

Änderung Bebauungsplan „SO Fremdenverkehr Tannöd“ mittels Deckblatt Nr. 1

Bekanntmachung der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Büchlberg hat am 30.10.2025 die Änderung des Bebauungsplanes „SO Fremdenverkehr Tannöd“ mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem Planentwurf vom 29.01.2026 und erstreckt sich auf die Grundstücke Flur-Nrn. 2678/2 und 2678 (Tfl.) der Gemarkung Leoprechting mit einer Fläche von insgesamt ca. 2,08 ha.



Zusammenfassung der Änderung:

Der Bebauungsplan „SO Fremdenverkehr Tannöd“ ist seit Januar 2017 rechtskräftig. Er wurde seinerzeit erstellt, um die erste größere Erweiterung des 4-Sterne-Wellnesshotels „Das Stemp“ bauen zu können. Zur langfristigen Sicherung der Hotelanlage ist die Erweiterung des Wellnessbereichs und die Aufwertung der bestehenden Zimmer durch Umbauten, Umnutzungen und Anbauten geplant.

Die Änderung des Bebauungsplanes „SO Fremdenverkehr Tannöd“ mittels Deckblatt Nr. 1 erfolgt im Regelverfahren. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.01.2026 den Entwurf des Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.01.2026 gebilligt.

Der vom Architekturbüro Feßl und Partner, Hauzenberg ausgearbeitete Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 29.01.2026 kann in der Zeit vom

10.06.2026 - 10.07.2026

auf der Homepage der Gemeinde Büchlberg (www.buechlberg.de) unter der Rubrik „Rathaus & Politik“ -> „Bauamt und Infrastruktur“ -> „Aktuelle Bauleitplanverfahren“, sowie im zentralen Landesportal für Bauleitplanung in Bayern (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/>) eingesehen werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet besteht die Möglichkeit, die Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Büchlberg, Bauamt, Zimmer-Nr. 6 während der allgemeinen Geschäftszeiten einzusehen. Gesonderte Termine außerhalb der Geschäftszeiten können vereinbart werden.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sollen elektronisch übermittelt werden (kasper@buechlberg.de), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg eingereicht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass technische Normen, private Regelwerke und DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, im Rathaus kostenlos eingesehen werden können.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar und liegen ebenfalls aus:

- Abwägung des Gemeinderates zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Begründung und Umweltbericht, Stand 29.01.2026
Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes mit Darstellung aller relevanten Umweltbelange (Bodenschutz, Wasser, Klima/Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschafts- und Stadtbild und Kultur, Sachgüter)
- Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß Anlage 1 zum Schutzgut Arten und Lebensräume von Dipl.-Ing. Barbara Franz, Landschaftsarchitektin

Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

- Landratsamt Passau, Bauwesen rechtlich, 20.01.2026
 - Hinweis: Satzungsbeschluss erst fassen, wenn die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung gesichert ist
 - Hinweis: Externe Ausgleichsfläche ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sofort herzustellen
- Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde, 12.01.2026
 - Hinsichtlich der Eingriffsregelung ist das Deckblatt überarbeiten
 - Vermeidungsmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufnehmen
 - Hinweis, dass Flur-Nr. 2687 eine junge Waldfläche ist und weniger geeignet wäre
 - Korrekte Flur-Nr. der Ausgleichsfläche in den textlichen Festsetzungen angeben
 - Nachweis über dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche vor Satzungsbeschluss vorlegen
- Landratsamt Passau, Technischer Umweltschutz, 18.12.2025
 - Hinweis: Erweiterung des Betriebsgeländes kann zu Schallquellen/Immissionsorte führen; in einem Sondergebiet sollte eine Festsetzung der zulässigen Immissionswerte erfolgen, um bestehenden Betriebe nicht einzuschränken
- Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht, 03.12.2025
 - Hinweis auf Regelungen im BBodSchG
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, 16.01.2026
 - Hinweise zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung; abschließende Stellungnahme erst möglich, wenn ordnungsgemäße Abwasserentsorgung aufgezeigt und nachgewiesen wurde.
- Bayerischer Bauernverband, 05.11.2024
 - Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit nicht von Bedeutung ist. Ebenso ist ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSKVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über die Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Ortsüblich bekannt gemacht
durch Amtsblatt am 09.06.2026
und durch Anschlag an den
Amtstafeln.

Anschlag am 09.06.2026
Abnahme am 13.07.2026

Büchlberg, den 13.07.2026

Kasper, Verwaltungsfachwirt



Büchlberg, den 09.06.2026

GEMEINDE BÜCHLBERG

Hasenöhrl

1. Bürgermeister