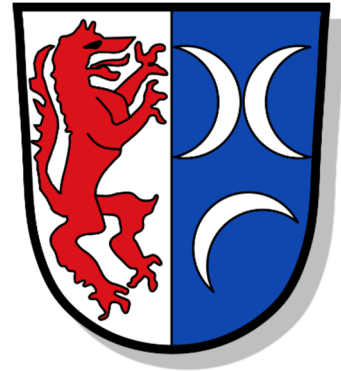




Gemeinde:	Büchlberg
Ortsteil:	Tannöd
Landkreis:	Passau
Regierungsbezirk:	Niederbayern

DECKBLATT NR. 1

zum Bebauungsplan

"SO FREMDENVERKEHR TANNÖD"

Begründung / Umweltbericht

Entwurf: 06.10.2025
Änderung/Ergänzung: 29.01.2026



Architekturbüro Feßl & Partner
Dipl.-Ing. Alexander Feßl
Architekt und Stadtplaner

Büchlberg, den _____

Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass der Änderung
- B. Planungsrechtliche Situation
 - B.1. Flächennutzungsplan
 - B.2. Einfügung in die städtebauliche Ordnung u. die überörtliche Planung
 - B.3. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte
 - B.4. Denkmalschutz
 - B.5. Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses
- C. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- D. Beschreibung des Planungsgebietes
- E. Städtebauliche Konzeption und gestalterische Ziele der Grünordnung
- F. Änderungen
- G. Erschließung
- H. Wesentliche Auswirkungen der Erweiterung
- I. Klimaschutz und Klimaanpassung
- K. Kenndaten der Planung
- L. Umweltbericht
 - 1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans
 - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung
 - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung
 - 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter
 - 4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

*Die Bearbeitung des Schutzgutes Flora + Fauna sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgte von:
Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Barbara Franz*
 - 5. Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
 - 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
 - 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlage 1:

Eingriff/Ausgleich und Abhandlung zum Schutzgut Arten und Lebensräume von Dipl.-Ing. Barbara Franz, Landschaftsarchitektin, Passau

Anlage 2:

Informationsblatt des Landratsamtes Passau
„Dingliche Sicherung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen“
Stand: 01.03.2024

A. ANLASS DER ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „SO Fremdenverkehr Tannöd“ ist seit Januar 2017 rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit erstellt um die erste größere Erweiterung des 4-Sterne-Wellnesshotels „Das Stemp“ bauen zu können.

Bei Wellnesshotels ist es auf Grund der allgemeinen Ansprüche notwendig, ständig auf dem neuesten Stand zu bleiben und sowohl Zimmer als auch Wellness- und SPA-Bereiche sowie Frei- und Gartenanlagen regelmäßig den Erfordernissen der zeitgemäßen Wellnesskultur anzupassen.

Das Hotelmanagement plant deswegen zur langfristigen Sicherung der Hotelanlage eine wichtige Erweiterung des Wellnessbereiches und die Aufwertung der bestehenden Zimmer durch Umbauten, Umnutzungen bzw. Anbauten.

Um die erforderlichen Erweiterungen bzw. Umbauten rechtlich gesichert bewerkstelligen zu können ist es notwendig und sinnvoll, den bestehenden Bebauungsplan mittels Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

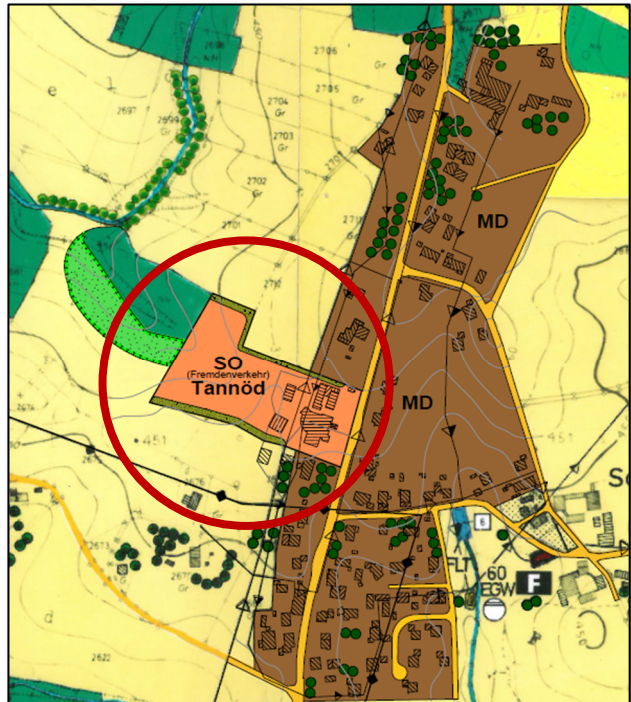
Das Ziel der Gemeinde ist es, sowohl auf Grund der allgemeinen demographischen als auch der wirtschaftlichen Situation, den Fremdenverkehrsstandort Büchlberg auszubauen und verstärkt zu entwickeln. Auch die Schaffung und die Sicherung von Arbeitsplätzen im touristischen Bereich ist der Gemeinde Büchlberg ein wichtiges zukunftsorientiertes Anliegen.

