

# **Bebauungsplan „Reuth II – Gionstraße“**

## **45. Änderung**



**PASSAU**  
Leben an drei Flüssen

Fassung vom 26.07.2023

Gemarkung Heining  
Stadt Passau  
Regierungsbezirk Niederbayern



---

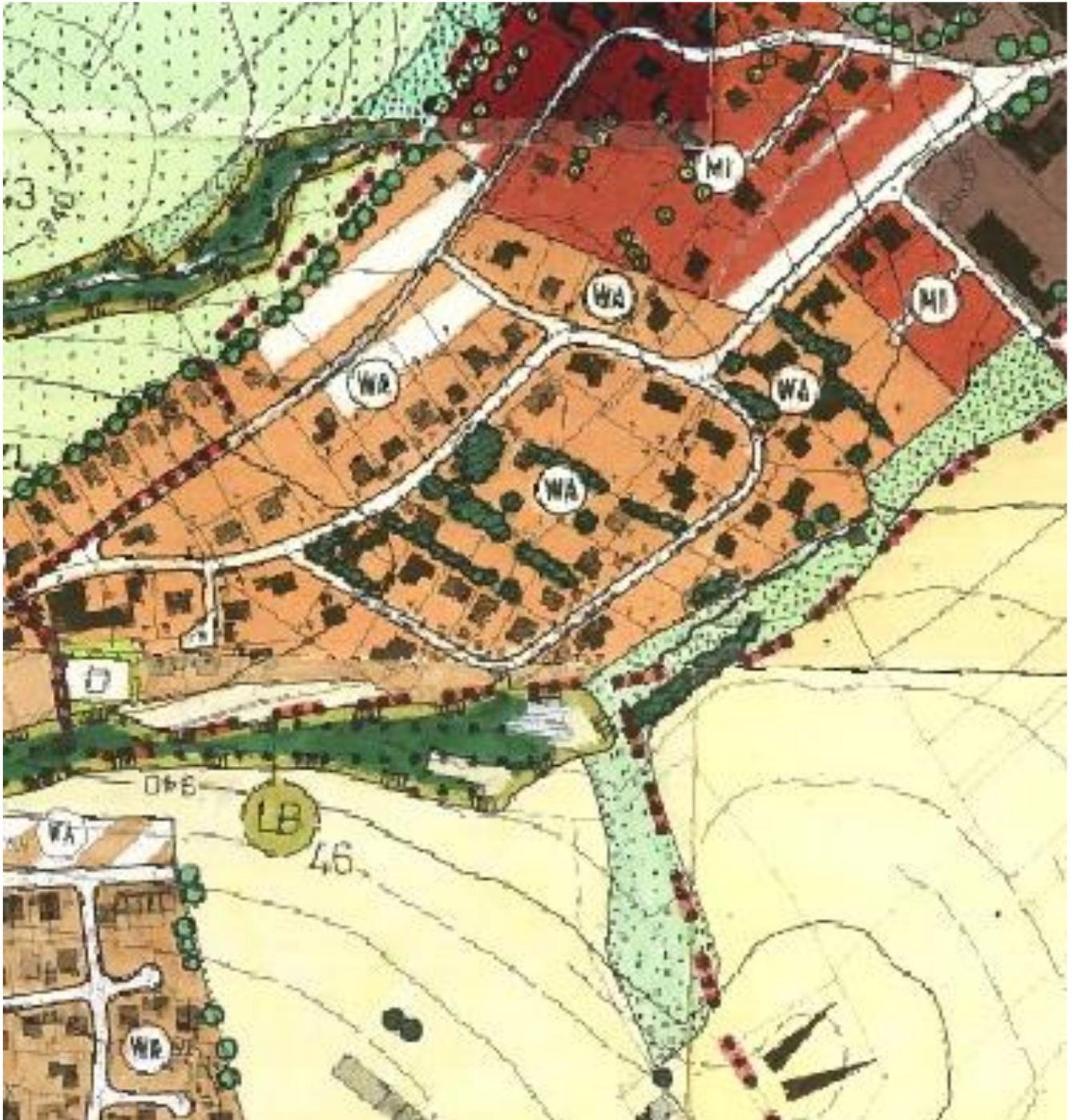
Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt .....	1
1 Seite	
Inhaltsverzeichnis .....	3
1 Seite	
Übersicht (Luftbild) .....	4
1 Seite	
Auszug Flächennutzungsplan .....	5
1 Seite	
Begründung .....	6
7 Seiten	
Bebauungsplan .....	13
1 Plan	

Übersicht:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet dar.

