der Einwohnerzahlen

Der Markt Hutthurm hat momentan eine Einwohnerzahl von 6.318 Einwohnern (Stand: 26.03.2021). Betrachtet man die Einwohnerentwicklung in Hutthurm seit 2016, so zeigt sich deutlich, dass die Nachfrage nach Wohnbauland ungebrochen hoch ist. Für Prag mussten viele Anfragen wegen fehlender Baulanderschließung zurück gewiesen werden. Diese haben sich in den Dörfern anhand von Änderungen der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung wie z.B. in Tragenreuth mit 11 Deckblättern bemerkbar gemacht. Ein weiterer Aspekt für Prag ist der Schulstandort Prag mit der im Jahre 2020 errichteten neuen Turnhalle, dem sanierten und angebauten Kindergarten sowie dem im Jahre 2019 neu gebauten Waldkindergarten. Der Ortsteil Prag deckt im nördlichen Bereich die Anfrage nach Bauland und sozialem Ausgleich u.a. mit seinem Sportverein ab. Seit Jahren liegt eine Anmeldeliste von durchschnittlich rund 95 schriftlichen Anträgen in der Verwaltung vor. Diese wird stetig fortgeschrieben und den neuen Verhältnissen angepasst. Der „Speckgürtel Passau“ hat sich bei der Baulandumfrage seit langem auf Hutthurm ausgedehnt. Bezahlbarer Wohnraum, geringerer CO²-Ausstoss, die Einkaufsmöglichkeiten sowie das schulische Angebot, um nur ein paar zu nennen, unterstreichen die Entscheidungsgründe der Antragsteller und Bauherren.

Jahr	Gesamt	Hutthurm Gmkg. Hutthurm und Leoprechting	Prag Gmkg. Prag	München Gmkg. München
2016	5994	3718	1489	787
2017	6194	3875	1522	797
2018	6205	3879	1519	807
2019	6271	3948	1511	812
2020	6318	3991	1589	738
Veränderung auf 5 Jahre				

Quelle: OK.EWO – Gemeinde Hutthurm

1.3 Bauantragszahlen

In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Bauanträge stetig angestiegen. Wiederum lässt sich bei der Auswertung der Zahlen erkennen, dass im Ortsteil Hutthurm am meisten Bauanträge eingereicht worden sind. Im Jahr 2015 wurde das letzte Baugebiet in Prag „WA Prag-Am Waldblick“ ausgewiesen. Im Jahr 2017 wurde das letzte große Baugebiet „WA Lindenhöhe III“ ausgewiesen. Alle Grundstücke sind aufgrund der hohen Nachfrage innerhalb von ein paar Monaten verkauft und auch unmittelbar im Anschluss bebaut worden. Die Gemeinde hat eine vierjährige Bauverpflichtung erhängt; die Bebauung der letzten Bauparzellen ist folglich erkennbar.

Jahr	Gesamt	Hutthurm	Prag	München
2016	75	38	26	11
2017	76	46	21	9
2018	121	79	28	14
2019	83	48	21	14

2020	100	64	25	11
2021 (Stand Ende März)	32	19	11	2

Quelle: Bauantragsverzeichnis der Gemeinde Hutthurm

1.4 Nachfrage für Baugrundstücke im Ortsteil Hutthurm

Nach der Ausweisung des Baugebietes (allgemeines Wohngebiet) WA Lindenhöhe III im Jahr 2017 mit 61 Bauparzellen wurde parallel eine Interessentenliste für den Ortsteil Hutthurm angelegt, um hier den Bedarf bzw. die Nachfrage für den Ortsteil Hutthurm zu ermitteln. Mit dem Baugebiet WA Lindenhöhe III konnten nicht alle Bewerber abgedeckt werden, deshalb wurde diese Liste auch weitergeführt. Ende 2020 waren es schon insgesamt circa 140 Interessenten für die Errichtung von Wohngebäuden in Hutthurm. Der Anstieg der Nachfrage lässt sich dadurch begründen, dass Hutthurm eine Wohnortgemeinde für viele Arbeitnehmer ist. Insbesondere das große Gewerbegebiet, die gute Infrastruktur, die unterschiedlichsten Einkaufsmöglichkeiten und die schulischen Angebote in Hutthurm und Umgebung ziehen Bauwerber und Interessierte an. Die Nachfrage lässt sich anhand einer Bewerberliste nachvollziehen; eine Vergabe erfolgt durch den Marktgemeinderat anhand eines 5-Punkte-Systems. Leider müssen unzählige Anfragen aufgrund fehlendem Bauland abgewiesen werden. Die Arbeit zu den Menschen zu bringen, ist nicht nur wirtschaftlich, sondern auch vom ökologischen Standpunkt her betrachtet sehr sinnvoll.

1.5 Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale

Nachdem Ende des Jahres 2018 im gesamten Gemeindegebiet keine Bauparzellen mehr angeboten werden konnten, wurden Grundlagen ermittelt und nach möglichen Alternativen und Standorten gesucht. Ende 2019 wurden alle bebaubaren Flächen im Innenbereich im gesamten Gemeindebereich ermittelt – ausschließlich in den Bereichen, in denen ein Bebauungsplan mit bebaubaren Flächen vorhanden ist. 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. Genau ein Grundstückseigentümer im Lerchenfeld von insgesamt 53 angeschriebenen Grundstückseigentümern hat sich dazu bereit erklärt, sein Grundstück an einen bauwilligen Bewerber zu veräußern. Mittlerweile ist dieses Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Leider muss man als abschließendes Ergebnis festhalten, dass momentan tatsächlich kein einziger Grundstückseigentümer verkaufsbereit ist und dem Markt Hutthurm ein rechtliches Instrument zur Baulandaktivierung privater Flächen fehlt (Grundrecht berührt). Grundsätzlich kann auch in den letzten Jahren festgestellt werden, dass die verschiedenen Personengruppen die Ausbaumöglichkeiten auf deren „Elternhausgrundstück“ in Anspruch genommen haben (Mehrgenerationenhaus). Der