Zur Sicherung der städtebaulichen und touristischen Entwicklung der Gemeinde hat der Gemeinderat von Büchlberg deswegen beschlossen, den Bebauungsplan "SO Fremdenverkehr Tannöd" mittels Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

B.1. Flächennutzungsplan

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchlberg voll erfasst und bereits als Sondergebiet für Fremdenverkehr ausgewiesen.



B.2. Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

Die Änderung des Bebauungsplans „SO Fremdenverkehr Tannöd“ mittels Deckblatt Nr. 1 fügt sich sowohl in die städtebauliche Ordnung als auch in die überörtliche Planung problemlos ein. Im Zuge der städtebaulichen Ordnung des Ortsteils Tannöd ist es durchaus denkbar und möglich, die bestehende Hotelanlage im rückwärtigen Grundstücksbereich nach Westen zu erweitern.

Die überörtliche Planung ist insofern betroffen da der touristische Bereich im Landkreis Passau, gemäß der Landesentwicklungsplanung, durch die geplante Baumaßnahme nachhaltig gestärkt wird.

Die Art der Nutzung wird gegenüber der rechtsgültigen Bebauungsplanung nicht verändert.

B.3 Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte

Das Wellnesshotel „Das Stemp“ besteht seit Jahrzehnten und ist im Ortskern von Tannöd integriert. Auf dem südlich gelegenen Nachbargrundstück mit der Flur Nr. 2677 befindet sich die Firma "Gruber Franz Baumaschinenverleih und Handel". Es handelt sich hier um eine Firma, welche auf den Verleih von Baumaschinen spezialisiert ist. Eine Produktion findet auf dem Grundstück nicht statt. Die Firma und das Hotel laufen nunmehr seit vielen Jahren nachbarschaftlich problemlos.

Nutzungsbedingte Konflikte sind nicht zu erkennen und hat es bisher noch nie gegeben.

B.4. Denkmalschutz

Innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe des ausgewiesenen Bebauungsplan-Geltungsbereiches sind keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler bekannt. Sichtbeziehungen zu Denkmälern sind nicht gegeben.

B.5 Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

Der Satzungsbeschluss wird erst gefasst, wenn:

1. die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt.
2. die Grunddienstbarkeit für die naturschutzrechtliche Erlaubnis vorliegt. Der Inhalt ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Informationsblatt „Dingliche Sicherung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen, Stand: 01.03.2024“ vom Landratsamt Passau ist zu beachten. (Siehe dazu Punkt 0.7.6. Ausgleichsfläche)

C. INNENENTWICKLUNG + ANPASSUNG AN DIE ZIELE D. RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) und §1a BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Falle ist dieser Passus des LEP insbesondere erfüllt, da es sich um eine bestehende Hotelanlage innerhalb eines bebauten Gebietes handelt, welcher die Möglichkeit von Erweiterungen als nachhaltige Zukunftssicherung gegeben werden soll.

Neue öffentliche Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Das LEP-Ziel „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“, kommt hier mustergültig zum Tragen.

Nach dem LEP - Region Donauwald, ist *"in der gesamten Region darauf hinzuwirken, dass Angebote für zeitgemäße Urlaubsformen, insbesondere für den Gesundheits- bzw. Wellness-Tourismus, geschaffen und verbessert werden. Um die Wettbewerbsfähigkeit der Tourismus- und Fremdenverkehrswirtschaft in der Region zu erhalten und auszubauen ist ein permanenter Anpassungsprozess an die Markterfordernisse notwendig. Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen der touristischen Infrastruktur sind eine grundlegende Voraussetzung für die Attraktivität der Urlaubs- und Tourismusregion Donau-Wald". (Zitat)*

Die geplante Sanierung bzw. Erweiterung des 4-Sterne-superior Wellnesshotels "Das Stemp" in Büchlberg/Tannöd stellt einen wertvollen Beitrag zur Stärkung des touristischen Angebotes im gesamten Landkreis dar und trägt zur Umsetzung der LEP-Ziele bei.

Die Stärken und Potenziale des betroffenen Bereiches werden nachhaltig touristisch gesichert und ausgebaut. Als überörtlich raumbedeutsame Planung und Maßnahme wird das Ziel der Teilraumstärkung mustergültig umgesetzt.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Dem §1a Abs. 2 BauGB, welcher den sparsamen Umgang mit Grund und Boden beschreibt, wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insofern entsprochen, da es sich um eine bereits bestehende Hotelanlage handelt welche "nur" erweitert bzw. umgebaut und saniert wird. D.h. innerhalb des bestehenden Ortsgefüges werden Flächen für die notwendigen Nutzungen durch bauliche Verdichtung mobilisiert. Alle Erschließungssparten sind bereits vorhanden und müssen nur mehr erweitert werden.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass die zur Betreibung der Hotelanlage notwendigen Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden sind.

D. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden bestimmt durch:

- Im Westen durch land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzflächen
- Im Süden durch private und landwirtschaftliche Nutzflächen
- Im Osten durch die bestehende Kreisstraße KrPA20
- Im Norden durch private und landwirtschaftliche Nutzflächen



Luftaufnahme des betroffenen Gebietes

Das durch den Bebauungsplan erfasste Gebiet liegt etwa 2 km südlich des Hauptortes Büchlberg im Ortsteil Tannöd.

Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 15 km.

F. ÄNDERUNGEN

F.1. Planliche Änderung der Baugrenzen und der rückwärtigen Anbindung



**Bebauungsplan
Bestand**



**Bebauungsplan
Fortschreibung
mittels Deckblatt Nr. 1**



*Die bisherige Baugrenze
in den Obergeschossen
entfällt (gelb)*

*Die Baugrenze wird hier
um 3.294 m²
erweitert (blau)*

F2. Änderung der Textlichen Festsetzungen

Für alle nicht untenstehend geänderten oder ergänzten Festsetzungen gelten die Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes „SO Fremdenverkehr Tannöd“

Änderung zu 0.3. Gebäude

Wandhöhen: Es gibt nur mehr Festsetzungen für **SO 1a** und **SO 1b**,
SO 2 entfällt.

Die maximal zulässigen Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:

im **SO 1a** max. 14,80 m

im **SO 1b** max. 12,50 m

Festsetzungen zum SO 2 entfallen

Änderungen/Ergänzungen zu 0.7 Festsetzungen Grünordnung/Ökologie

Der Punkt 0.7 aus dem Ursprungsbebauungsplan gilt weiterhin für die Deckblatt-änderung Nr. 1.

Darüber hinaus wird ergänzend festgesetzt:

Zu 0.7.3 Festsetzungen zu Pflanzungen

Zu a) Bäume

Artenliste 1

Bäume I. Wuchsklasse: Baumreihen in der Stellplatzanlage

Autochthones Pflanzenmaterial des Vorkommensgebietes 3: Südostdeutsches
Hügel- und Bergland; H. 3xv, DB, STU 14 -16 cm

Acer platanoides – Spitzahorn

Tilia cordata – Winterlinde

Zu d) Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche:

Streuobstwiese

Herstellung durch Mähgutübertragung aus standortgerechten Wiesen der Umgebung
oder durch Ansaat von autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 19.

Pflege durch zweimalige Mahd pro Jahr: erste Mahd ab Mitte Juni, zweite Mahd ab
Mitte September; Mähgut ist zu entfernen; eine Düngung der Wiese ist unzulässig

Entwicklung von Altgrasstrukturen auf 10% der Fläche in Streifenform, jährlich
alternierend;

Vorweide vor dem 1. Pflegeschnitt zulässig nach Abstimmung eines
Beweidungskonzeptes mit der UNB am Landratsamt Passau.

Anpflanzung von Obstbäumen i.S., H.3xv, mB STU 12-14 cm, alte Sorten

Pflanzabstand: 12,00 m, 30 Stück

0.7.5 Beleuchtung

Insektenfreundliche Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen; Beleuchtung ist nur auf das notwendigste Mindestmaß zu beschränken und bedarfsorientiert einzusetzen; Lampen geschlossen mit einer maximalen Oberflächentemperatur von 60 °; keine Abstrahlung zur Seite und nach oben.

Beleuchtung der Bäume und Sträucher in den festgesetzten Grünflächen ist unzulässig.

0.7.6 Ausgleichsfläche

Für den Ausgleich des Eingriffes durch die Baumaßnahmen in vorliegendem Bebauungsumgriff wurde ein Ausgleichsbedarf von 1.400,00 m² berechnet. Dieser Ausgleich wird auf dem Grundstück Flur-Nr. 2678 Gemarkung Leoprechting, Büchlberg erbracht werden.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 2678, Gemarkung Leoprechting, Gemeinde Büchlberg, ist für eine Fläche von 1.400,00 qm eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern eintragen zu lassen. Die Grunddienstbarkeit muss bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Der Inhalt ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Informationsblatt „Dingliche Sicherung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen Stand: 01.03.2024“ vom Landratsamt Passau ist zu beachten.

Die Umsetzung hat unverzüglich noch im Jahre 2026 zu erfolgen sobald es die Witterung zulässt.

0.7.7 sonstige Festsetzungen

Verbot tiergruppenschädigender Bauteile; Zäune sind nur in sockelloser Bauweise mit 15 cm Bodenabstand zulässig.

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze

Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens

Mindestanzahl von autochthonen Bäumen auf dem Grundstück: 1 Baum II. Ordnung (II. Wuchsklasse) je 250,00 qm neu bebauter Fläche.

Ergänzung zu 0.10. Landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken

Landwirtschaftliche Emissionen in Form von Lärm, Staub, Gerüchen, Erschütterungen sowie Insektenflug, die infolge der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebe entstehen sind auf dem gesamten Satzungsgebiet uneingeschränkt und entschädigungslos zu dulden.

0.13. Immissionsschutz

Zur Beurteilung von Umweltauswirkungen auf Immissionsorte in dem Sondergebiet ist dieses bezüglich seiner Schutzwürdigkeit wie ein Mischgebiet zu beurteilen.