## Begründung:

### **1. Allgemeines/ Lage:**

#### 1.1 Änderungsbeschluss:

Der Bebauungsplan "Reuth II – Gionstraße" wurde im Jahr 1969 vom Landratsamt Passau genehmigt und besitzt seitdem Rechtskraft.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Passau hat in der Sitzung vom 20.09.2022 einstimmig die 45. Änderung des Bebauungsplanes „Reuth II-Gionstraße“, Gemarkung Heining, beschlossen.

Da mit der beabsichtigten Nachverdichtung ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB vorliegt, wird das Änderungsverfahren im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dabei wird insbesondere auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB gem. § 13 Abs. 3 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

#### 1.2 Lage:

Das Planungsgebiet (Geltungsbereich) liegt im Westen der Stadt Passau, im „Stadtteil“ Heining.

Der Geltungsbereich der 45. Änderung umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 970/2 (Gionstraße 11) und Flur-Nr. 848 – Teilbereich (Gehweg).

Das Grundstück ist über die Gionstraße erschlossen. An der Grundstücksgrenze zum Gehweg ist eine Einfriedung vorhanden.

### **2. Anlass, Zweck und Ziel:**

#### 2.1 Anlass, Zweck:

Das Grundstück Flur Nr. 970/2 wird bereits seit 2016 als Wohnheim genutzt und soll aus Kapazitätsgründen erweitert werden.

Der Mittelteil wird 2-stöckig mit einem Satteldach erweitert. Der Erweiterungsbau erhält im Südwesten und Südosten Anbauten mit einem Vollgeschoss und Flachdachaufbau. Durch Umstrukturierung im Bestand werden 9 Schlafzimmer zusätzlich errichtet. Ebenso entstehen zusätzlich benötigte Wohn- und Nebenräume.

#### 2.2 Ziel:

Durch Neuordnung des Grundstückes und Verschiebung bzw. Anpassung des Baufensters soll die Erweiterung des best. Gebäudes nach Südwesten ermöglicht werden.

### **3. Vorgesehene Festsetzungen:**

Die im Geltungsbereich ursprünglichen Festsetzungen, welche nicht ergänzt bzw. ersetzt werden, bleiben unverändert.

#### 3.1 Nutzung:

Das Grundstück ist als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Gemäß §4 BauNVO sind Wohnheime, Beherbergungsstätten o.ä. als Anlagen für soziale Zwecke einzustufen, mit dem Wesen eines allgemeinen Wohngebietes vereinbar und somit zulässig. Ausnahmen nach BauNVO §4 Abs. 3 sind unzulässig.

Die Bauweise und die Grundflächenzahl bleiben unverändert.  
Das Höchstmaß der Geschossflächenzahl wird von 0,8 auf 0,7 gesenkt.

#### 3.2 Baugrenzen:

Auf dem Grundstück Flur Nr. 970/2 befinden sich im Bebauungsplan „Reuth II – Gionstraße“ zwei getrennte Baufenster für Einzelgebäude. Das nordöstliche Baufenster (184m<sup>2</sup>) wird der vorhandenen Bebauung angepasst und entsprechend der geplanten Erweiterung auf ca. 780m<sup>2</sup> vergrößert.

Das Baufenster im Westen (ca. 285m<sup>2</sup>) wird zu einem Baufenster für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und den Gegebenheiten angeglichen (ca. 460m<sup>2</sup>).

#### 3.3 Abstandsflächen:

Es gelten die Abstandsflächenregelungen, der aktuell geltenden Fassung, der Bayerischen Bauordnung gemäß Art. 6 BayBO. Von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird kein Gebrauch gemacht.

#### 3.4 Dacheindeckung/ Dachüberstand:

Die Erweiterung auf dem Grundstück erhält ein Satteldach mit Ziegelerdeckung mit ca. 28° Dachneigung und ein Flachdach mit Wärmedämmung und Dachüberstand. Somit ist die Gestaltung der Erweiterung identisch mit dem bestehenden Gebäude.