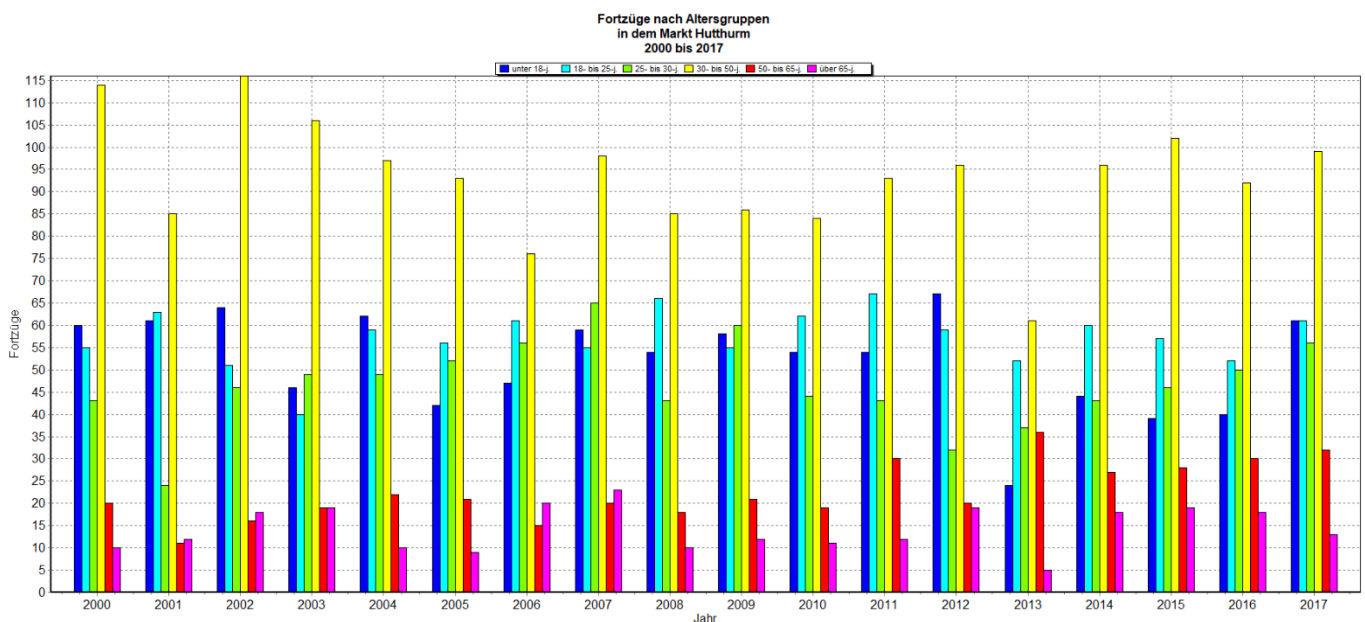
Markt Hutthurm hatte in den letzten vier Jahren keine Möglichkeit Baugrundstücke in Form eines neuen Baugebietes zur Verfügung zu stellen. Ebenso wurden Bebauungspläne wie z.B. WA/MI Ilzstraße aufgehoben um eine Flächenverdichtung ohne jeglichen Deckblattänderungen nur in Form eines Bauantrages möglich zu machen. Der Markt Hutthurm kommt mit seiner Planung einer flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsform nach. Mit der Herausnahme überplanter Baugebietsflächen aus dem Flächennutzungsplan, reagiert der Markt Hutthurm nachhaltig mit dem sorgfältigen Umgang mit Grund und Boden.

1.6 Ermittlung der Bedarfsgröße ebenso die Auswirkungen des demographischen Wandels

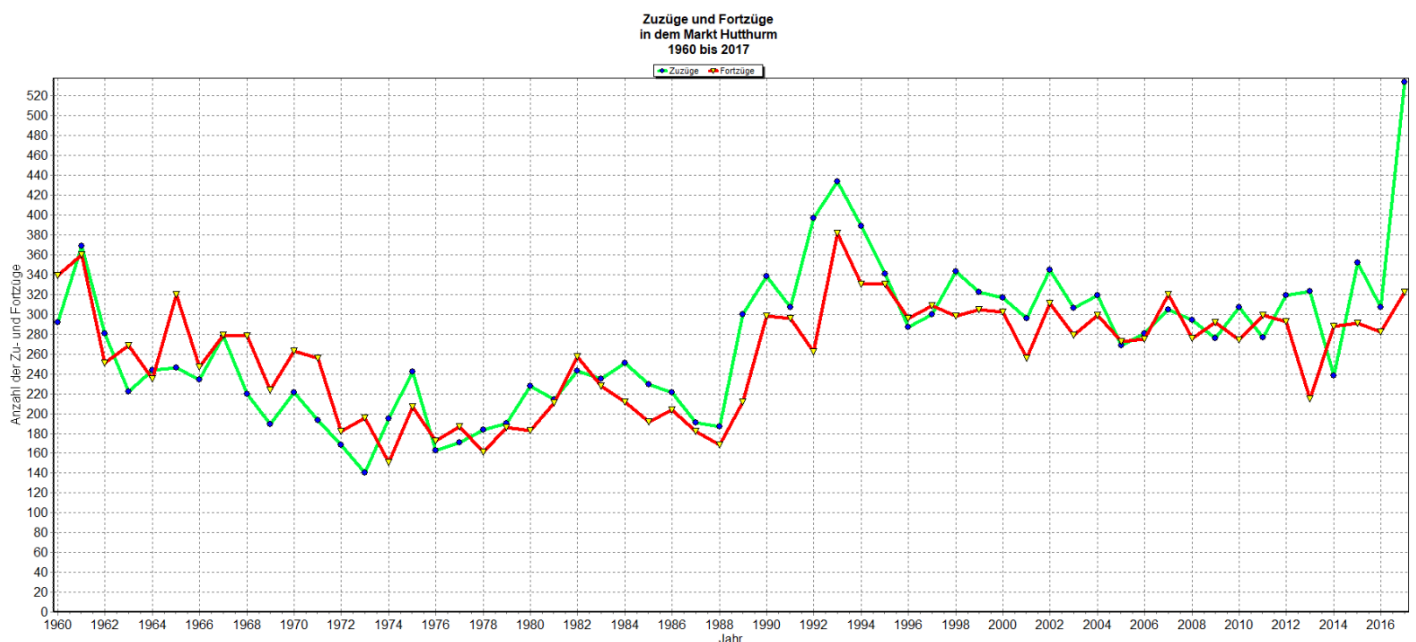
Die Gemeinde Hutthurm hat im Rahmen der Kindergartenbedarfsplanung ein Gutachten für die Einwohnerentwicklung in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde von Dr. Herbert Tekles 2020 erstellt. Aufgrund des Gutachtens wurde bestätigt, dass es in den vergangenen fünf Jahren mehr Zu- als Wegzüge gegeben hat. Bei den Wegzügen ist die größte Personengruppe im Alter von 30 bis 50 Jahren, die zweitgrößte Personengruppe im Alter von 18 bis 25 Jahren, also die Personengruppen, die Familien gründen, Häuser bauen und im Ort verbleiben sollten. Oft liegt hier der Grund darin, weil kein Bauland für diese Personengruppe zur Verfügung gestellt werden können. Das letzte größere „Allgemeine Wohngebiet „WA Lindenhöhe“ in Hutthurm wurde vor circa 3 Jahren im Jahr 2017/2018 ausgewiesen.

Die Personengruppe mit 40 und 50 Jahren ist momentan am stärksten vertreten. Bis 2030 soll es ca. 1.700 Einwohner im gesamten Gemeindebereich geben, die 65 Jahre und älter sind. Mit der Ausweisung von einem neuen Baugebiet soll auch eine bessere Durchmischung der einzelnen Altersgruppen angestrebt werden. Des Weiteren wurde mit dem Gutachten festgestellt, dass die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtige Beschäftigte von 2.320 (2014) auf 2.650 (2019), also um 330 Arbeitsplätze angestiegen ist. Somit gibt es auch eine größere Nachfrage an Wohnungen und Bauplätzen vor Ort. In den letzten vier Jahren wurden einige Mehrfamilienwohnhäuser errichtet. Unter anderem der Raiffeisenwohnblock an der Lindenhöhe III (Ilztalstraße 16a, b, c, d) mit 22 Wohneinheiten. Auch auf dem Grundstück Flurnummer 1205/3 Gemarkung Hutthurm (Ilztalstraße 14) ist noch Potenzial für ein Mehrfamilienwohnhaus mit circa 22 Wohneinheiten. An den Markt Hutthurm ist bereits schon in den letzten Wochen herangetragen worden, dass die Raiffeisenbank Hutthurm mit dem Grundstück der oben genannte Flurnummer in den Startlöchern steht um die Bauplanungsunterlagen zu fertigen, damit mehr Wohnraum in Hutthurm geschaffen werden kann. Alle bestehenden Wohnungen waren bereits vor der Fertigstellung verkauft und vermietet. Auch auf der Flurnummer 2/6 Gemarkung Hutthurm (Marktstraße 13) zentraler Innenbereich des Ortskerns, sind schon Planungsentwürfe für den Erhalt des Marktes vorhanden. Es werden Wohn- und Geschäftsräume in Form von zwei größeren Gebäuden geschaffen, welche sich in die nähere Umgebung gemäß § 34 BauGB optimal einfügen. Viele junge Hutthurm wollen nach ihrem Studium wieder nach Hutthurm ziehen und sessig werden. Dies ist aufgrund fehlender Bauflächen jedoch nicht möglich. Hinsichtlich des demographischen Wandels ist zu erwähnen, dass sich der besagte Trend in Hutthurm nicht einstellt. Die Belegzahlen des AZURIT Pflegezentrums und im Gegensatz der mobilen Tagespflege zeigen deutlich, dass die häusliche Pflege einen hohen Stellenwert einnimmt. Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes bestärken die Praxis, dass viele ältere

