

Deckblatt Nr. 1
zum Bebauungsplan
„SO Fremdenverkehr Tannöd“

Eingriff / Ausgleich und
Abhandlung zum Schutzgut Arten und Lebensräume

Anlage 1

06.10.2025
Geändert: 15.04.2026

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Schutzgut Arten und Lebensräume
 - 1.1 Bestand
 - 1.1.1 Potenzielle natürliche Vegetation
 - 1.1.2 Reale Vegetation und Fauna
 - 1.2 Umweltauswirkungen
 - 1.2.1 Baubedingte Auswirkungen
 - 1.2.2 Anlagebedingte Auswirkungen
 - 1.2.3 Nutzungsbedingte Auswirkungen
 - 1.3 Ergebnis
- 2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen
 - 2.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut Arten und Lebensräume
 - 2.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz
- 3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Ausgleich
 - 3.1 Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung
 - 3.2 Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung
 - 3.3 Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen
- 4. Ausgleichsbedarf
- 5. Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Landschaftsarchitektin
Barbara Franz
Höllgasse 12
94032 Passau

Tel.: 0851/4909459
e-mail: info@barbara-franz.de

06.10.2025, geändert: 15.04.2026

1 Schutzgut Arten und Lebensräume

1.1 Bestand

1.1.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation ist im Untersuchungsbereich als Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister- Tannen-Buchenwald, örtlich mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald angegeben.

1.1.2 Reale Vegetation und Fauna

Die vor Ort vorgefundene Vegetation stellte sich als intensiv genutzte Grünfläche in Form einer Rasenfläche dar, die mit mehrmaliger Mahd pro Jahr gepflegt wurde. Die Auswirkungen der intensiven Bewirtschaftung auf den Naturhaushalt führte dazu, dass sich nur ein stark eingeschränktes Artenspektrum meist weit verbreiteter Tier- und Pflanzenarten im Untersuchungsraum behaupten konnte. Es finden sich somit keine floristisch oder faunistisch bedeutsamen Artenvorkommen.

Das Vorhabensgebiet liegt im Naturraum Oberpfälzer und Bayerischer Wald und in der Untereinheit Passauer Abteiland und Neuburger Wald. Im Untersuchungsraum gibt es keine Schutzgebiete, keine gesetzlich geschützten Biotope und keine Waldflächen. Auch im unmittelbaren Anschluss an den Untersuchungsraum sind keine geschützten Flächen vorhanden, sodass auch keine unmittelbaren Auswirkungen auf geschützte Flächen gegeben sind.

1.2 Umweltauswirkungen

1.2.1 Baubedingte Auswirkungen

- Zeitweilige Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch Baustellenverkehr und Baulärm
- Mechanische Einwirkungen durch Baumaßnahmen auf die Vegetation

1.2.2 Anlagebedingte Auswirkungen

- Entzug von Habitatflächen durch die geplante Bebauung und Erschließung

1.2.3 Nutzungsbedingte Auswirkungen

- Lärm- und Abgasbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen

1.3 Ergebnis

Derzeit wird im Planungsgebiet nur eine geringe ökologische Wertigkeit in Bezug auf Flora und Fauna festgestellt. Im Hinblick auf die Umweltauswirkungen liegt demnach baubedingt eine mittlere Beeinträchtigung, anlage- und nutzungsbedingt eine geringe Beeinträchtigung vor. Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit des Eingriffes bezogen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume auszugehen.

Mit der ursprünglichen Bebauung des Geländes wurde bereits eine Ortsrandeingußung durchgeführt. Außerdem wurden Baumreihen entlang der nördlichen Stellplatzanlage hergestellt und eine Waldrandbepflanzung entlang des westlich angrenzenden Fichtenforstes geplant. Im Zuge der in Deckblatt Nr. 1 geplanten Stellplatzanlage werden ebenfalls Baumreihen vorgesehen und eine Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges im Süden geplant. Damit erhöht sich die Biodiversität im Planungsumgriff, was zu einem differenzierteren und umfangreicheren Angebot an Habitatflächen für Flora und Fauna führt und zur Kompensation des Eingriffes beiträgt.

Für die beeinträchtigten Flächen wird die Eingriffsregelung angewendet.