Die Dachüberstände sollen bei der Traufe mind. 0,50m, und beim Ortgang max. 0,50m betragen.

#### 3.5 Parken und Garage:

Die bestehenden Parkplätze auf dem Grundstück werden erweitert und dienen als Parkfläche für alle Wohnheimnutzer. Erschlossen werden diese über die best. Zufahrt an der Gionstraße. Diese Parkplätze sind zur Straße hin abgetrennt und nicht einsehbar. Zudem gibt es 4 weitere Parkmöglichkeiten in der bestehenden Garage, die von der Gionstraße anfahrbar sind.

Der Nachweis der benötigten Stellplätze hat nach der aktuellen Satzung der Stadt Passau über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder zu erfolgen.

### 3.6 Grünordnung:

An der östlichen Grundstücksecke soll eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entstehen.

#### Bepflanzung

In die Fläche nach Planzeichen 9.10 sind 5 Solitär-bäume zu pflanzen.

Es sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

#### Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume heimischer Arten und Sorten (außerhalb festgesetzter Pflanzzonen)

Für die festgesetzte Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial gemäß eab (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) aus der Herkunftsregion Südostdeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

Einzelbäume: Hochstamm, 3 x v, StU 18 - 20 cm oder vergleichbare Solitärqualität.

### 3.7 Gestaltung des Geländes:

Der vorhandene Spielplatz auf dem Grundstück (Flur-Nr.: 970/2) muss nach Südwesten verschoben werden und bleibt erhalten. Dadurch ist die Erweiterung des Gebäudes ermöglicht.

### 3.8 Einfriedung:

An der Grundstücksgrenze zur Gionstraße ist eine Gartenmauer vorhanden. Diese bleibt aus Gründen des Sichtschutzes erhalten.

## 4. Umweltschutz:

### 4.1 Altlasten und Kampfmittel:

Der Stadt Passau sind keine Altlasten und keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel im Änderungsbereich bekannt.

### 4.2 Klimaschutz und Klimaanpassung:

1. Luftreinhaltung und Klimaschutz:
  - a. Errichtung von energiesparenden Gebäuden unter Ausnutzung und Minimierung des Energieaufwandes
  - b. Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien
  - c. Verwendung von Fassadenbegrünung und Gründächern zur Verringerung von Heizbedarf und Wärmeverlusten
  - d. Verwendung von Strom aus erneuerbaren Quellen
  - e. Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs
  - f. Verwendung natürlicher Baustoffe mit möglichst
    - I. Geringem Energieaufwand bei der Herstellung
    - II. Schadstofffreier Herstellung und Schadstofffreiheit
    - III. Wiederverwendbarkeit
    - IV. Natürlicher heimischer Art
  - g. Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden zur Vermeidung von stromverbrauchenden Klimaanlage
2. Schutz des Wasserhaushalts  
Regenwasserrückhaltung und Sparsamkeit bei der Verwendung von Trinkwasser berücksichtigen
3. Vielfältige und tierfreundliche Gartengestaltung zur Förderung der Artenvielfalt

## 5. Naturschutz, Landschaftspflege und Eingriffsregelung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nicht ausgeglichen werden, wenn es sich um Bebauungspläne nach §§ 13a Abs. 1 Nr. 1 oder 13b BauGB handelt, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die allgemeinen Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 i.V.m. § 1a Abs. 2 S. 3, Abs. 5 BauGB bleiben jedoch unberührt und dementsprechend sind auch im beschleunigten Verfahren Umweltbelange zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Beim Planungsgebiet handelt es sich aktuell um ein bereits bebautes Grundstück. Die best. Gebäude und Parkplatzflächen werden von Gartenflächen mit Wiesen- und Rasenbewuchs eingerahmt.

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Schutzgebiete, Biotop oder Waldflächen werden von dem Eingriff nicht betroffen.

#### 5.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Die aktuelle Gartenfläche bietet Lebensraum für Insekten, Amphibien, Vögel sowie kleine Säugetiere wie z.B. den Igel. Loses Steinmaterial und - Schüttungen, bzw. Kiesgärten sind unzulässig, da sie den genannten Tieren weder Unterschlupf noch Nahrung bieten.

Um trotz der Bebauung einen möglichst naturnahen Lebensraum für die vorhandenen Arten zu gewährleisten, bzw. wiederherzustellen, wird an der östlichen Grundstücksecke eine Baumbepflanzung entstehen.