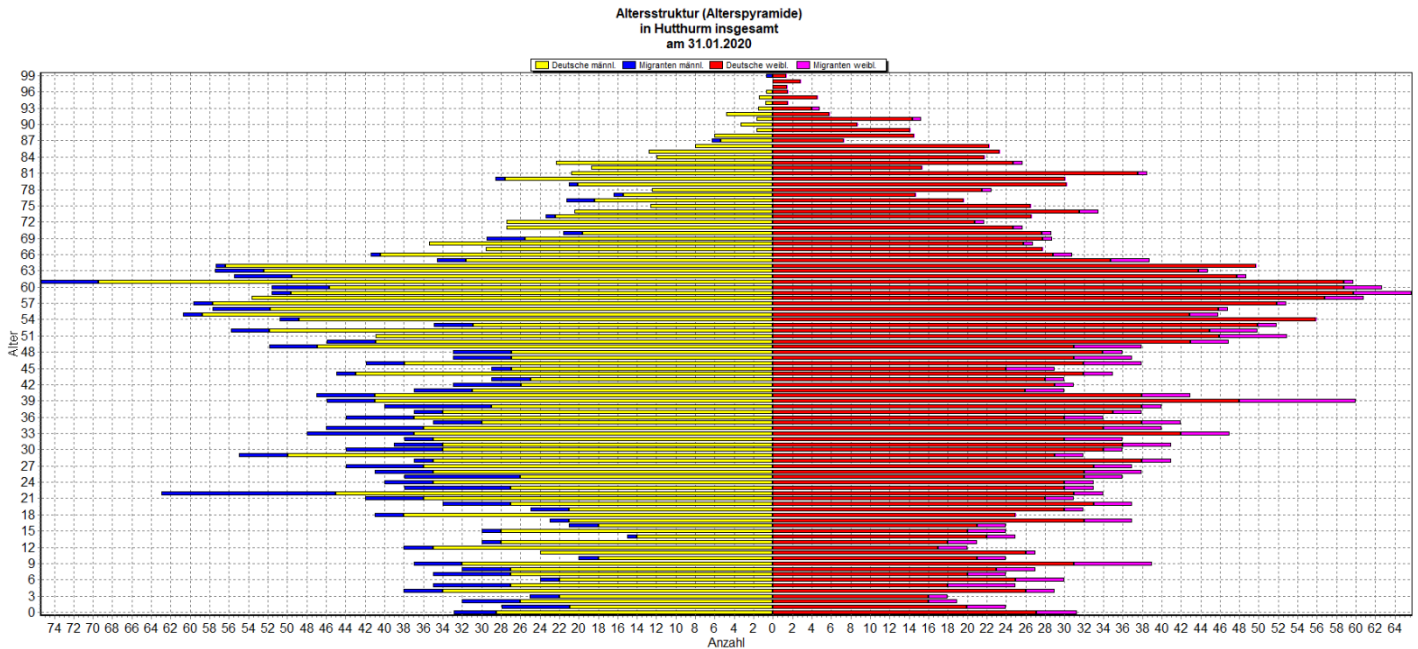
Mitmenschen in den eigenen vier Wänden, zuhause bei der Familie gepflegt und betreut werden. Durch zugelassene Wohneinheiten zeichnet sich nachweislich ab, dass es sich zum großen Teil um Mehrgenerationenhäuser handelt. Viele ältere Menschen können sich keine eigene (Eigentums-)Wohnung oder ein Wohnhaus leisten und sind froh darüber, wenn sie von ihren Kindern oder Enkeln im eigenen Haus aufgenommen werden. Die Geburtenrate in Hutthurm zeigt deutlich, dass dringend Wohnraum und Bauland benötigt werden (siehe auch den weiteren Aus- und Neubau der Kindergärten; aktuell St. Magdalena im Jahre 2022). Welche Auswirkungen fehlende Kinderzahlen oder Abwanderungen z.B. für die Infrastruktur oder den Schulstandort Hutthurm und Prag bedeuten, dürfte bekannt sein. Mit der Ausweisung neuer und angebundener Baugebiete kann wirtschaftlich auf die bestehende Ver- und Entsorgung zurückgegriffen und somit haushaltsrelevante Belange positiv berücksichtigt werden. So sollte z.B. nach LEP 1.2.2 die Abwanderung vermindert und nach LEP 1.2.6 die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstruktur erhalten bleiben.



