



---

28.07.21

Nummer 59

---

### INHALT

SEITE

#### Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

- Bebauungsplan „Sondergebiet Baustoffhandel an der Danziger Straße“, Gemarkung Haidenhof; Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB 416

#### Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

- Bebauungsplan „Ranklhofweg“, Gmkg. Hacklberg  
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB 417

#### Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

- Bebauungsplan „Reuth II – Gionstraße, 44. Änderung, Gmkg. Heining  
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB 418

#### Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

- Bebauungsplan „SO an der Königschaldinger Straße“, Gmkg. Heining, 2. Änderung und Erweiterung;  
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB 419

#### Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

- Bebauungsplan „Rosenau“, Gmkg. Grubweg, 46. Änderung;  
Bekanntmachung der öffentlichen Planauslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 420

■ **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**

**Bebauungsplan „Sondergebiet Baustoffhandel an der Danziger Straße“, Gemarkung Haidenhof;  
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB**

Mit dem Bebauungsplan wird im Bereich der bereits bebauten Flächen (Fahrzeugmontage, Büro- und Lagerflächen) an der Danziger Straße (Fl.Nrn. 181/26 bzw. 181/30, Gmkg. Haidenhof ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Zentrenrelevante Sortimente werden ausgeschlossen.

Der Stadtrat der Stadt Passau hat den o.a. Bebauungsplan am 26.07.2021 als Satzung beschlossen.  
Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Bauleitplan, die Begründung und ggf. weitergehenden Unterlagen können unter folgender Internetadresse eingesehen werden: <https://www.o-sp.de/passau/>. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zudem vom heutigen Tage an im Neuen Rathaus, Rathausplatz 3, 94032 Passau, 2. Etage, Zimmer 206, während der Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten. Die Einsichtnahme der Unterlagen sowie die Möglichkeit über die Inhalte, Auskunft zu erlangen, sind nach möglichst vorheriger telefonischer Anmeldung unter 0851 / 396 – 398 in Abhängigkeit von Dauer bzw. Einhaltung der Zutrittsbeschränkungen zu den Dienststunden möglich.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Passau, den 27.07.2021  
STADT PASSAU  
Jürgen Dupper  
Oberbürgermeister

**■ Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Bebauungsplan „Ranklhofweg“, Gmkg. Hacklberg  
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB**

Mit diesem Bebauungsplan können im Bereich der Fl.Nr. 818, Gmkg. Hacklberg, Wohn- bzw. Gewerbeflächen (westlich des Anwesens „Ranklhofweg 5“) mittels Ausweisung eines Mischgebietes (MI) realisiert werden. Der Stadtrat der Stadt Passau hat den o.a. Bebauungsplan am 26.07.2021 als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Bauleitplan, die Begründung und ggf. weitergehenden Unterlagen können unter folgender Internetadresse eingesehen werden: <https://www.o-sp.de/passau/>. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zudem vom heutigen Tage an im Neuen Rathaus, Rathausplatz 3, 94032 Passau, 2. Etage, Zimmer 206, während der Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten. Die Einsichtnahme der Unterlagen sowie die Möglichkeit über die Inhalte, Auskunft zu erlangen, sind nach möglichst vorheriger telefonischer Anmeldung unter 0851 / 396 – 398 in Abhängigkeit von Dauer bzw. Einhaltung der Zutrittsbeschränkungen zu den Dienststunden möglich.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Passau, den 27.07.2021  
STADT PASSAU  
Jürgen Dupper  
Oberbürgermeister

**■ Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Bebauungsplan „Reuth II – Gionstraße, 44. Änderung, Gmkg. Heining  
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB**

Mit diesem Bebauungsplan wird die bestehende Baugrenze im Bereich östlich des Abzweigs Gionstraße/Gustav-Haydn-Straße, auf der Fl.Nr. 804, Gmkg. Heining angepasst und erweitert.

Der Stadtrat der Stadt Passau hat den o.a. Bebauungsplan am 26.07.2021 als Satzung beschlossen.  
Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Bauleitplan, die Begründung und ggf. weitergehenden Unterlagen können unter folgender Internetadresse eingesehen werden: <https://www.o-sp.de/passau/>. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zudem vom heutigen Tage an im Neuen Rathaus, Rathausplatz 3, 94032 Passau, 2. Etage, Zimmer 206, während der Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten. Die Einsichtnahme der Unterlagen sowie die Möglichkeit über die Inhalte, Auskunft zu erlangen, sind nach möglichst vorheriger telefonischer Anmeldung unter 0851 / 396 – 398 in Abhängigkeit von Dauer bzw. Einhaltung der Zutrittsbeschränkungen zu den Dienststunden möglich.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Passau, den 27.07.2021  
STADT PASSAU  
Jürgen Dupper  
Oberbürgermeister