#### 5.2 Schutzgut Boden:

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ist gewährleistet, dass größere Erdmassenbewegungen und Veränderungen der Oberfläche vermieden werden.

So werden Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu 50cm zugelassen und Eingriffe in das Bodengefüge auf ein Minimum begrenzt.

#### 5.3 Schutzgut Wasser:

Um den Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt des Bodens zu beschränken, muss die Bodenversiegelung auf das Notwendigste beschränkt werden. Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig: Beton- oder Granitpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o.Ä.

#### 5.4 Schutzgut Luft/ Klima:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Um weiterhin ein gesundes Kleinklima auf dem Grundstück im Planungsgebiet trotz der Bebauung zu gewährleisten, werden Kiesgärten verboten, da diese eine ungünstige klimatische Entwicklung im Sommer bewirken. Stattdessen wird gefordert, die Versiegelung auf das Nötigste zu beschränken, um möglichst viele Rasen- und Grünflächen zu schaffen. Zusammen mit der geforderten Bepflanzung bleibt somit ein Teil der natürlichen Luftfilter- und Klimafunktion erhalten.

#### 5.5 Schutzgut Landschaft:

Das Planungsgebiet liegt inmitten einer bestehenden Siedlung, geprägt von Einzelhäusern.

#### 5.6 Zusammenstellung der Planungsauswirkungen:

Da bereits der Ur- Bebauungsplan eine Bebauung im Planungsgebiet vorsieht/zulässt, kann zusammenfassend festgestellt werden, dass durch die 45. Änderung des Bebauungsplanes die betroffenen Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt, sondern durch die geforderten Maßnahmen im Bebauungsplan abgesichert bzw. aufgewertet werden.

## **6. Erschließung:**

### 6.1 Verkehrserschließung:

Das Grundstück ist über die best. Zufahrt an der Gionstraße erschlossen. Über diese Zufahrt gelangt man zu den Parkplätzen und zum Gebäude. Die Garagenstellplätze sind direkt an der Gionstraße angeordnet.

### 6.2 Versorgung:

Die Versorgung des Grundstücks mit Strom, Gas und Wasser erfolgt bereits von der Gionstraße aus und ist gewährleistet.

### 6.2 Entwässerung:

Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung aus technischen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation hat die Einspeisung des Oberflächenwassers jedoch gedrosselt zu erfolgen. Die erforderlichen Regenwasserrückhaltevorrichtungen sind auf dem Baugrundstück zu erstellen. Diesbezüglich sind die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben mit der Dienststelle 450 – Stadtentwässerung abzustimmen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist bis zur Grundstücksgrenze im Trennsystem herzustellen. Die weiteren Details sind im Baugenehmigungsverfahren, bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 – Stadtentwässerung zu regeln. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m<sup>2</sup> übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Gegen Hang-/ Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser so gering wie möglich zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt, weshalb Garagen- und Stellplatzzufahrten möglichst versickerungsfähig auszubilden sind.

### 6.3. Feuerwehr und Löschwasserversorgung:

Die Feuerwehr kann das Grundstück über die Gionstraße oder über die Gustav-Haydn-Straße anfahren.

Als Bewegungsfläche dient die öffentliche Verkehrsfläche bzw. die Fläche unmittelbar vor dem Gebäude.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW- Arbeitsblatt W 405) ist sicher zu stellen. Über das Trinkwassernetz der Stadtwerke Passau kann eine Löschwassermenge von max. 48m<sup>3</sup>/h für die Dauer von bis zu 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.  
In der Gionstraße befinden sich mehrere Unterflurhydranten, darunter unmittelbar vor dem linken und rechten Nachbargrundstück.

6.4 Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt bereits über die Gionstraße und ist auch weiterhin gewährleistet.

6.5 Bodendenkmäler:

Etwaige Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

6.6 Telekommunikationsanlagen:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung erforderlich werden, ist dies mit dem Betreiber mindestens drei Monate vor Baubeginn abzustimmen um evtl. Maßnahmen planen bzw. ausführen zu können.

E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Stadtplanung

Stadt Passau

.....  
Udo Kolbeck  
Referat für  
Stadtentwicklung

.....  
Jürgen Dupper  
Oberbürgermeister