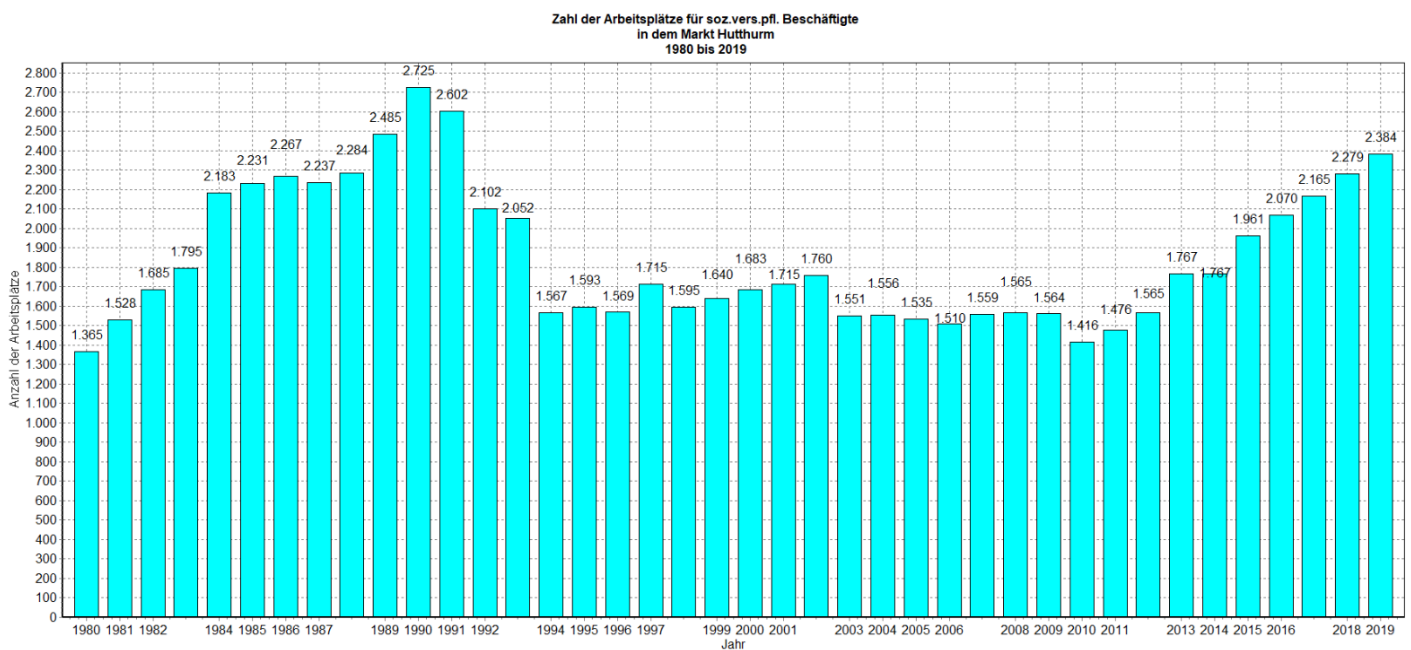
Quelle: Dr. Herbert Tekles 2020



Quelle: Dr. Herbert Tekles 2020



Quelle: Dr. Herbert Tekles 2020



Quelle: Dr. Herbert Tekles 2020

Veränderungen des Flächennutzungsplanes seit In-Kraft-Treten

Der aktuell gültige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde ist am 02.05.1989 in Kraft getreten.

Deckblatt – Nr.	Inhalt	Änderungsdatum (ortsüblich bekannt gemacht)
1	Änderung der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“, Gemarkung Leoprechting, Bebauungsplan „WA Steinkatz“	19.09.1989 bzw. 02.10.1989
2	Änderung zum „Allgemeinen Wohngebiet“ Sonnenhang und Frühlingsstraße, Gemarkung Leoprechting, Bebauungsplan „WA Sonnenhang“	02.04.1992 bzw. 30.04.1992
3	Änderung der landwirtschaftlicher Nutzfläche zum „Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet“, Gemarkung Hutthurm, Bebauungsplan „WA, MI Ilzstraße“	02.04.1992 bzw. 30.04.1992
4	Änderung zu einem Gewerbegebiet „GE Kringell“ (Weha-Therm, Brauerei Hacklberg, Optyl)	02.04.1992
5	Änderung Bereich Ilzstraße „Mischgebiet (Bauhof)“; Bereich Unterer Markt „Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet“; Gewerbegebiet an der B12 (Lidl, Rossmann, Getränkemarkt),	03.06.1993
6	Änderung von einem „Allgemeinen Wohngebiet zu einem „Sondergebiet Seniorenresidenz“ Gemarkung Hutthurm	21.04.1995
7	Ortsteil Leoprechting – Hochfeld – das Verfahren wurde eingestellt	
8	Ortsteil Bärnbach – das Verfahren wurde eingestellt	
9	Änderung des Ortsteils „Leoprechting – Goldener Steig“ in ein MD Dorfgebiet	28.02.1995
10	Änderung eines „Mischgebietes und Gewerbegebietes“ in ein „Mischgebiet, Gewerbegebiet und ein Sondergebiet“; Gemarkung Leoprechting; Bebauungsplan „Sondergebiet-Einzelhandel“	31.08.2000
11	Änderung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein „Gewerbegebiet“; Gemarkung Leoprechting	31.07.2000

	Bebauungsplan „GE Dachsberg“	
12	Änderung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein „allgemeines Wohngebiet“; Gemarkung Hutthurm; Bebauungsplan „WA Mitterberg“	04.12.2006
13	Änderung einer landwirtschaftlichen Fläche in ein „allgemeines Wohngebiet“; Gemarkung Leoprechting; Bebauungsplan „WA Sonnenhang IV“	30.06.2003
14	Änderung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein „Gewerbegebiet“; Gemarkung Prag; Hochgstaudent Bebauungsplan „GE ES-Plastik“	30.04.2004
15	Vergrößerung eines „allgemeinen Wohngebietes“ an ein bestehendes „Mischgebiet“; Gemarkung Hutthurm; Bebauungsplan „WA Sonnleite“	01.06.2004
16	Vorhaben wird nicht realisiert – Solar Ramling	
17	Änderung einer Grün-/Waldfläche in ein „allgemeines Wohngebiet“ Gemarkung Prag; Bebauungsplan „WA Steigäcker“	12.10.2004
18	WA Goldener Steig – das Verfahren wurde eingestellt	
19	Änderungen der Ortsteile „Auberg, Lebersberg und Kleinthannensteig“ in ein MD Dorfgebiet	02.06.2006
20	Änderung des Ortsteils „Brennschinken“ in ein MD Dorgebiet	03.03.2006
21	Änderung eines „Mischgebietes, Sondergebietes und Gewerbegebietes“ zu einem „Gewerbegebiet, eingeschränkten Gewerbegebiet und einem Sondergebiet Einzelhandel“ Gemarkung Leoprechting; Bebauungsplan „Kreisverkehr und SO Einzelhandel an der Kreuzstraße“	01.11.2006
22	GE Prag – Verfahren eingestellt	
23	Fortschreibung im Flächennutzungsplan des Ortsteils „Lenzingerberg“ in ein MD (Dorfgebiet)	04.07.2008
24	Fortschreibung im Flächennutzungsplan des Ortsteils „Leoprechting“ in ein MD (Dorfgebiet)	05.02.2007
25	Fortschreibung im Flächennutzungsplan der Ortsteils „München“ in ein MD (Dorfgebiet)	02.03.2007
26	Änderung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem „Gewerbegebiet“ Bebauungsplan „GE Kringell II“	02.03.2007

