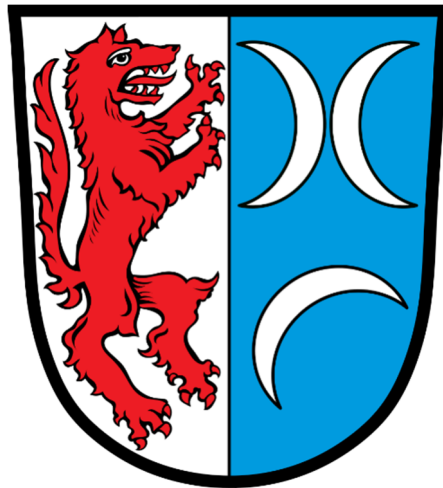


Gemeinde Büchlberg



DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN

„SO EINKAUFSMARKT, BÜCHLBERG MARKTPLATZ“

Planungsstand: 10.12.2025

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung	7
C. Verfahrensvermerke	8
D. Anlagen	9

Entwurfsverfasser:

g|s^A Architekten PartG mbB
engel | schuster
architekten stadtplaner ingenieure
marktplatz 5
94124 büchlberg
Tel.: 08505 86693-0
Fax: 08505 86693-10
mail: office@gs-architekten.com

A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2026 (BGBl. 2025 I Nr. 348) erlässt die Gemeinde Büchlberg folgende Satzung:

1. Änderung des Bebauungsplanes „SO EINKAUFSMARKT, BÜCHLBERG MARKTPLATZ“

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzungsänderung betrifft die Parzellen 2138/4 (tfl.), 2133 Gemarkung Leoprechting. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan Planerische Festsetzungen M 1: 1.000.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

(2) Die planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „SO Einkaufsmarkt, Büchlberg Marktplatz“ vom 21.06.2007 bleiben bis auf die Änderung durch das Deckblatt 1 weiterhin verbindlich.

§ 3 Textliche Festsetzungen

0.1. Gestaltung der baulichen Anlagen im Sondergebiet SO

Bisherige Festsetzung:

- | | | |
|--------|------------------------------|---|
| 0.1.4. | Dachform: | D ⇒ geneigte Dächer
PD ⇒ Pultdach
SD ⇒ Satteldach |
| 0.1.5. | Dachneigung/
Dachdeckung: | Zulässige Dachneigung 5 - 25°. Es werden nur geneigte Dächer zugelassen mit Dachdeckung in Metall bzw. Ziegeldeckung. |

Zukünftige Festsetzung:

- | | | |
|--------|------------------------------|--|
| 0.1.4. | Dachform: | D ⇒ geneigte Dächer
PD ⇒ Pultdach
SD ⇒ Satteldach
FD ⇒ Flachdach |
| 0.1.5. | Dachneigung/
Dachdeckung: | Zulässige Dachneigung 0 - 25°. Es werden geneigte Dächer sowie Flachdächer zugelassen mit Dachdeckung in Metall bzw. Ziegeldeckung. Die Flachdächer sind als Gründach auszubilden. |

0.2. Stellplätze

Bisherige Festsetzung:

- 0.2.1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Bekanntmachung des BstMI über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze vom 12.Feb. 1978 (MABl. S.181)

Zukünftige Festsetzung:

- 0.2.1. Es gilt die neue Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Büchlberg (Stellplatzsatzung) vom 01.10.2025.

0.3. Grünordnung

Zukünftige Festsetzung:

- 0.3.10. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung:
Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiß) zulässig. Die Leuchten müssen so abgeschirmt sein, dass kein Lichtstrahl über die Horizontale nach oben oder in angrenzende Gehölzstrukturen abgegeben wird (Full-Cut-Off-Leuchten).
- 0.3.11. Dachbegrünung:
Dächer von Neubauten und Anbauten mit einer Dachneigung bis zu 10° sind ab einer Fläche von 20 m² extensiv zu begrünen. Hierzu ist ein durchwurzelbarer Bodenaufbau von mindestens 10 cm Dicke mit standortheimischen Sedum-Arten oder Kräutern herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- 0.3.12. Versickerungsfähige Beläge:
Nicht bebaute Flächen wie Zufahrten, Stellplätze und Wege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenfugenpflaster, Porenbeton oder Schotterrasen) auszuführen. Eine vollständige Versiegelung der Bodenoberfläche ist unzulässig.

