



Sitzung des Gemeinderates am 29.01.2026

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2.2 Bebauungsplan "SO Fremdenverkehr Tannöd", Deckblatt Nr. 1 Behandlung von Anträgen und Bedenken im Verfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Sachverhalt:

Mit Schreiben bzw. per E-Mail vom 03.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Während der frühzeitigen Beteiligung sind nachfolgende Stellungnahmen eingegangen:

Name der abgebenden Behörde Datum und Aktenzeichen der Stellungnahme Stellungnahme	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
Landratsamt Passau - Bauwesen rechtlich Hr. Emmer, Sr. vom 20.01.2026 Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 06.10.2025 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: 1. Die Stellungnahme/n unserer Fachstelle/n, die sich zu der vorgenannten Planung geäußert hat/haben, liegt/en bei. 2. Das Sg. 53 (Abwasser und Oberflächenwasser) hat der Planung formlos zugestimmt. 3. Der Geltungsbereich liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, sodass es von der Unteren Wasserrechtsbehörde - Bereich "Überschwemmungsgebiete" keine Bedenken gibt. 4. Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle wird bei Erhalt umgehend nachgereicht. 5. Rechtliche Beurteilung a. Es wird ausdrücklich begrüßt, dass nun endlich dieses Deckblatt auf den Weg gebracht wird; es schafft die planungsrechtliche Grundlage für bereits im Vorgriff erteilte aber auch noch ausstehende Baugenehmigungen; für über das neue Deckblatt hinausgehende Planungen können keine Baugenehmigungen mehr in Aussicht gestellt werden b. Der Satzungsbeschluss kann erst gefasst werden, wenn entweder final geklärt ist, dass für die Niederschlagswasserversickerung keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und die Sickerfähigkeit nachgewiesen worden ist oder eine erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt c. In B.1 sollte ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan eingefügt werden d. Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist die Gemeinde zuständig; es ist daher in G. d) konkret zu beschreiben, wo sich Hydranten und Löschwasserbehälter befinden, deren Schüttung bzw. Inhalte usw. e. Da in diesem Fall die Eingriffe bereits überwiegend stattgefunden haben, ist die externe Ausgleichsfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sofort herzustellen, sobald die Witterung es zulässt f. Für alle Stellplätze außerhalb der Baugrenzen ist das Planzeichen 15.3 der PlanZV zu verwenden	1.-3. Kenntnisnahme 4. Bisher nicht erhalten. Soweit Einwendungen ggf. bei der Abwägung gem. § 4 Abs. 2 BauBG. 5 a) Kenntnisnahme b) Wird beachtet c) Wird eingefügt d) Wird ergänzt e) Wird beachtet f) Wird beachtet g) Planungen des Vorhabensträgers werden berücksichtigt h) Wird ergänzt

g. Das Deckblatt sollte alle bereits bekannten Planungen beinhalten, um sich in Kürze schon wieder ein neues Verfahren zu ersparen; das gilt auch für technische Anlagen oder Gastanks h. In Ziff. 8 des Verfahrensblattes ist nach „Begründung“ zu ergänzen: und zusammenfassender Erklärung	
Landratsamt Passau, Abteilung 7 Städtebau, Schreiben vom 09.01.2026 Die Gemeinde Bühlberg beabsichtigt mit Deckblatt Nr. 01 den bestehenden Bebauungsplan „SO Fremdenverkehr Tannöd“ anzupassen, um für den ansässigen Hotelbetrieb eine größere Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine wesentlichen Bedenken. Jedoch sollten folgende Punkte beachtet werden: 1. Laut einer dem Bauamt vorliegenden Anfrage wird seitens der Bauherrschaft überlegt im westlichen Rand Geltungsbereiches ein neues Heizhaus zu errichten und in der im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche definierten Fläche Flüssiggastanks zu errichten. Ein solches Vorhaben wäre gem. des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes unzulässig und sollte vielleicht in die Bauleitplanung mitaufgenommen werden. 2. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wäre es sinnvoll, die angepassten textlichen Festsetzungen auch auf dem Plan zu vermerken.	1. Die Planungen des Vorhabensträgers werden berücksichtigt. 2. Die angepassten textlichen Festsetzungen werden auf dem Plan vermerkt.
Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 12.01.2026 Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Planung keine grundsätzlichen Bedenken, hinsichtlich der Eingriffsregelung besteht jedoch noch Überarbeitungsbedarf. Die Vermeidungsmaßnahmen unter Punkt 2 der Abhandlung der Eingriffsregelung sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen, um angerechnet werden zu können. Die textlichen Festsetzungen waren in der Beteiligung nicht enthalten. Anhand der textlichen Beschreibung und der planerischen Darstellung wird davon ausgegangen, dass anstelle der in der Anl. 1 Eingriff und Ausgleich genannten Fl. Nr. 2687, vielmehr die Flurnummer des ursprünglichen Ausgleichs auf, Fl. Nr. 2678 für den benötigten Ausgleich herangezogen werden soll. Bei der Flurnummer 2687 handelt es sich laut Luftbild um eine junge Waldfläche, die somit als Ausgleichsfläche wenig geeignet wäre. Die korrekte Flurnummer ist in den Unterlagen, insbesondere in den textlichen Festsetzungen zu nennen. Hinweis: Aus naturschutzfachlicher Perspektive, sollte eine extensive Weidenutzung bzw. eine Vorweide vor dem ersten Pflegeschnitt nicht grundsätzlich verboten werden, da derartige Weideflächen bei der richtigen Weideführung einen großen Wert als Lebensraum für bedrohte und gefährdete Arten aufweisen können. Da eine erfolgreiche extensive Beweidung ein Beweidungskonzept verlangt, ist ein derartiges Vorhaben jedoch nur nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde – Landratsamt Passau zulässig. Fachlich gilt dies sowohl für die bestehende als auch für die erweiterte Ausgleichsfläche. Auf einer der Ausgleichsfläche soll außerdem in krautreichen Bereichen, verteilt auf mehrere Streifen auf der gesamten Fläche jährlich wechselnd ca. 10 % der Fläche ungemäht erhalten bleiben und erst im nächsten Frühjahr wieder mitgemäht werden, da derartige Altgrasstrukturen für zahlreiche Insektenarten essentielle Überwinterungsstrukturen darstellen (z.B. Heuschrecken, Falter). Die Planung ist entsprechend der oben genannten Anmerkungen zu überarbeiten. Ein Nachweis über die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen ist der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau vor Satzungsbeschluss vorzulegen.	Die Planung wird entsprechend überarbeitet. Der Nachweis bzgl. der dinglichen Sicherung der Ausgleichsfläche wird vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt.
Landratsamt Passau, Technische Umweltschutz, Schreiben vom 18.12.2025 Sachkomplex Lärmschutz und Luftreinhaltung	

