



LANDRATSAMT  
PASSAU

Landratsamt | Postfach 1972 | 94009 Passau

Gemeinde Büchlberg  
Hauptstr. 5  
94124 Büchlberg

Passau, 07.11.2024

Bearbeiter : Herr Emmer  
Sg. : 61.0.01, Bauwesen rechtlich  
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:**

**61.0.01/BP**

Bauleitplanung;  
Änderung des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ mit Dbl. 22 im Parallelverfahren;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage/-n

Stellungnahme des Kreisbaumeisters vom 07.11.2024  
Stellungnahme des Umweltingenieurs vom 07.11.2024  
Stellungnahme des Naturschutzreferenten vom 05.11.2024  
Stellungnahme des Sg. 53 vom 08.10.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 25.07.2024 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. Rechtliche Beurteilung
  - a. Wenn der im Flächennutzungsplan dargestellte Bolzplatz nicht vollständig und dauerhaft aufgegeben werden sollte, sollte er im Gutachten berücksichtigt werden
  - b. Die Gemeinde sollte unbedingt prüfen, ob die Annahmen in dem Gutachten mit den für die Gaststätte erteilten Baugenehmigungen und gaststättenrechtlichen Erlaubnissen übereinstimmen



**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](mailto: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 87  
BIC: BYLADEM1PAS  
Postsparkasse München  
IBAN: DE11 7001 0080 0022 4648 06  
BIC: PBNKDEFF



- c. In unserem ländlichen Raum empfehlen wir bei einer neu zulässigen Wohnbebauung nicht nur die zulässigen Richtwerte innerhalb der Gebäude, sondern auch in den Außenbewohnbereichen (Garten) einzuhalten; hierzu findet sich im Gutachten keine Aussage
- d. Auch die Lage der 5 Stellplätze, die lt. Gutachten auch nach 22.30 Uhr (Ende der Öffnungszeiten) genutzt werden können, unmittelbar an der Baugrenze des neuen Wohngebäudes, scheint doch für künftige Konflikte geradezu prädestiniert zu sein
- e. Die Gemeinde muss sich bewusst sein, dass sie dieses neue Baurecht durch das Dbl. zulässt; sollte es später z. B. zu Schadenersatzansprüchen von Bewohnern kommen, richten sich diese gegen die Gemeinde; aus diesem Grund sollten die Belange zum Schallschutz ganz besonders sorgfältig geprüft werden; auf der noch sichereren Seite wäre die Gemeinde wohl mit aktiven Schallschutzmaßnahmen zwischen Parkplätzen/Gaststätte und den nächstliegenden Wohnhäusern; eine dahingehende Beratung über entsprechende Möglichkeiten durch den Gutachter würden wir der Gemeinde empfehlen
- f. Sollte nicht die Tabelle auf Seite 24 des Gutachtens in die Festsetzungen aufgenommen werden?
- g. Beim Nachweis von Schallschutzanforderungen in Bauvorlagen stellt sich immer die Frage, wie diese zu erfolgen haben, insbesondere bei der Genehmigungsfreistellung
- h. Aufgenommen werden sollte, 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
- i. Auf die Einsehbarkeit der im Gutachten verwendeten technischen Regelwerke wie z. B. DIN 18005 im Rathaus ist im Bebauungsplan und in allen Bekanntmachungen hinzuweisen

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Emmer