G. ERSCHLIEßUNG

a) Verkehr

Die äußere Verkehrs-Haupteerschließung erfolgt, wie bisher, über die Straße "Goldener Steig" (KrPA 20). Die innere Erschließung wird privat erstellt.

b) Strom-/Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.
Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden.

c) Löschwasserversorgung / Abwehrender Brandschutz

Im westlichen Grundstücksbereich (siehe Plandarstellung) befindet sich ein Hydrantenanschluss DN 80, 9 Bar, an der Hauptleitung DN 200.

Eine mengenmäßig ausreichende Löschwasserversorgung ist generell sicherzustellen. Dies ist bei den einzelnen Bauanträgen jeweils nachzuweisen. Entsprechend den einzelnen Bauabschnitten ist die Löschwasserversorgung dann gemäß den DVGW-Arbeitsblätter W405 und W331 zu prüfen und ggf. umzusetzen.

Bezüglich der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen usw.) sind die Bestimmungen des Art. 5 BayBO zu berücksichtigen; die Flächen sind gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007, auszubilden und zu kennzeichnen.

d) Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Hotelanlage ist bereits an die zentrale Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes WBV Büchlberg angeschlossen. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

Abwasser und Oberflächenwasser

1. Die Gemeinde Büchlberg duldet die Einleitung des Oberflächenwassers der Dachflächen in den gemeindlichen MW-Kanal für einen noch genauer festzulegenden Zeitraum („temporäre Lösung“).

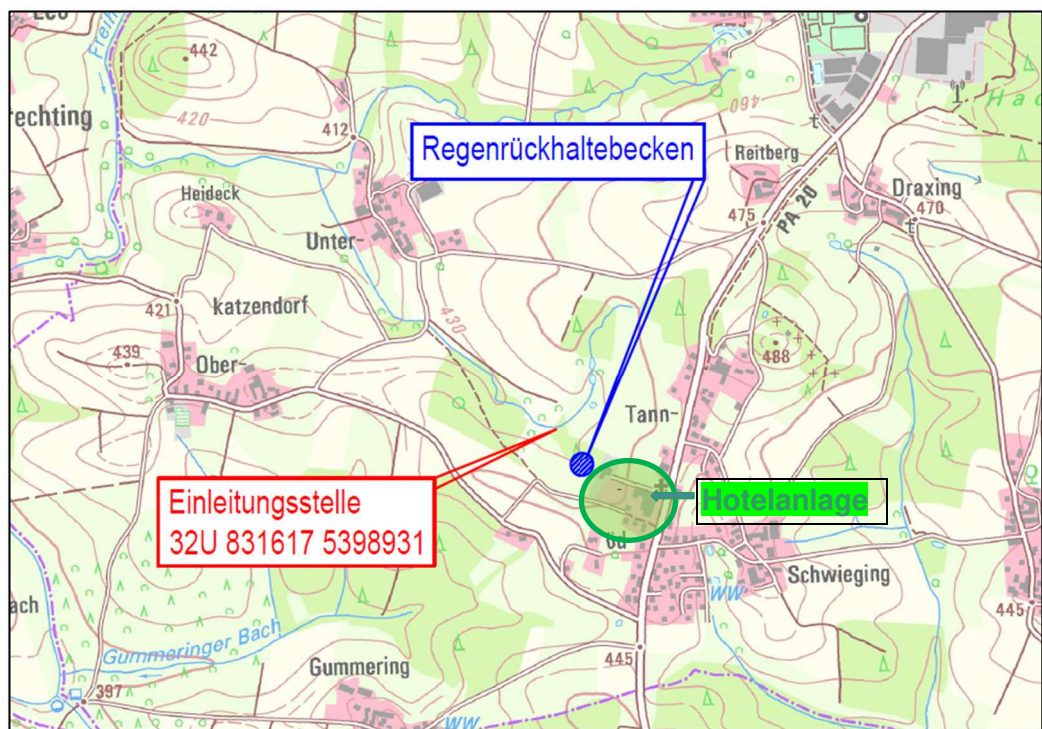
Bisher ist keine Überlastung im Kanal oder an der Kläranlage aufgetreten.

Langfristig muss das Oberflächenwasser gedrosselt über ein Regenwasserrückhaltebecken in ein Gewässer eingeleitet werden (= endgültige Lösung). Hierzu ist ein wasserrechtliches Verfahren notwendig, dieses wasserrechtliche Verfahren wird derzeit, in Abstimmung mit dem WWA Deggendorf, vom Ing.-büro Feßl & Bauer, Hauzenberg erstellt.

2. Folgende Vorgehensweise ist geplant:

- I. Übergangsweise erfolgt die Einleitung des Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal.

- II. Die endgültige Ableitung erfolgt über eine Regenrückhaltung und gedrosselte Einleitung in ein Gewässer.
- III. Der Satzungsbeschluss wird erst gefasst, wenn die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt.
- IV. Das Regenwasser-Rückhaltebecken ist im westlichen Anschluss an den Geltungsbereich geplant.
- V. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für diese Maßnahme erfolgt im Zuge der Planung des RR-Beckens.



e) Kosten der Wasserversorgung

Die Kosten der Wasserversorgung werden nach der Wassersatzung bzw. der Abwassersatzung der Gemeinde Bühlberg bzw. des WBV Bühlberg berechnet.