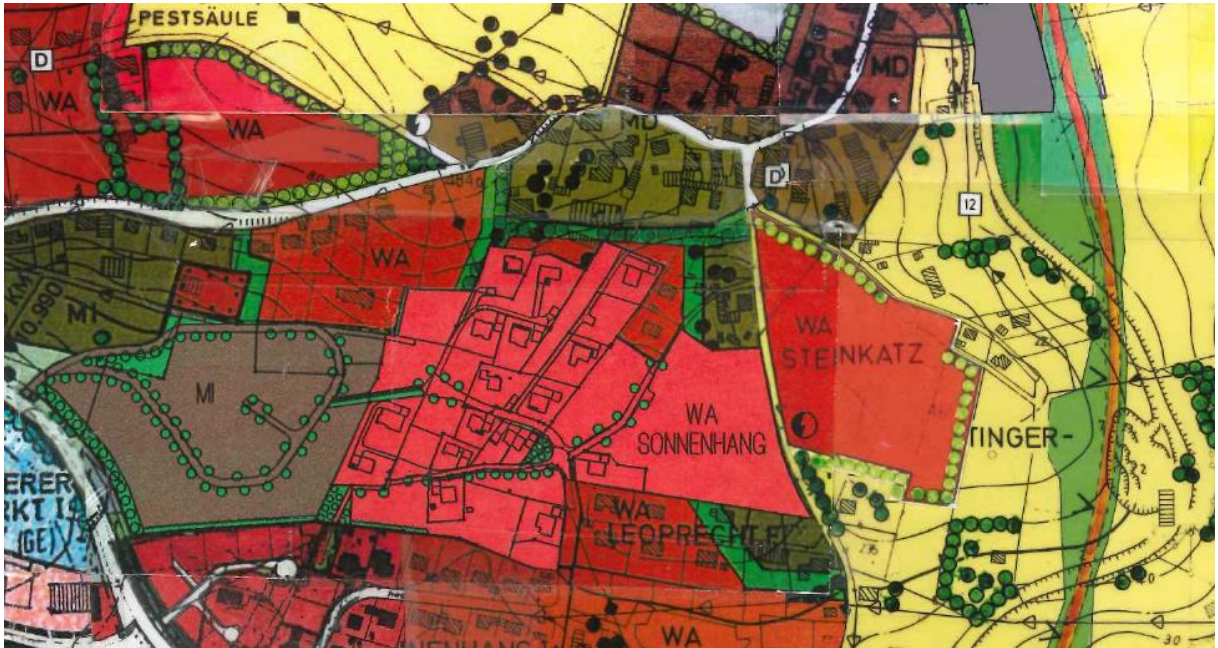
	Änderung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem Gewerbegebiet „GE Prag – Tragenreuth“ (Firma Bachl) Änderung eines „Gewerbegebietes“ zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche – GE Dachsberg Änderung eines „Gewerbegebietes“ zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche – GE Kringell Änderung eines „Gewerbegebietes“ zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche – GI Kringell	
27	Änderung einer landwirtschaftlichen Fläche in ein „Sondergebiet“; Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Hötzdorf mit Solartischen“	01.06.2007
28	Änderung eines bestehenden „eingeschränkten Gewerbegebietes“ wird erweitert; Gemarkung Leoprechting; Bebauungsplan „Goldener Steig I + II“	18.09.2007
29	Änderung des bestehenden „Gewerbegebietes“ in ein „Mischgebiet“ am Sonnenhang III; Gemarkung Leoprechting	05.11.2007
30	Änderung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem „Gewerbegebiet“ Gemarkung Leoprechting Bebauungsplan „GE Kringell II“ (Gewerbepark);	27.06.2008
31	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und teilweise eingeschränkten Gewerbegebiet zu einem „eingeschränkten Gewerbegebiet; Gemarkung Leoprechting Bebauungsplan „GEE Goldener Steig I – 2. Bauabschnitt“	18.03.2010
32	Fortschreibung im Flächennutzungsplan der Ortschaft „Ramling“ in ein MD (Dorfgebiet)	09.06.2008
33	Fortschreibung im Flächennutzungsplan des Ortsteils „Prag“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“	01.07.2008
34	Fortschreibung im Flächennutzungsplan der Ortschaft „Niederpretz“ einer teilweise landwirtschaftlichen Fläche zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“	18.07.2008
35	Änderung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem „Gewerbegebiet“; Gemarkung Leoprechting Bebauungsplan „GE Kringell – Grundstück Reidl“	16.07.2009
36	Erweiterung der „WA Lindenhöhe II“ sowie Rücknahme einer Teilfläche aus dem „WA Kirchenberg“, Gemarkung Hutthurm	19.04.2011

37	Änderung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem „Gewerbegebiet“; Gemarkung Leoprechting Bebauungsplan „GE Dachsberg III“	10.01.2013
38	Änderung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem „eingeschränkten Gewerbegebiet“ Gemarkung Leoprechting Bebauungsplan „GEe Goldener Steig I – 3. BA“	10.01.2013
40	Änderung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“; Gemarkung Hutthurm Bebauungsplan „WA Lindenhöhe III“ Rücknahme einer „allgemeinen Wohngebietsfläche“ am Hutthurmer Feld	14.07.2017
41	SO Prag (erneuerbare Energien) – das Verfahren wurde eingestellt	
42	Änderung einer Wald- und Wiesenfläche zu einem „Gewerbegebiet“ Gemarkung Prag Vorhabenbezogener Bebauungsplan „GE Geier-Trans“	01.10.2014
43	Erweiterung der „Lindenhöhe II“ Rücknahme einer Teilfläche aus dem „WA Lebersberger Feld“	02.07.2015
44	Änderung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem „Sondergebiet“; Gemarkung Hutthurm Bebauungsplan „SO Natur- und Obstlehrgarten“	20.10.2015
45	Bebauungsplanerweiterung „GE Dachsberg“ und „SO Agrarzentrum Kringell“ Gemarkung Leoprechting;	21.01.2016
46	Änderung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem „allgemeinen Wohngebiet“ Gemarkung Prag Bebauungsplan „WA Prag“	14.01.2016
47	Fortschreibung des Ortsteils „Großthannensteig“ zu einem Dorfgebiet	24.06.2016
48	„SO Penny-Markt + Tankstelle“ Fortschreibung zu einem „SO Einzelhandel und einem eingeschränkten Gewerbegebiet“	03.08.2016
49	Fortschreibung des Ortsteils „Hötzdorf“ zu einem Dorfgebiet	23.08.2016
50	Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes „GE Kringell II“ im Bebauungsplan mittels Deckblatt Nr. 5;	06.11.2018

	Änderung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem „Gewerbegebiet“	
51	Die bisher als Grünfläche „Sportzentrum“ und teilweise „allgemeines Wohngebiet“ wird als „Sondergebiet“ für einen Kindergarten ausgewiesen.	15.01.2018
52	Verfahren noch nicht abgeschlossen	
53	Verfahren noch nicht abgeschlossen	
54	Fortschreibung des Ortsteils „Oberpretz“ zu einem Dorfgebiet; Eintritt der Genehmigungsfiktion	21.10.2020
55	Verfahren noch nicht abgeschlossen	
56	Verfahren noch nicht abgeschlossen	
57	Verfahren noch nicht abgeschlossen	
58	Änderung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem „Mischgebiet“; Gemarkung München; Baugebiet „MI Lebersberg“	21.04.2020
59	Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes „GE Kringell II“ im Bebauungsplan mittels Deckblatt Nr. 6; Änderung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem „Gewerbegebiet“	20.11.2020