§ 4 Planliche Festsetzungen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach Planzeichenverordnung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.4.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

SO

Sondergebiet „Nahversorger“
nach § 11 und § 1 Abs. 5 BauNVO.

1.4.2.1 Zulässige Nutzungen

- a) Einzelhandel mit Sortimenten des Nahrungs- und Genussmittelbereichs (Lebensmittelvollsortimenter), Getränke, Drogerieartikel sowie branchentypische Randsortimente
zulässige Verkaufsfläche: 1800 qm
- b) Eine eigenständige, alkoholfreie Schank- und Speisewirtschaft (Café / Backshop) mit einer maximalen Nutzfläche von 130 m². Diese umfasst den Verzehrbereich, den Tresenverkauf (Frühverkauf) sowie die notwendigen Vorbereitungs- und Nebenflächen. Ein Ausschank alkoholischer Getränke ist ausgeschlossen.

1.4.2.2 Besondere Festsetzungen zur Eigenständigkeit

Um die funktionale Unabhängigkeit der Schank- und Speisewirtschaft gemäß Ziffer 1.4.2.1 b) sicherzustellen, gilt:

- a) Bauliche Trennung: Das Café ist zum Verkaufsbereich des unter 1.4.2.1 a) genannten Einzelhandelsbetriebs baulich so abzugrenzen, dass ein Betrieb der Gastronomie auch außerhalb der gesetzlichen Ladenöffnungszeiten des Supermarkts (insbesondere an Sonn- und Feiertagen) möglich ist. Die Abtrennung muss durch raumbildende Abschlüsse (z. B. Rollgitter, Glaswände oder Schiebeelemente) erfolgen.
- b) Flächenanrechnung: Die Flächen der alkoholfreien Schank- und Speisewirtschaft (Verzehr, Vorbereitung, Verkauf im Backshop) sind kein Bestandteil der Verkaufsfläche des unter Ziffer 1.4.2.1 a) genannten Einzelhandelsbetriebs und werden bei der Ermittlung der 1.800 m²-Obergrenze nicht angerechnet.
- c) Erschließung: Die Gastronomieeinheit muss über einen eigenen Zugang oder über einen gemeinsamen Windfang verfügen, der so gestaltet ist, dass die Gastronomie unabhängig von der Hauptverkaufsfläche des Supermarkts betreten werden kann.

1.4.2.3 Nebenanlagen und technischer Immissionsschutz (§ 14 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Zulässigkeit: Gebäudetechnische Nebenanlagen (insbesondere Gaskühler / Rückkühlwerke der Kälteanlage) sowie die zu ihrem Schutz erforderlichen Schallschutzwände sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- b) Schallschutzvorgaben: Bei der Errichtung technischer Anlagen ist sicherzustellen, dass die

Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung (Nachtwert 40 dB(A) im WA bzw. 45 dB(A) im MI) eingehalten werden.

c) Schallschutzwand: Sofern zur Einhaltung der Richtwerte erforderlich, sind Schallschutzwände bis zu einer Höhe von 4,50 m über Geländeoberkante zulässig. Diese sind zum Gerät hin hochabsorbierend auszuführen, um Schallreflexionen zu vermeiden.

d) Gestaltung: Technische Außenanlagen und Schallschutzwände sind gestalterisch in das Gesamtbild einzufügen (z. B. durch Holzlamellenverkleidung, farbliche Anpassung oder Teilbegrünung).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschoßflächenzahl GFZ

5,0

Max. zulässige Geschoßflächenzahl
lt. Definition § 20 BauNVO

2.5. Grundflächenzahl GRZ

0,9

Max. zulässige Grundflächenzahl
lt. Definition § 19 BauNVO.

2.7. Zahl der Vollgeschoße

E

Max. zulässig 1 Vollgeschoß lt. Definition Art. 2, Abs. 5
BayBO

2.8. Höhe der baulichen Anlagen

WH 7,5 m

Max. zulässige Wandhöhe in Meter über natürlicher Geländeoberfläche auf Talseite des jeweiligen Baukörpers. lt. Definition Art. 6, Abs. 3 Satz 2 BayBO.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. a

Abweichende Bauweise
Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach Ziffer 0.4.1

3.5.



