

Landratsamt | Postfach 1972 | 94009 Passau

Gemeinde Büchlberg
Hauptstr. 5
94124 Büchlberg

Passau, 15.06.2026

Bearbeiter : Herr Emmer
Sg. : 62.0.04, Bauleitplanung
Telefon : 0851 397 6279
Telefax : 0851 397 90 6279
Zimmer : 1.34 (Gebäude Domplatz)
e-Mail : frank.emmer@landkreis-
passau.de

Gz. – Bitte bei Rückantwort angeben:

62.0.04/VBP

Bauleitplanung;
Änderung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans „SO Einkaufsmarkt“ mit Dbl. 1;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage/-n

Stellungnahme des Umweltschutzingenieurs vom 18.05.2026
Stellungnahme des Sg. 53 vom 12.05.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 10.12.2025 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. Die Stellungnahmen des Kreisbaumeisters, des Naturschutzreferenten und der Brand-schutzdienststelle werden nach Erhalt nachgereicht.
3. Der Geltungsbereich der Änderung liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, sodass es von der Unteren Wasserrechtsbehörde – Bereich „Überschwemmungsgebiete“ keine Bedenken gibt.
4. Rechtliche Beurteilung und Hinweise
 - a. Da es sich um einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan handelt, ist der Durch-führungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss entsprechend zu ändern



Dienstgebäude

Domplatz 11
94032 Passau

Vermittlung +49 851 397-1
Telefax +49 851 2894

<http://www.landkreis-passau.de>

E-Mail

poststelle@landkreis-passau.de
(nicht für rechtswirksame Erklärungen und Rechtsbehelfe)

Öffnungszeiten

Persönliche Vorsprache nur nach vorheriger Terminvereinbarung

Telefonische Erreichbarkeit zu folgenden Zeiten:

Mo – Fr 07:30 – 12:00 Uhr

Mo – Do 13:00 – 16:00 Uhr

Bankverbindungen

Sparkasse Passau

IBAN: DE86 7405 0000 0000 0000 67

BIC: BYLADEM1PAS

Postscheckamt München

IBAN: DE11 7001 0080 0022 4648 06

BIC: PBNKDEFF



- b. Wenn der Bebauungsplan jetzt geändert werden soll, sollten auch alle bisherigen Festsetzungen überprüft werden; z. B. welchen Sinn macht eine offene Bauweise bei einem Baukörper mit 66 m Länge? Was bezweckt die GFZ 5, 0 bei einem eingeschossigen Gebäude mit einer GRZ von 0,9? keinen Sinn
- c. Wenn die Baugrenze bis zur Grenze eingetragen werden soll, ist aufzunehmen, dass die Abstandsflächen der BayBO gelten und durch planliche und/oder textliche Festsetzungen keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben werden
- d. In der Planschablone ist bei „SO“ „Einkaufsmarkt“ zu ergänzen
- e. Für die Stellplätze außerhalb der Baugrenzen ist das Planzeichen 15.3 PlanZV zu verwenden; dieses Planzeichen macht aber innerhalb der Baugrenzen im nördlichen Bereich keinen Sinn
- f. Der aktuelle Geltungsbereich ist im Bereich der östlichen Zufahrt nicht richtig dargestellt
- g. Üblicher Weise wird der bisherige Geltungsbereich und der der Änderung dargestellt (Ziff. 15.13)
- h. Dem Luftbild nach gibt es die 3 Bäume bei den mittleren Stellplätzen nicht
- i. Das Bebauungsplandeckblatt ist als „Vorhaben bezogener“ Bebauungsplan zu bezeichnen
- j. In der Präambel muss es „2025“ statt „2026“ heißen
- k. In § 1 Satz 2 ist das Entwurfsdatum zu ergänzen
- l. Ziff. 1.4.2 muss mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan übereinstimmen „Einkaufsmarkt“
- m. Das geplante Café mit Backshop ist bei der zulässigen (Gesamt-)Verkaufsfläche von 1.800 m² mitzurechnen (VGH Mannheim 10.02.2016 – 5 S 1389/14); damit kann in Ziff. 1.4.2.1 b) entfallen; ein Buchstabe a) ist damit auch nicht mehr zur Gliederung erforderlich, allerdings ist das Café bzw. der Backshop bei den zulässigen Nutzungen aufzunehmen
- n. Ziff. 1.4.2.2 ist zu streichen
- o. Ziff. 3.1 stimmt nicht mit der Planschablone überein
- p. Wo ist/sind „Baum Bestand“ im Plan?
- q. Um sicherzustellen, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Genehmigungsverfahren geprüft werden, wird empfohlen ein Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO für den Markt bzw. dessen Erweiterung auszuschließen
- r. Zu Ziff. 1.4.2.3 c) sollte ergänzt werden, dass Schallschutzwände ab 2 m Höhe Abstandsflächen einhalten müssen

- s. In Ziff. 6 des Verfahrensblattes muss es „EINKAUFSMARKT“ heißen
- t. Die Bezeichnung „SO Einkaufsmarkt, Büchlberg Marktplatz“ des rechtskräftigen Bebauungsplans ist durchgängig zu verwenden
- u. Eine Festsetzung gem. § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB fehlt

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Emmer