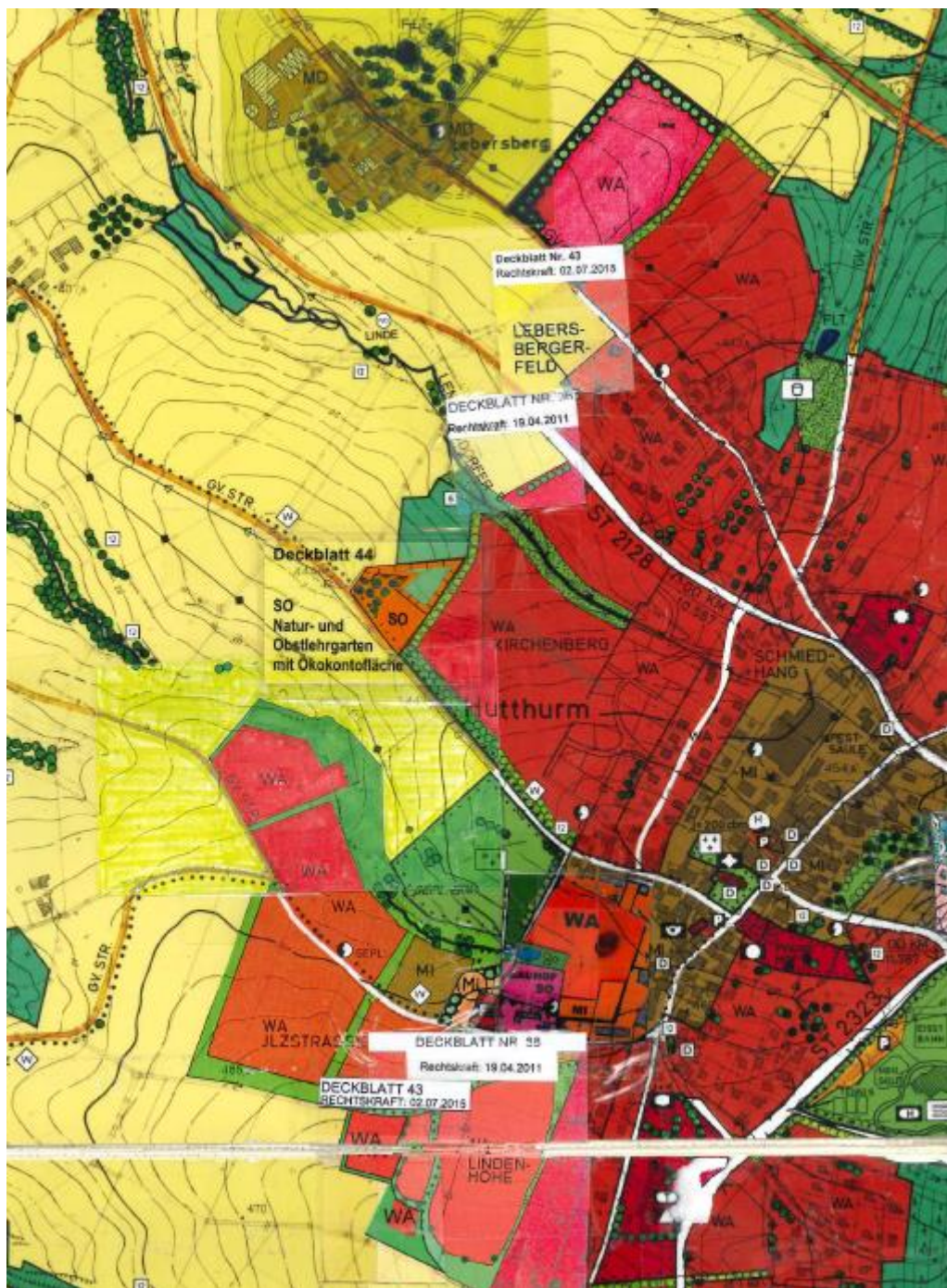
Vorhandene WA – Flächen im Ortsteil Hutthurm

WA- und MI - Flächen am Sonnenhang



Unmittelbar an den Bebauungsplan WA Sonnenhang befindet sich eine MI Fläche mit einer Größe von circa 23.954 m². Die Fläche befindet sich circa 350 m vom Ortszentrum Hutthurm entfernt. Kurzfristig ist die Fläche nicht zu erwerben oder zu aktivieren. Die Fläche wurde von einer Erbengemeinschaft an eine Privatperson weiterveräußert. Die Fläche soll derzeit aber im Flächennutzungsplan nicht verändert werden, da diese Fläche städtebaulich ideal gelegen ist. Die unmittelbare Anbindung zum Ortszentrum von Hutthurm ist hier gegeben. Auch die abgebildete Fläche WA Sonnenhang ist nicht bebaut und kann von der Gemeinde kurzfristig nicht erworben werden. Lediglich eine Zwangsschließung mit Zwangsenteignung und sofortiger Besitzeinweisung wäre das letzte Mittel; dieser Schritt wird von politischer Seite jedoch nicht gewagt.

WA-Fläche am Kirchengenberg



Unmittelbar angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan WA Kirchengenberg befindet sich eine WA-Fläche mit einer Größe von circa 53.276 m². Die Fläche liegt ebenso ideal, wie die Fläche am Sonnenhang. Die Fläche hat aktuell zwei verschiedene Eigentümer, somit sind die Aussichten auf einen Erwerb bzw. einer Aktivierung als schwierig anzusehen. Allerdings werden in künftigen Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan hiervon Flächen herausgenommen werden.

Ergebnis und Zusammenfassung

Eine schriftliche Befragung der Eigentümer über die noch freien Baugrundstücke im Markt Hutthurm Ende 2019 hat ergeben, dass private Flächen mit Nachverdichtungspotenzial nicht zur Verfügung stehen.

Der Markt Hutthurm kann den Bedarf an Bauland nicht abdecken und hält an der Ausweisung von zusätzlichen Baulandflächen im geordneten Maß (z.B. Anbindung an die bestehende Bebauung sowie Reduzierung der Ausweisungsgrößen) mit Rücknahme von Flächen aus dem Flächennutzungsplan fest.

Eine Alternativenprüfung zu den geplanten Erweiterungen hat ergeben, dass für Wohngebiete in Hutthurm grundsätzlich private Flächen vorhanden und auch im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Am Ortsrand von Hutthurm befindliche Flächen im Flächennutzungsplan werden dort allerdings sukzessive zurück genommen, bei denen mittel- oder langfristig keine Bebauung erkennbar ist. Private Flächen innerhalb von Bebauungsplänen sind von der Herausnahme wegen der Bestandskraft, der städtebaulichen Entwicklung und der fußläufigen Erreichbarkeit zum Ortszentrum nicht betroffen, sollen in der Zukunft allerdings noch mehr Beachtung einer Nachverdichtung finden. Insbesondere sollen aber künftig die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen noch besser, im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten, ausgeschöpft werden. Geeignete Maßnahmen zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme sollen dabei vorrangig unterstützt werden.

Auf allen ausgewiesenen WA-Flächen ob am „Bayerwaldblick – Lindenhöhe II“ in der „Ilztalsiedlung - Lindenhöhe III“, „Am Waldblick – WA Prag“ usw. wurde eine Bauverpflichtung von vier Jahren mit Rückgabe an den Markt Hutthurm auferlegt. Damit sollen Baulücken und spekulative Grundstücksgeschäfte ausgeschlossen werden.