Baugrenze

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 , 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Erhaltung:



Baum Bestand

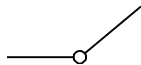
15. Sonstige Planzeichen

15.13.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



Flurstücksgrenze

2137

Flurstücksnummern



geplante Gebäude



bestehende Gebäude



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Gebäude Abbruch

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Büchlberg hat in der Sitzung am **11.12.2025** beschlossen, den Bebauungsplan „SO Einkaufsmarkt“ im Bereich der Parzellen 2138/4 (tfl.), 2133 mit Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

Die geplante Erweiterung des bestehenden Vollsortimenters/ Supermarktes auf eine maximale Verkaufsfläche von 1.800 m², dient der Anpassung an die wachsende Nachfrage, der weiteren Versorgung der Bevölkerung. Die Integration eines Cafés/Backshop mit Verzehrereich und Frühverkauf steigert die Aufenthaltsqualität und stärkt die Funktion des Marktes als Nahversorgungszentrum. Darüber hinaus soll die Änderung des Bebauungsplanes eine bedarfsgerechte, zukunftsfähige Entwicklung des Ortszentrums ermöglichen. Für die geplante Erweiterung muss der Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst werden. Auch die Baugrenze soll mit diesem Deckblatt 1 geändert werden. Die restlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „SO Einkaufsmarkt, Marktplatz Büchlberg“ bleiben unverändert.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung des Verlaufs des Geltungsbereiches und Anpassung der Bebauung vertretbar.

2. Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Satzungsänderung wird im Norden (Fl.Nr. 2132 und 2132/4 der Gem. Leoprechting) und Osten (Fl.Nr. 2132, 2131/2, 2138/6, 2138 und 2136/2 der Gem. Leoprechting) durch bebaute Grundstücke, im Süden (Fl.Nr. 1906/24 Gem. Leoprechting) durch die Ortsdurchfahrt, Staatsstraße 2128, im Westen durch die Gutwiesener Straße (Fl.Nr. 2324) begrenzt.

3. Übergeordnete Planungen

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes DB 5 vom 21.06.2007, siehe Auszug Anlage 4, ist aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereiches nicht vorgesehen.

4. Immissionsschutz (Lärmschutz)

Hinsichtlich der Schallemissionen wird auf die bestehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes verwiesen. Gemäß Punkt 0.6.1 des rechtsgültigen Bebauungsplanes darf die Anlieferung des Marktes ausschließlich zur Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) erfolgen. Diese Regelung bleibt ausdrücklich bestehen, um den Schutz der Nachtruhe für die angrenzende Wohnbebauung auch nach der Erweiterung der Verkaufsflächen sicherzustellen.

5. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Seit Juli 2004 ist gemäß § 2a des Baugesetzbuches die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanes durch Umweltprüfung erforderlich.

Im Rahmen der Deckblattänderung Nr.1 erfolgt eine fachliche Bewertung des Eingriffs gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV). Durch den Abbruch der Bestandsgebäude Marktplatz 6 und 7 (ca. 412 m²) und die neue Anbaufläche (ca. 672 m²) entsteht eine geringfügige zusätzliche Versiegelung von netto ca. 260 m².

Unter Berücksichtigung der unter 0.3. Grünordnung festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird die Eingriffsschwere so weit reduziert, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes verbleiben. Dadurch kann auf die zusätzliche Festsetzung externer Ausgleichsflächen für den Anbau verzichtet werden.

C. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.12.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „SO EINKAUFSMARKT, BÜCHLBERG MARKTPLATZ“ mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Deckblattänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf der Deckblattänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Entwurf des Deckblattes im Rathaus, Zimmer Nr. 6, Anschrift: Hauptstr. 5, 94124 Büchlberg, während folgender Zeiten: Montag-Freitag: 08:00 Uhr - 12:00 Uhr, Montag: 14:00 - 16:00 Uhr und Donnerstag: 14:00 Uhr - 17:00 Uhr bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung des Bebauungsplanes „SO EINKAUFSMARKT, BÜCHLBERG MARKTPLATZ“ mittels Deckblatt Nr. 1 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Büchlberg, den