H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ERWEITERUNG

Auswirkungen auf Privatpersonen:

Die Erweiterung des Bebauungsplans ermöglicht die langfristige Sicherung eines bestehenden 4-Sterne-Superior-Hotels mit 120 Betten, welches positive wirtschaftliche Impulse für die Region setzt und rund 140 Arbeitsplätze vorhält bzw. neu schafft.

Die Änderung des Bebauungsplanes sowie die Art und das Maß der Nutzung wirkt sich wirtschaftlich und nutzungsrechtlich, soweit derzeit ersichtlich, auf keinen privaten Grundstückseigentümer negativ aus.

Auswirkungen auf die Umwelt:

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes trägt dazu bei, dass die städtebauliche Anlage des Hotelensembles verdichtet werden kann. Nachverdichtungen an bestehenden Standorten sind in Bezug auf Flächenverbrauch, Versiegelungen und Eingriffen in Natur und Landschaft stets umweltschonender als Neuplanungen auf der „grünen Wiese“.

Das bereits bestehende Konzept der Hotelanlage „Das Stemp“ sieht Maßnahmen zur zeitgerechten und nachhaltigen Gestaltung des Bauvorhabens sowie dessen ökologischen Betrieb vor, wie die Verwendung energieeffizienter Technologien und eine möglichst ressourcenschonende Bauweise.

Wesentliche negative Auswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 1 nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Gemeinde Büchlberg:

Die Möglichkeit, eine bestehende und sehr gut funktionierende Hotelanlage der gehobenen Kategorie zu erweitern und das infrastrukturelle Angebot zusätzlich zu verbessern wirkt sich auf die Gemeinde Büchlberg und den Tourismus im näheren und mittleren Umkreis positiv aus. Dies gilt auch für die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen welche mit der Hotelerweiterung notwendig werden.

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Eine Parzellierung des gesamten Areals ist nicht vorgesehen und nicht notwendig da es sich um die gleiche Nutzung und den gleichen Besitzer handelt.

I. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Die Bauleitplanung hat gemäß §1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Auf der Bebauungsplanebene müssen sich die Festsetzungen aus der konkreten örtlichen Planungssituation als städtebaulich erforderlich und möglich erweisen.

Die nachfolgende Auflistung fasst die Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle gem. textlichen Festsetzung einzuhalten.
- Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.

- Erweiterungen von Hotelanlagen sind gegenüber neuen Anlagen in Bezug auf den CO₂-Ausstoß positiv zu werten, da infrastrukturelle Einrichtungen nicht doppelt vorhanden sein müssen. Dies betrifft auch Rohstoffbringung beim Bau, Unterhalt und Wartung.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.
- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
 - Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
 - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
 - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben

Aufgrund der geringen Fläche des Planungsgebietes und der bestehenden sowie der künftigen Nutzungen besitzen die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans derzeit keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen sind diesbezüglich keine negativen Veränderungen zu erwarten.

K. KENNDATEN DER PLANUNG

Art der baulichen Nutzung:

Das Grundstück ist ausgewiesen als Sonstiges Sondergebiet für nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind dabei:

- Hotelanlagen und/oder Hotelenerweiterungen,
- Infrastrukturelle Einrichtungen welche für den Hotelbetrieb notwendig sind;
- Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen;
- Wohngebäude als Unterkünfte für Hotelmitarbeiter
- Wohngebäude für Hotelinhaber
- Wirtschaftsgebäude

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,6: Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6.

GFZ 1,6: Die höchstzulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,6

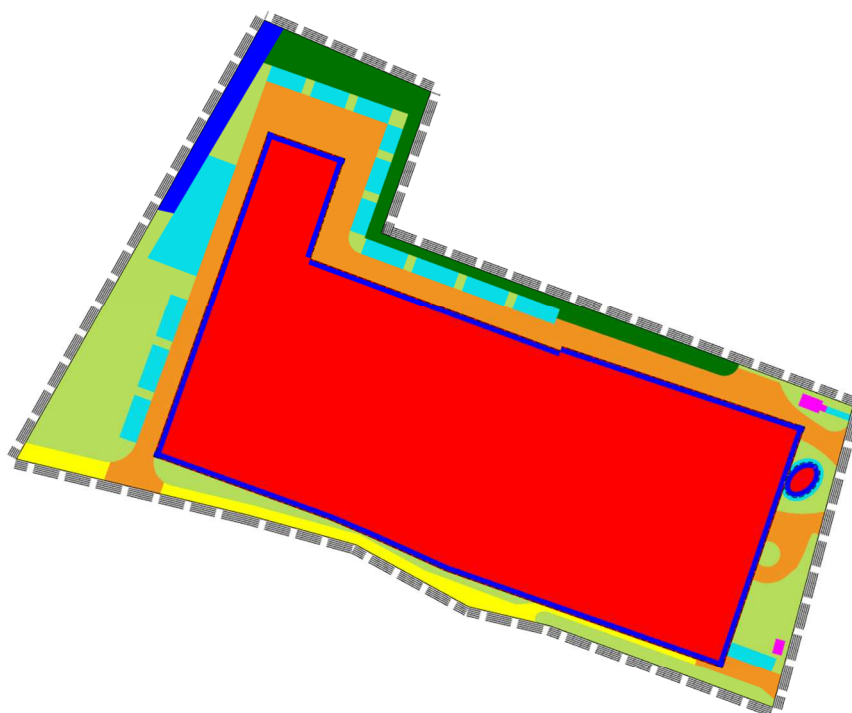
(Sollte sich durch die Baugrenzen, die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder durch sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).