2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen.

2.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut Arten und Lebensräume

- 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
- Eingrünung durch Baumreihe entlang des südlichen Wirtschaftsweges und Begrünung der geplanten Stellplatzanlage durch Baumreihen; Verbesserung der Biodiversität; Schaffung vielfältiger Habitatstrukturen
- festgesetzte Mindestanzahl von autochthonen Bäumen auf dem Grundstück: 1 Baum II. Ordnung (II. Wuchsklasse) je 250,00 qm neu bebauter Fläche
- 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.

2.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

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

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Ausgleich

Auf die im Umweltbericht genannten Beschreibungen, die Auswirkungen der Planung, sowie die Vermeidungsmaßnahmen zur Verringerung des Eingriffs wird hier verwiesen. Aufgrund der ermittelten Auswirkungen sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren. Mit Hilfe der Eingriffsregelung wird der notwendige Ausgleich in diesem Bericht ermittelt und im zugehörigen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Der Großteil der Eingriffsfläche dient derzeit als intensiv gepflegte Rasenfläche mit mehrmaliger Mahd pro Jahr der Erholungsnutzung durch die Hotelgäste.

Die geplante Nutzung sieht die Erweiterung der Hotelanlage um Appartements und die Erweiterung der Wellness & Spa-Anlage vor.

Es wird die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewendet und der Ausgleich flächenhaft ermittelt.

3.1 Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter:

Kategorie I

Die als zusätzliches Bauland auszuweisende Fläche wird in Kategorie I eingeordnet und als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft:

- Intensiv genutzte Rasenfläche (Obere Wertigkeit bezüglich Arten und Lebensräume)

3.2 Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung

GRZ > 0,35

Aufgrund der hohen GRZ und der damit verbundenen erheblichen Eingriffsschwere wird das Untersuchungsgebiet Typ A zugeordnet.

3.3 Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Gebiete mit GRZ > 0,35 in Kategorie I:
Feld A 1, Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6

4. Ausgleichsflächenbedarf

Die GRZ für das „SO Fremdenverkehr Tannöd“ ist mit 0,6 festgesetzt. Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 20.782,00 qm. Die einzelnen Teilflächen stellen sich mit Deckblattänderung Nr. 1 wie folgt dar:

Baulandfläche:	12.100,00 qm	58,2%	davon 50% bebaut/versiegelt:	6.050,00 qm
Straßen/Wege:	3.091,00 qm	14,8%		
Stellplätze:	1.282,00 qm	6,2%		
Grünflächen:	3.960,00 qm	19,1%		
Waldsaum:	313,00 qm	1,5%		
Kapelle:	36,00 qm	0,2%		
Umgriff gesamt:	20.782,00 qm	100,0%		

Wie bereits im Ursprungsbebauungsplan dargestellt, werden auch mit Deckblattänderung Nr. 1 innerhalb der Baugrenze maximal 50% der Fläche versiegelt, da bei einem Wellnesshotel für die Hotelgäste vor allem großzügige Freiflächen zur Verfügung gestellt werden müssen. Demzufolge wird die gesamte versiegelte Fläche bei ca. 6.050,00 qm + 3.091,00 qm + 1.282,00 qm + 36,00 qm = 10.500,00 qm (gerundet) erwartet, was ca. 51 % des gesamten Bebauungsplanumgriffs entspricht. Die zulässige GRZ von 0,6 wird damit voraussichtlich nicht ausgeschöpft.

Unter Punkt 2. werden umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgeführt, welche in der Deckblattänderung Nr. 1 zum Bebauungsplan festgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung einer maximal zu erwartenden Versiegelung von ca. 51 % und umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen kann ein mittlerer Kompensationsfaktor von 0.4 für den Ausgleich des gesamten Umgriffes des Bebauungsplanes gewählt werden.