(Siegel)

.....
(Josef Hasenöhrl, 1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Büchlberg, den

(Siegel)

.....
(Josef Hasenöhrl, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „SO EINKAUFSMARKT, BÜCHLBERG MARKTPLATZ“, Deckblatt Nr. 1 mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan „SO EINKAUFSMARKT, BÜCHLBERG MARKTPLATZ“, Deckblatt Nr. 1 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

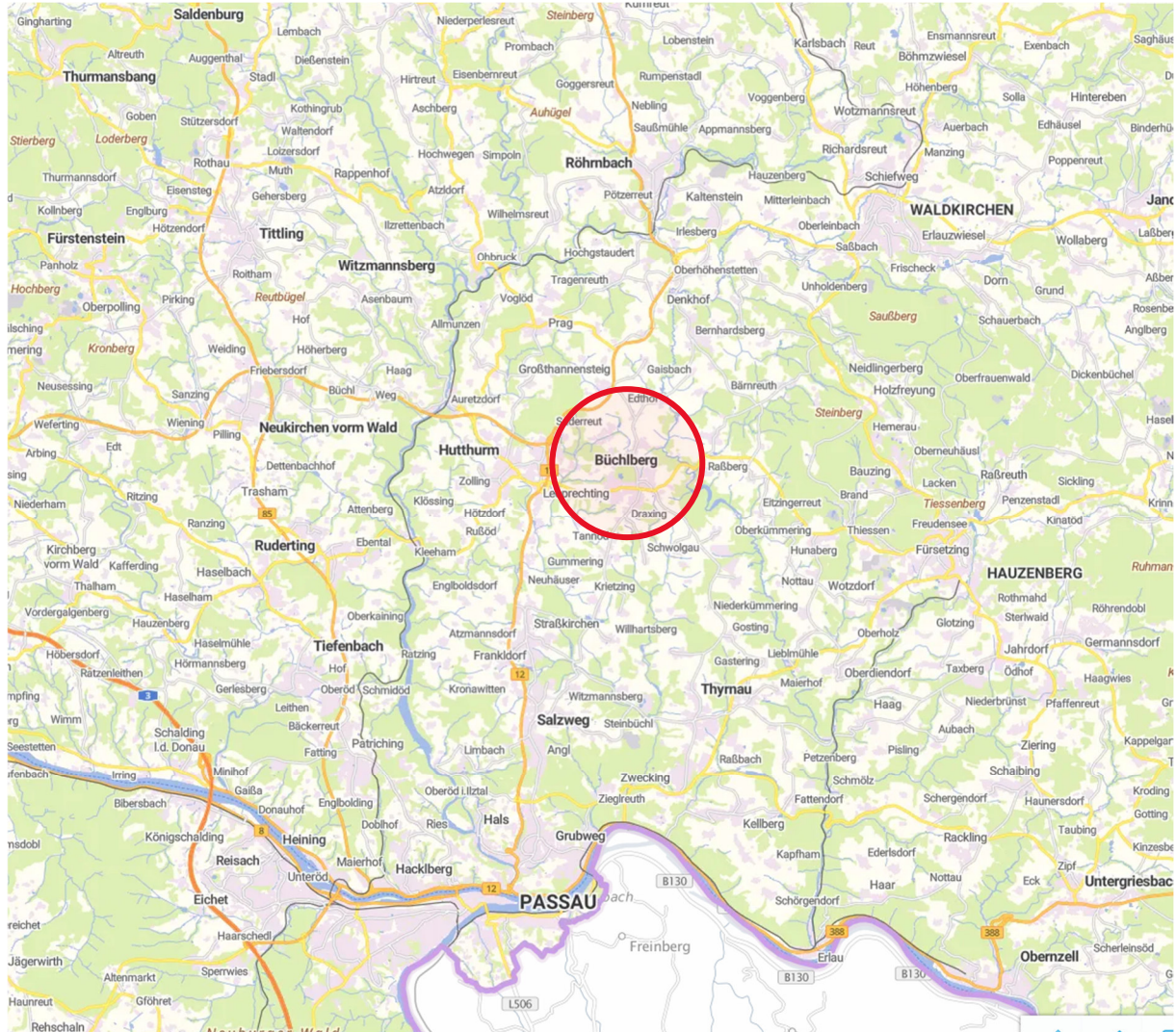
Büchlberg, den

(Siegel)