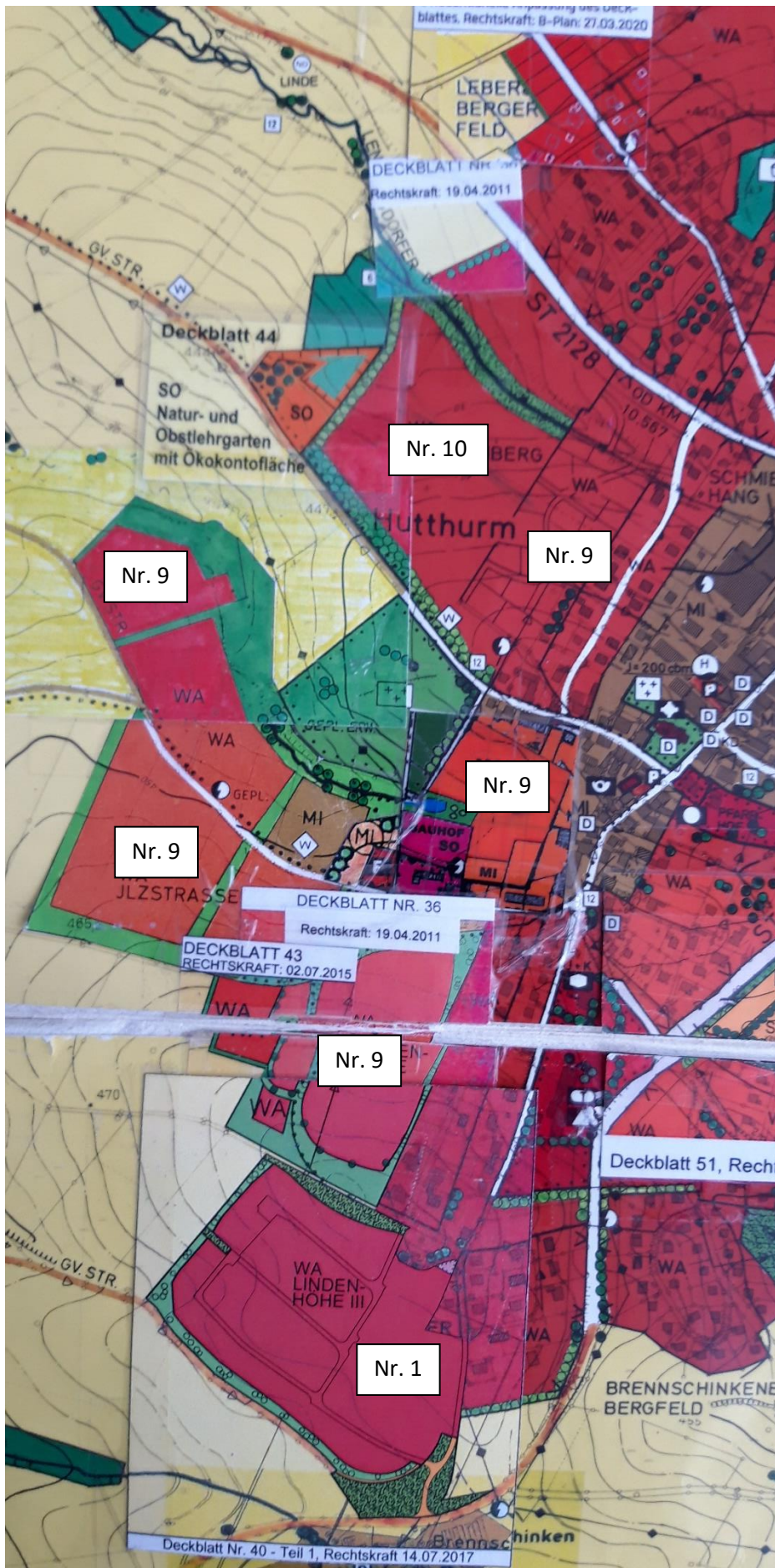
Entwicklungschancen nutzen, Werte und Vielfalt bewahren, Lebensqualität sichern auf Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Unter diesen Ansätzen versucht der Markt Hutthurm bei Neuausweisungen z.B. innerörtliche Baulücken noch mehr auf den Prüfstand zu stellen oder aber erforderliche Erweiterungen kleinflächiger anzubinden.

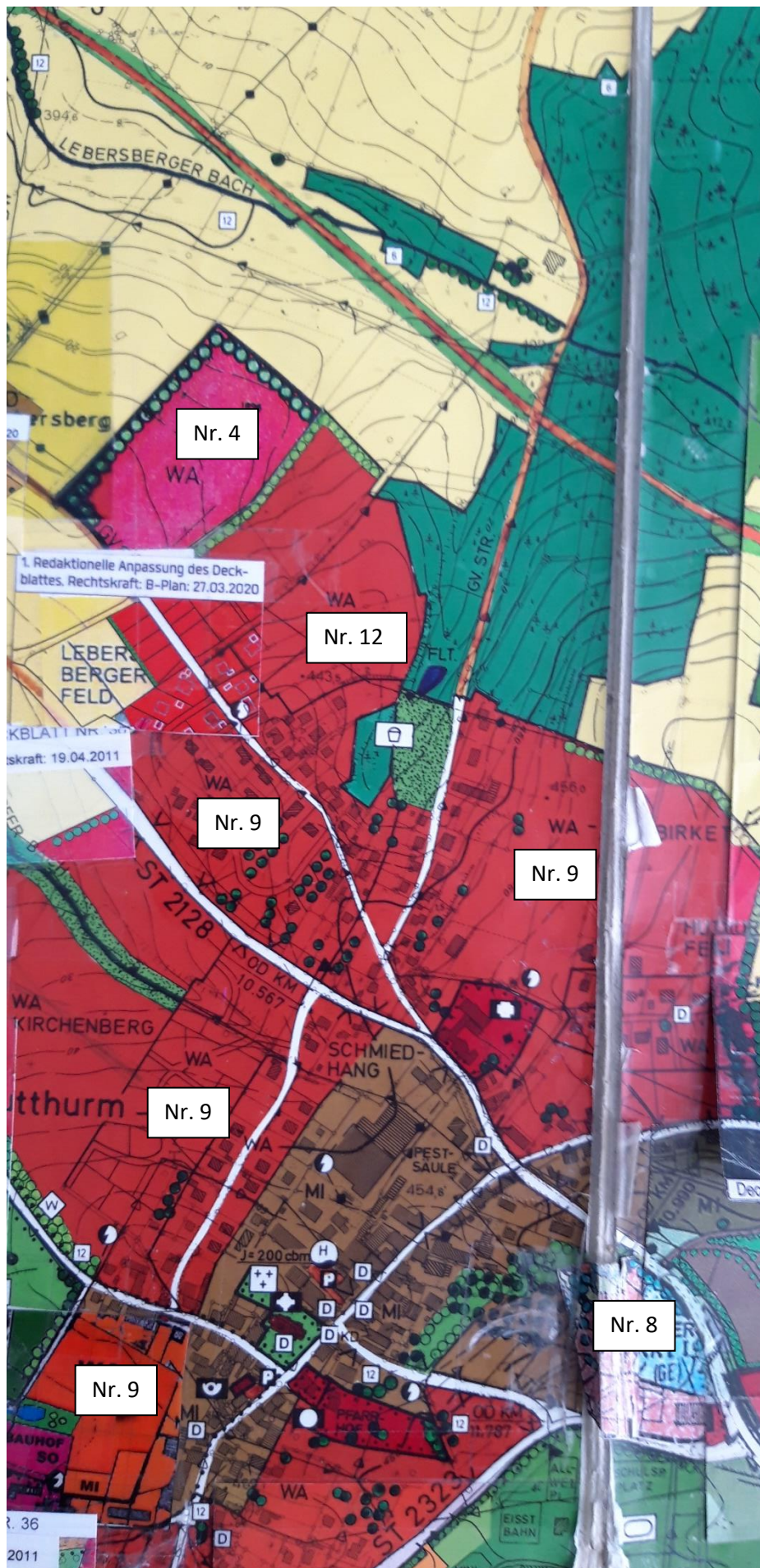
Die Nachfrage nach Bauland im gesamten Landkreis Passau ist grundsätzlich sehr hoch, dies wird auch mit dem erschienenen Immobilienmarktbericht 2019 des Landkreises Passau verdeutlicht. Ein „ausbluten“ der Bayerischen Kleingemeinden darf allerdings nicht das Ziel der Landesplanung sein. Kommunale Einrichtungen sind nur unter gewissen Voraussetzungen wirtschaftlich zu betreiben; dazu zählt das wichtigste Gut: „der Mensch“.