Feld A 1: 20.782,00 qm x 0,4 = 8.313,00 qm
abzüglich 6.235,00 qm
Ausgleichsfläche: 2.078,00 qm

Für den Ursprungsbebauungsplan wurde bereits ein Ausgleich von 6.235,00 qm erbracht, der vom errechneten Ausgleichsbedarf abgezogen wird, sodass sich für die Deckblattänderung Nr. 1 noch ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.078,00 qm errechnet. Gerundet ergibt sich:

Errechneter Ausgleichsflächenbedarf ~ 2.100,00 qm

Den Biotop- und Nutzungstypen im Untersuchungsraum kommt keine besondere Bedeutung im Hinblick auf Vernetzungsfunktionen für wandernde Tierarten zu. Auch eine Summationswirkung absehbarer Umweltauswirkungen ist nicht gegeben. Eine Abweichung vom Regelfall ist somit nicht erkennbar.

5. Ausgleichsflächen- und maßnahmen

Für den Ausgleich des Eingriffes durch die Baumaßnahmen in vorliegendem Bebauungsumgriff errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von 2.100,00 m². Dieser Ausgleich soll auf dem Grundstück Flur-Nr. 2678 Gemarkung Leoprechting, Büchlberg erbracht werden.

Das Grundstück mit Flur-Nr. 2678 liegt unmittelbar westlich angrenzend an den Umgriff des Bebauungsplanes. Die Fläche befindet sich im Privateigentum von Herrn Herbert Stemp und wird als externe Ausgleichsfläche für die Bebauungsplanänderung bereitgestellt.

Die Fläche dient derzeit als Sonderkultur Kurzumtriebsfläche der Landwirtschaft und wurde vor ca. 9 Jahren als Pappelmonokultur für eine wirtschaftliche Nutzung zur Holzproduktion angelegt. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen soll die Pappelkultur gerodet und die Fläche zu eine Sträubstwiese entwickelt werden.

Bewertung des Zustandes der Pappelmonokultur nach der Bedeutung der Schutzgüter:

Kategorie I

Die als Ausgleichsfläche zu entwickelnde landwirtschaftliche Nutzfläche wird in Kategorie I eingeordnet und als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft:

- Landwirtschaftliche Nutzfläche, Sonderkultur Kurzumtriebsfläche (Pappelmonokultur)

Entwicklungsziele und Maßnahmen

Die derzeit als Pappelmonokultur genutzte landwirtschaftliche Fläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Dafür ist die Pappelfläche zunächst zu roden und zu fräsen. Anschließend ist Saatgut für standortgerechte Wiesenflächen in Form von Mähgutübertragung aus angrenzenden, standortgerechten Wiesenflächen aufzubringen oder eine Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 19 vorzunehmen. Die Wiese ist durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen, wobei die erste Mahd erst ab Mitte Juni und zweite Mahd ab Mitte September zu erfolgen hat. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren. Mulchung und Düngung der Wiese sind unzulässig. In krautreichen Bereichen sind teilweise Altgrasstrukturen zu entwickeln. Dazu sind 10% der gesamten Ausgleichsfläche verteilt auf mehrere Streifen, jährlich wechselnd ungemäht zu erhalten und erst im darauf folgenden Frühjahr wieder mitzumähen.

Eine extensive Weidenutzung bzw. eine Vorweide vor dem ersten Pflegeschnitt ist ebenfalls zulässig. Eine erfolgreiche Extensivbeweidung verlangt allerdings ein Beweidungskonzept welches mit der unteren Naturschutzbehörde abgesprochen werden muss.

Zusätzlich sind je 36,00 qm im Abstand von 12,00 m Obstbäume als Hochstamm-bäume zu pflanzen. Für die Streuobstwiese sind vornehmlich alten Sorten zu verwenden.

Der Umbau einer landwirtschaftlichen Kurzumtriebsfläche (Pappelmonokultur) in eine Streuobstwiese wird mit einem Anerkennungsfaktor von 1,5 angesetzt, sodass die Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Deckblattänderung Nr. 1 eine Flächengröße von 1.400,00 qm ($2.100,00 \text{ qm} : 1,5$) beträgt. Die Ausgleichsfläche wird als Teilfläche des vorliegenden Bebauungsplanes auf dem Grundstück mit Flur Nr. 2678 festgesetzt.

Tatsächlicher Ausgleichsflächenbedarf: 1.400,00 qm

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 2678, Gemarkung Leoprechting, Gemeinde Bühlberg, 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 ist.

Dipl.-Ing. Barbara Franz
Landschaftsarchitektin