Bauweise:

Festgesetzt wird: (Abw.) = abweichende Bauweise.

Dabei wird festgelegt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände/Abstandsflächen zu vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen die Gebäudelängen auch über 50 m betragen dürfen.

FLÄCHENBERECHNUNGEN:



	= Fläche innerhalb der Baugrenzen	= 12.100 m ²
	= Private Verkehrsfläche	= 2.522 m ²
	= bestehender Wirtschaftsweg	= 569 m ²
	= Pflasterbelag	= 1.282 m ²
	= private Grün-/Freiflächen	= 2.956 m ²
	= Ortsrandeingrünungsfläche	= 1.004 m ²
	= Waldsaum	= 313 m ²
	= Kapelle + Nebengebäude	= 36 m ²
Gesamtgröße des Geltungsbereiches		= 20.782 m ²

L. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans

Um die betrieblich notwendigen Erweiterungen realisieren zu können und somit die dauerhafte Standortsicherung des 4-Sterne-Superior-Wellnesshotels "Das Stemp" zu gewährleisten, hat der Gemeinderat von Büchlberg die Änderung des Bebauungsplanes "SO Fremdenverkehr Tannöd" mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Das Areal ist bereits als Sonstiges Sondergebiet für Fremdenverkehr "SO Fremdenverkehr Tannöd" ausgewiesen.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt unverändert 20.782 m².

Ziel der Planung ist es, durch die Änderung des Bebauungsplans sinnvolle Lösungen für differenzierte Erweiterungen der bestehenden Hotelanlage zu ermöglichen und diese rechtlich auf Dauer zu sichern.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiters sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wasser-gesetzgebung zu beachten.

Im Flächennutzungsplan ist das Areal bereits als Sonstiges Sondergebiet für Fremdenverkehr ausgewiesen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Es wird der Unterschied zwischen der rechtskräftigen Bebauungsplanung und der vorliegenden Fortschreibung mittels Deckblatt Nr. 1 bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Das betroffene Grundstück wird derzeit hauptsächlich genutzt als Liegewiese für die Hotelgäste und wird regelmäßig gemäht. Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor. Altlasten sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten, und Stellplätze können bis zu ca. 60 % der Flächen dauerhaft versiegelt werden. Ein Teil der Fläche innerhalb der Baugrenzen wird für Hotelpools verwendet werden.

Durch die Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht. Durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen kann es zu Bodenverdichtungen und eventuellem Schadstoffeintrag kommen.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe Punkt 4) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört insb. eine Begrenzung der versiegelten Flächen.

Ergebnis:

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind für das Schutzgut Boden baubedingte Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, bezüglich der betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Durch die vorhandene Geländeneigung ist der Flurabstand zum Grundwasser sehr unterschiedlich. Auf Grund der Erfahrungen bei den bisher bestehenden Gebäuden ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten. Oberflächengewässer sind im Baugebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Auf der gesamten Fläche wird durch die möglichen Versiegelungen der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Während der Bauarbeiten besteht geringe Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt geringe bis mittlere Umweltauswirkungen möglich.

Betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Beim Oberflächenwasser sind baubedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit möglich. Anlage- und betriebsbedingt ist von geringen Umweltwirkungen auszugehen.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Beschreibung:

Es handelt sich beim neuen Baubereich derzeit vorwiegend um Flächen welche von den Hotelgästen als Liegewiesen für die Schwimmbecken genutzt werden.

Auswirkungen:

Der Fahrverkehr wird durch eine evtl. Erhöhung der Bettenanzahl geringfügig zunehmen.

Es ist im Gegenzug jedoch geplant, dass der Großteil der Kfz's zukünftig in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen. Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen sind so weit ersichtlich nicht beeinträchtigt.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Die Bearbeitung des Schutzgutes Flora + Fauna sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt von: Dipl.-Ing. Barbara Franz, Landschaftsarchitektin.

Siehe dazu die Anlagen:

Eingriff/Ausgleich und Abhandlung zum Schutzgut Arten und Lebensräume von
Dipl.-Ing. Barbara Franz, Landschaftsarchitektin, Passau

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung:

Das neu beplante Grundstück wird derzeit vorwiegend als Liegewiese für die Hotelgäste genutzt.