.....
(Josef Hasenöhrl, 1. Bürgermeister)

E. Anlagen

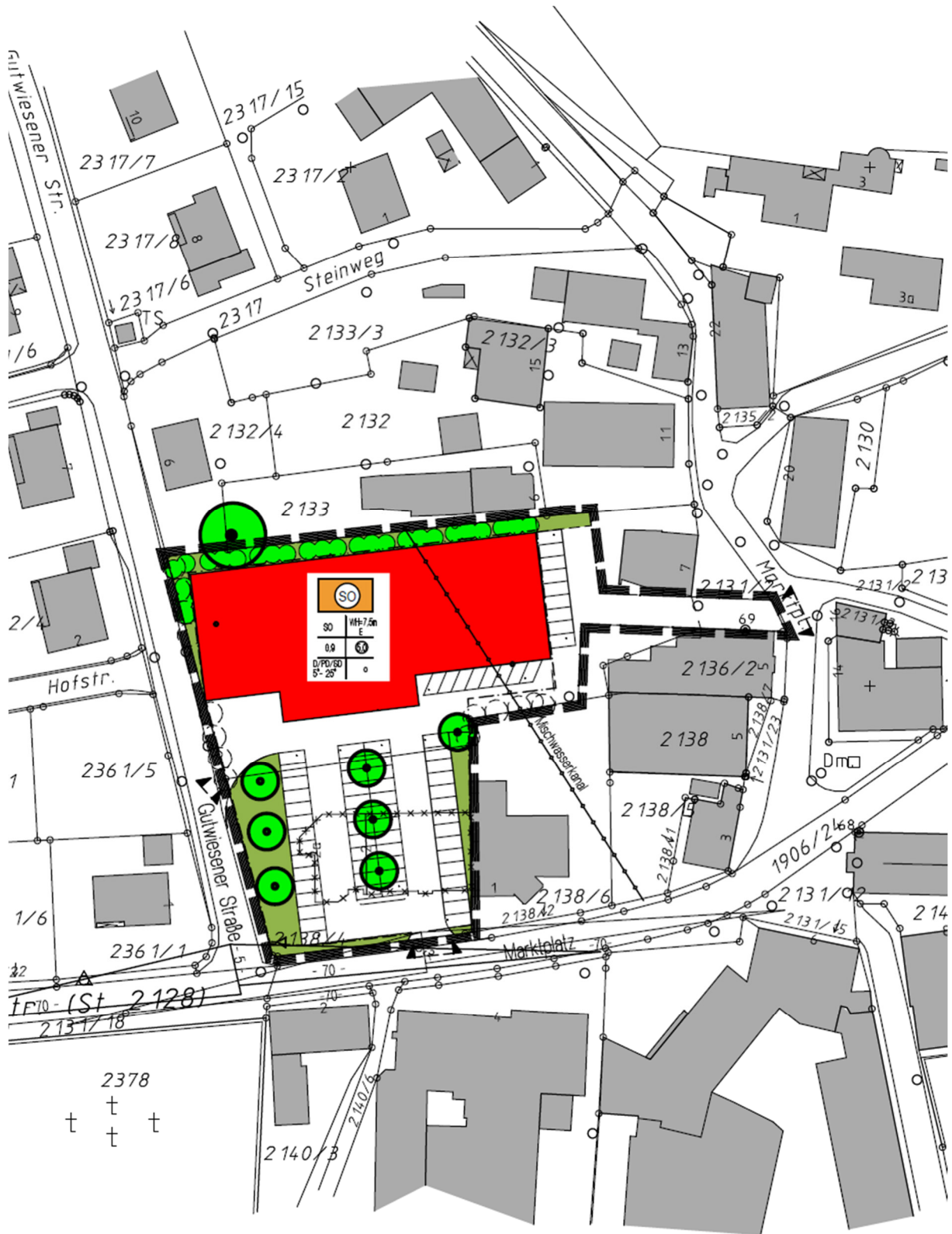
Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan



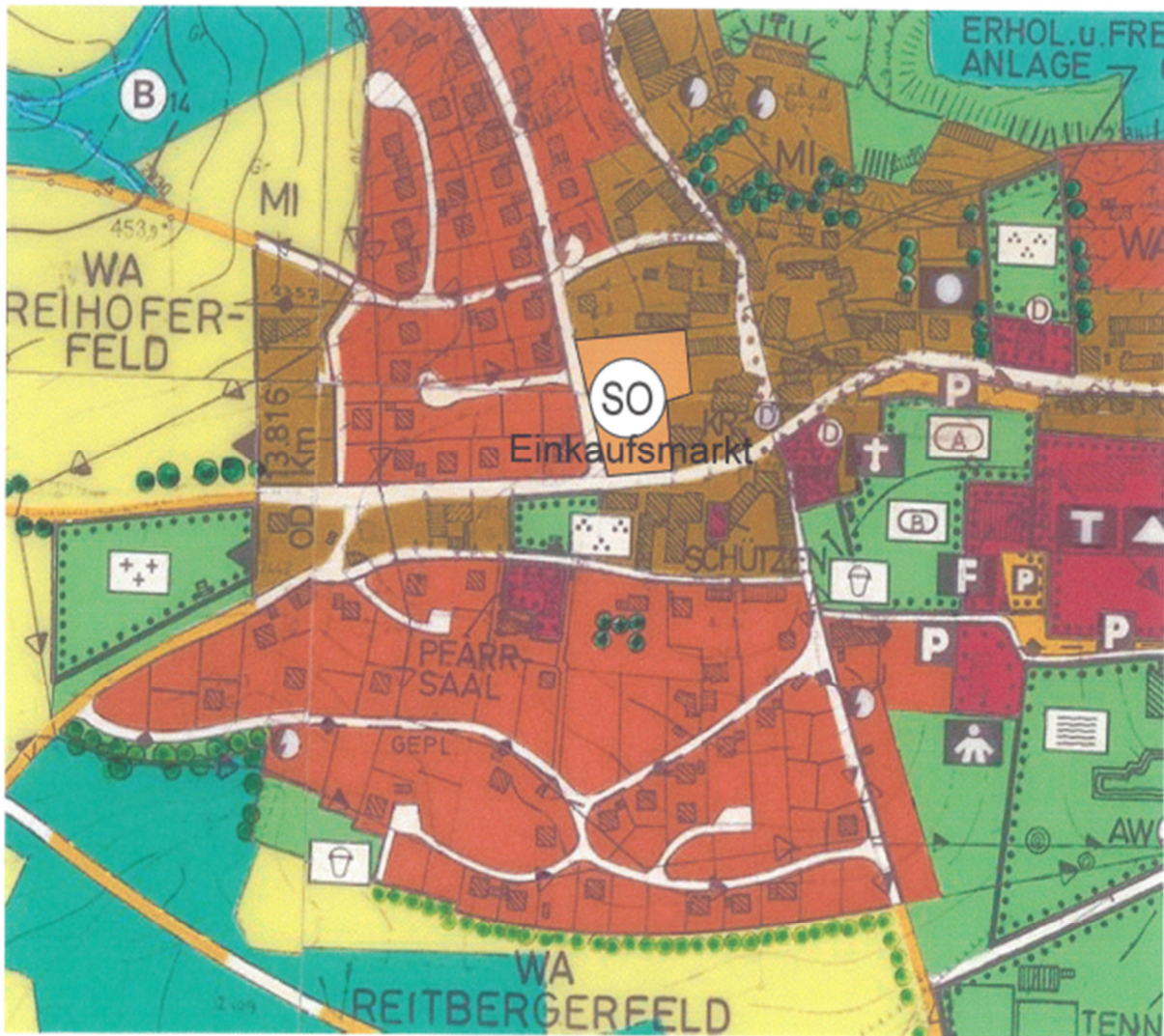
Anlage 2: Luftbild M 1 : 1.000



Anlage 3: Ausschnitt des bestehenden Bebauungsplanes



Anlage 4: Ausschnitt des bestehenden Flächennutzungsplanes



Flächennutzungsplan-Fortschreibung Deckblatt 5 M 1:5000 Planungsstand 21.06.2007