Die Belange des technischen Umweltschutzes werden mit der Planung unter Berücksichtigung der Begründung zum Deckblatt berührt. Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes entstehen sowohl neue potentielle Schallquellen als auch Immissionsorte. Für ein Sondergebiet sollte eine Festlegung mittels textlicher Festsetzung der zulässigen Immissionsrichtwerte erfolgen um sicherzugehen, dass keine der bestehenden umliegenden Betriebe in ihrer genehmigten Betriebsweise eingeschränkt werden.	Bzgl. der Festsetzung erfolgt noch eine Abstimmung mit dem Landratsamt Passau, Technischer Umweltschutz. Ggf. wird eine textliche Festsetzung in bezüglich der zulässigen Immissionsrichtwerte getroffen.
Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 Wasserrecht, Schreiben vom 03.12.2025 Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.	Kenntnisnahme
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Schreiben vom 16.01.2026 Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.g. Planung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung: Niederschlagswasserversickerung Die geplante Entwässerung im Trennsystem entspricht § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Eine konkrete Planung liegt jedoch nicht vor. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFriV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Das Einleiten von Abwasser (auch Niederschlagswasser) in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der § 25 oder § 46 WHG erfolgt. Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage eines prüfbaren Bauentwurfs möglich, mit dem die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung aufgezeigt und nachgewiesen wird.	Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung wird im Deckblatt aufgezeigt.
Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 16.01.2026 Sehr geehrte Damen und Herren, der Bayerische Bauernverband gibt als Träger öffentlicher Belange und Interessenvertreter der bayerischen Landwirte zur Änderung des Bebauungsplanes "SO Fremdenverkehr Tannöd", der Gemeinde Büchlberg, folgende Stellungnahme ab: Im Satzungstext bzw. im Planungsentwurf muss festgehalten werden, dass landwirtschaftliche Emissionen in Form von Lärm, Staub, Gerüchen, Erschütterungen sowie Insektenzuflug, die infolge der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebe entstehen, auf dem	Wird beachtet

gesamten Satzungsgebiet uneingeschränkt und entschädigungslos zu dulden sind. Wir bitten Sie, die o.g. Anmerkungen zu berücksichtigen!	
Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 23.12.2025 Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für Ihr Schreiben vom 03.12.2025. Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.	Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen und an den Vorhabensträger weitergegeben.
Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 09.12.2025 Sehr geehrte Damen und Herren, gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungs-einrichtungen. Kabel Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.	Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen und an den Vorhabensträger weitergegeben.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.	
Wasserbeschaffungsverband Büchlberg Keine Einwendungen Die Lage der Versorgungsleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Büchlberg wurde im Deckblatt falsch eingetragen und sollte berichtigt werden.	
Keine Bedenken / Keine Einwendungen - Kreisstraßenverwaltung Schreiben vom 07.01.2026 - Regionaler Planungsverband Donau-Wald Schreiben vom 07.01.2026 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schreiben vom 09.12.2025 - ZAW Donau-Wald Schreiben vom 04.12.2025 Keine Rückmeldung - Regierung von Niederbayern - Amt für ländliche Entwicklung - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Bund Naturschutz - Landratsamt, Gesundheitsamt	

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von der am 03.12.2025 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu Kenntnis und stimmt den Abwägungsvorschlägen gemäß Sachverhalt vollumfänglich im Block zu.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Büchlberg, 02.02.2026

Josef Hasenöhrle

Josef Hasenöhrle