Auf dem südlich gelegenen Nachbargrundstück mit der Flur Nr. 2677 befindet sich die Firma "Gruber Franz Baumaschinenverleih und Handel". Es handelt sich hier um eine Firma, welche auf den Verleih von Baumaschinen spezialisiert ist. Eine Produktion findet auf dem Grundstück nicht statt. Die Firma und das Hotel laufen nunmehr seit vielen Jahren nachbarschaftlich problemlos nebeneinander.

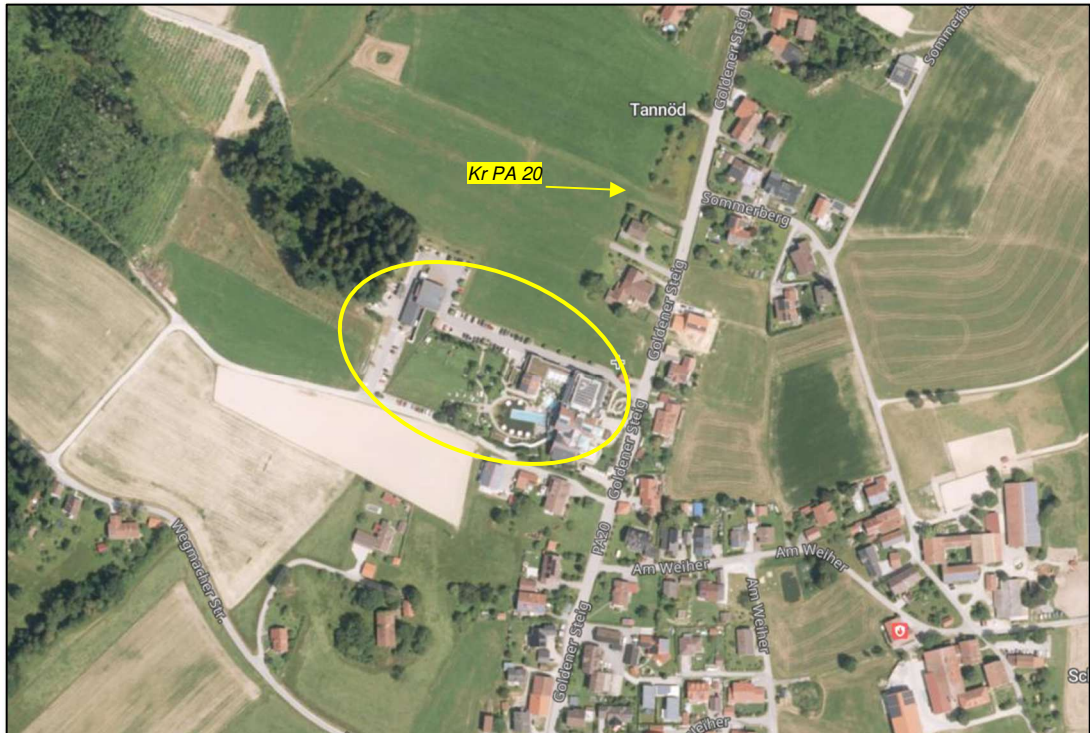
Auswirkungen:

Durch die neue SO-Fläche ist von geringfügig höherem Verkehrsaufkommen während der Bauzeit und nach Fertigstellung von neuen Erweiterungen auszugehen. Die Beeinträchtigung durch dieses leicht erhöhte Verkehrsaufkommen ist jedoch zu vernachlässigen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD



Beschreibung:

Die Ortschaft Tannöd wird durch die von Süd nach Nord verlaufende Kreisstraße KrPA 20 in eine Ost- und eine Westhälfte getrennt. Der Gesamtort Tannöd wird als sog. "Straßendorf" wahrgenommen.

Das betroffene Grundstück des Landhotels Stemp liegt in der Westhälfte und reicht bis zu den westlich gelegenen Binnenwaldflächen. Das gesamte Areal ist als Wellnesshotelanlage deutlich erkennbar.

Auswirkungen:

Während der Bauphasen wird das optische Erscheinungsbild durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Erdbewegungen in jedem Fall in Mitleidenschaft gezogen.

Die Entwicklung der bestehenden Hotelanlage in die straßenabgewandte Richtung nach Westen ist städtebaulich angemessen und landschaftlich verträglich.

Die Hotelanlage mit den Erweiterungen wird in erster Linie bei der Vorbeifahrt an der KrPA20 erlebt. Großräumige Sichtbeziehungen sind durch die rückwärtige Lage der neuen Baumöglichkeiten sehr eingeschränkt.

Die bestehende kleine Kapelle im nordöstlichen Bereich ist ein ortstypisches christliches Symbol und bleibt an der Ortsstraße erhalten.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist anlage- bau- und betriebsbedingt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet sind weder Denkmäler noch Bodendenkmäler gem. Denkmalschutzgesetz noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden. Sichtbeziehungen zu Denkmälern sind nicht gegeben.

Auswirkungen:

Keine.

Ergebnis:

Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind nicht betroffen.

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Bebauung des Areals wird durch die rückwärtige Lage insbesondere von den Hotelgästen selbst wahrgenommen.

Im Planungsgebiet kann es durch die geplante Bebauung und durch die Erschließung zu Versiegelungen von bis zu 60 % der Fläche kommen.