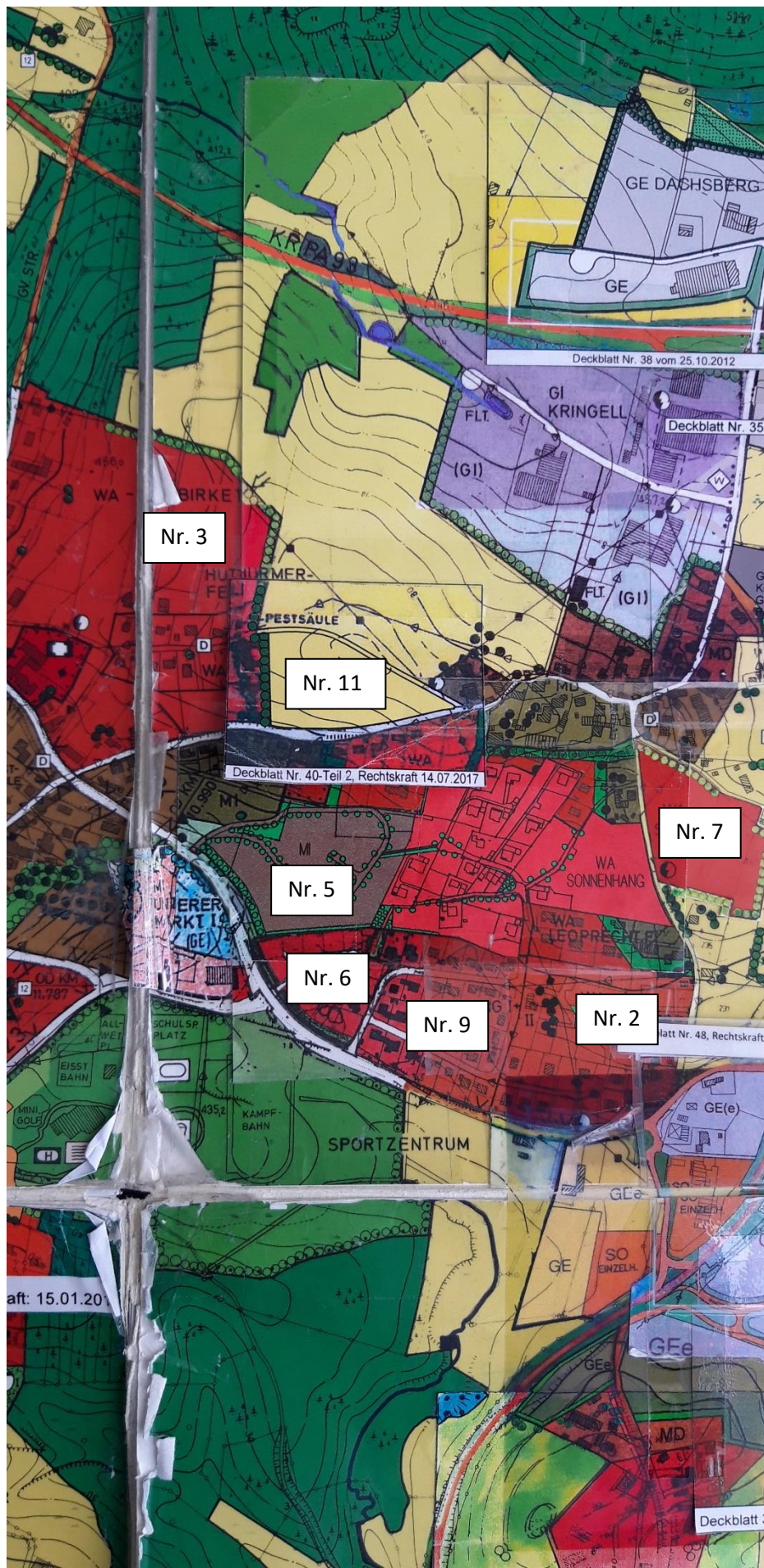
Hutthurm, den 15.04.2021

Es wurden am 30.12.2021 Ergänzungen vorgenommen.

Bebaute, unbebaute und geplante Baugebietsflächen anhand von Bebauungsplänen auf Basis des Flächennutzungsplans







Freie Baugebietsflächen in Baugebieten in Hutthurm

Nr.	Flächennutzungsplan	Bebauungsplan	Anzahl	bebaut	unbebaut	Fläche Gesamt incl. Erschließung (Umgriff Gebiet)	Fläche bebaut	Fläche unbebaut	%-Anteil	Gründe
1	als Allgemeines Wohngebiet enthalten	Lindenhöhe III in Hutthurm	61	54	8	73.000 m²	62.300 m²	10.700 m²	14,65%	in Privatbesitz des Eigentümers in der Landwirtschaft seti jeher in Privatbesitz
2	als Allgemeines Wohngebiet enthalten	Sonnenhang II	32	16	16	29.500 m²	12.300 m²	17.200 m²	58,31%	in Form Erbengemeinschaft
3	als Allgemeines Wohngebiet enthalten	Hochwies	32	25	5	29.000 m²	24.600 m²	4.400 m²	15,17%	in Privatbesitz des ursprünglichen Verküfers
4	als Allgemeines Wohngebiet enthalten	Lebersberger Feld II	35	31	4	38.990 m²	35.470 m²	3.520 m²	9,02%	seit jeher in Privatbesitz
5	als Allgemeines Wohngebiet enthalten	Sonnenhang III	49	19	30	59.160 m²	35.710 m²	23.450 m²	39,63%	in Privatbesitz; wird als landwirtschaftl. Fläche genutzt
6	als Allgemeines Wohngebiet enthalten	Sonnenhang IV	17	17	0	6.300 m²	6.300 m²	6.300m²	100%	letzte Parzelle wird derzeit bebaut
7	als Allgemeines Wohngebiet enthalten	Steinkatz	21	17	4	21.050 m²	17.710 m²	3.340 m²	15,87%	seit jeher in Privatbesitz
8	als Allgemeines Wohngebiet enthalten	Unterer Markt; BA 1+2	18	9	9	24.700 m²	13.855 m²	10.845 m²	43,91%	seit jeher in Privatbesitz
9	restliche Baugebiete wie z.B. Mitterberg, Sonnleite, Lindenhöhe II, Birkethöhe, Sonnenhang I, Schmiedhang I+II, Schönblick, An der Ilzstraße, Lebersberger Feld I und Teil Sonnenhang II vollends zu 100% bebaut									

Ausgewiesene Baugebietsflächen im Flächennutzungsplan in Hutthurm

10	WA Kirchenberg als Allgemeines Wohngebiet enthalten	kein Bebauungsplan vorhanden	74.600 m²	Herausnahme von Flächen siehe Bemerkung rechts	Fläche wird aktuell mit Herausnahme für "WR Prag-West" (Deckblatt Nr. 63) und zur aktuellen Erweiterung "Lindenhöhe III" (geplant Deckblatt Nr. 64) flächengleich reduziert
11	WA Kringeller Straße/ Hochstraße	kein Bebauungsplan vorhanden	17.000 m²	Herausnahme der Fläche siehe Bemerkung rechts	Fläche wurde bereits mit Herausnahme für "Baugebiet Lindenhöhe III" komplett herausgenommen (Deckblatt Nr. 40)
12	WA Lebersberger Feld I	kein Bebauungsplan vorhanden	52.000 m²	siehe Bemerkung rechts	Grundstücksverhandlungen laufen bereits; mehrere Eigentümer >>> vorerst noch keine Planungsaufnahme für Bebauungsplan möglich; lediglich Entwürfe liegen im Rathaus intern auf