Ansonsten entwickelt sich der Umweltzustand wie in den vorgenannten Punkten aufgezeigt.

b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte eine notwendige Erweiterung der Hotelanlage problematisch werden, da keine rechtlich gesicherte Grundlage dafür besteht. Dies würde mittel- bzw. langfristig zu großen Problemen bei der Hotelbetrieung führen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN

Stellplätze müssen versickerungsfähig ausgebildet werden.

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind, so weit als möglich, gebündelt zu verlegen.

Grundstücksflächen, welche nicht bebaut und nicht für Stellplätze benötigt werden, sind so zu pflegen, dass sie das Landschaftsbild nicht stören.

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann;
Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern.
Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

SCHUTZGUT WASSER

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Im rechtskräftigen Original-Bebauungsplan sind bereits entsprechende Maßnahmen festgelegt:

- Schutz des Oberbodens
- Neue Erschließungsleitungen
- Sockelmauern
- Freiflächengestaltungspläne
- Nicht überbaute Grundstücksflächen

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Schadstoffemissionen/–immissionen sind nur innerhalb der gesetzlichen Rahmen und Vorschriften möglich.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Die textlichen Festsetzungen werden gegenüber dem Original-Bebauungsplan nur marginal verändert. Bauhöhen sind begrenzt.

Ausschließlich zulässig sind ortstypische, heimische Laubbäume, Obstbäume und Sträucher. Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Die kleine bestehende Kapelle am nordöstlichen Grundstücksrand wird als zu erhaltend festgesetzt.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. DSchG noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bearbeitung des Schutzgutes Flora + Fauna sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt von: Dipl.-Ing. Barbara Franz, Landschaftsarchitektin.

Siehe dazu die Anlagen:

Eingriff/Ausgleich und Abhandlung zum Schutzgut Arten und Lebensräume von
Dipl.-Ing. Barbara Franz, Landschaftsarchitektin, Passau

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um die langfristige Sicherung des 4-Sterne-Superior-Hotels "Das Stemp".

Die vorliegende Planung ist auf Grund der Grundstückssituation die einzige Möglichkeit die Hotelanlage zu erweitern und nachhaltig auf Dauer zu sichern.

Somit sind alternative Planungsmöglichkeiten nicht gegeben.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Das Gesamtgebiet innerhalb des Geltungsbereiches und die angrenzenden Bebauungen wurden bereits bei der Erstellung des Original-Bebauungsplanes eingehend untersucht.

In der vorliegenden Fortschreibung war der Unterschied zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und den Änderungen, welche durch das Deckblatt Nr.1 verursacht werden zu untersuchen.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen sind nicht gegeben.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach 5 Jahren ist im Rahmen des Monitoring zu überprüfen ob das Entwicklungsziel der Obstbaumwiese auf dem Ausgleichsgrundstück der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erreicht wurde.

Ggf. sind dann in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau ergänzende Maßnahmen zu treffen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet gehört nach dem LEP zum Tourismusgebiet Südlicher Bayerischer Wald. Nach dem LEP, Region Donauwald B IV, 5.1 ist in der gesamten Region darauf hinzuwirken, dass Angebote für zeitgemäße Urlaubsformen, insbesondere für den Gesundheits- bzw. Wellness-Tourismus, geschaffen und verbessert werden.

Um die Wettbewerbsfähigkeit der Tourismus- und Fremdenverkehrswirtschaft in der Region zu erhalten und auszubauen ist ein permanenter Anpassungsprozess an die Markterfordernisse notwendig.

Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen der touristischen Infrastruktur sind eine grundlegende Voraussetzung für die Attraktivität der Urlaubs- und Tourismusregion Donau-Wald.

Die Änderung des Bebauungsplanes "SO Fremdenverkehr Tannöd" mittels Deckblatt Nr.1 dient vorwiegend der Sicherung des Fremdenverkehrsstandortes der 4-Sterne-Superior-Hotelanlage "Das Stemp". Die geplante Erweiterung der Hotelanlage stellt einen wertvollen Beitrag zur Stärkung des touristischen Angebotes in Büchlberg dar und trägt zur Umsetzung der LEP-Ziele bei.

Das betroffene Grundstück an sich hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit. Im beplanten Bereich befinden sich keine Schutzgebiete gem. NatSchG, besonders geschützten Biotope, Bäume oder Sträucher. Es sind insgesamt keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund der derzeitigen Nutzung als Liegewiese für Hotelgäste eher einer unteren Stufe zugeordnet.

Bodendenkmäler gem. Denkmalschutzgesetz sowie andere Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne des Umweltrechts sind nicht betroffen.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind bereits differenzierte Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Zielentwicklung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche vor.

Nach Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf dem Ausgleichsgrundstück ist der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

Anlage 1:

„Eingriff/Ausgleich und Abhandlung zum Schutzgut Arten und Lebensräume“
von Dipl.-Ing. Barbara Franz, Landschaftsarchitektin, Passau

Anlage 2:

Informationsblatt des Landratsamtes Passau
„Dingliche Sicherung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen“
Stand: 01.03.2024

- - - - -