**■ Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Bebauungsplan „SO an der Königschaldinger Straße“, Gmkg. Heining, 2. Änderung und  
Erweiterung;  
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB**

Mit diesem Bebauungsplan wird der Urplan „SO an der Königschaldinger Straße“ insbesondere aufgrund wasserrechtlicher Erfordernisse sowie der zwischenzeitlich hinzukommenden Realisierung einer „Abschiebehafte“ und des dadurch zusätzlichen Stellplatzbedarfs für den künftigen Betrieb der Justizvollzugsanstalt Passau angepasst und erweitert.

Der Stadtrat der Stadt Passau hat den o.a. Bebauungsplan am 26.07.2021 als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Bauleitplan, die Begründung und ggf. weitergehenden Unterlagen können unter folgender Internetadresse eingesehen werden: <https://www.o-sp.de/passau/>. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zudem vom heutigen Tage an im Neuen Rathaus, Rathausplatz 3, 94032 Passau, 2. Etage, Zimmer 206, während der Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten. Die Einsichtnahme der Unterlagen sowie die Möglichkeit über die Inhalte, Auskunft zu erlangen, sind nach möglichst vorheriger telefonischer Anmeldung unter 0851 / 396 – 398 in Abhängigkeit von Dauer bzw. Einhaltung der Zutrittsbeschränkungen zu den Dienststunden möglich.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Passau, den 27.07.2021  
STADT PASSAU  
Jürgen Dupper  
Oberbürgermeister

■ **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Bebauungsplan „Rosenau“, Gmkg. Grubweg, 46. Änderung;  
Bekanntmachung der öffentlichen Planauslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat in seiner Sitzung am 20.07.2021 die 46. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenau“, Gmkg. Grubweg gebilligt. Mit dieser 46. Änderung des aus dem Jahr 1972 stammenden Bebauungsplans „Rosenau“, Gmkg. Grubweg, sollen für die Grundstücke Fl.Nrn. 403/3 TF, 409/56, 409/57, 409/63 TF, 409/123, 409/124, 409/125, 411/5 TF, 409/59 TF, 409/2 TF, 409/5 TF, 419/1 TF, 409/29, 409/30, 409/81, der Gmkg. Grubweg die Belange des Umweltschutzes und des Schallschutzes berücksichtigt werden. Die Flächen sind demnach einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf angrenzende Wohnbebauungen („Reinhold-Koeppel-Straße“) sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Hierzu erfolgt eine Anpassung bestehender Gebietscharakter hin zu städtebaulich verträglichen Arten der baulichen Nutzung.

Der Teilbereich östlich der Wilhelm-Niedermayer-Straße, welcher derzeit als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen ist, wird zu einem Mischgebiet (MI) geändert. Der an diesen angrenzenden östlichen Bereich wird von einem Gewerbegebiet (GE) zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE') hinsichtlich Lärmimmissionen geändert. Südlich der Georg-Philipp-Wörlen-Straße wird das bisher festgesetzte Gewerbegebiet um die Fläche der bestehenden Gehölz-/Grünfläche zurückgenommen und als Grünfläche ausgewiesen. Westlich der Englmeierstraße wird anstelle der bisherigen Gewerbegebietsausweisung ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Nutzungszahlen werden entsprechend angepasst. Da mit der vorliegenden Nachverdichtung ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB vorliegt, erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 i.V.m. § 13 a BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB kann daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Passau stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Mischgebiet (MI), eine Fläche für Forstwirtschaft sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Die Fl.Nr. 409/57 Gmkg. Grubweg wird im Wege der Berichtigung zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE') geändert. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches wird zu einem Mischgebiet (MI) berichtigt.



Quelle: Stadt Passau, Juli 2021

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit wurden frühzeitig am Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB von 26.02.2021 bis 30.03.2021 beteiligt.

Die o.a. Bebauungsplanänderung mit Begründung, Lärmgutachten und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen können im Zeitraum vom **06.08.2021 bis einschließlich 20.09.2021** unter folgender Internetadresse eingesehen werden: <https://www.o-sp.de/passau/>.

Es sind dabei folgende Arten wesentlicher umweltbezogener Informationen verfügbar: Ein Umweltbericht vom 01.07.2021 mit Angaben zum Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, zu den rechtlichen Grundlagen und Umweltqualitätszielen relevanter Fachgesetze und Fachpläne, zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB, Informationen über die Lage, Größe und Beschaffenheit (Naturraum und Ausgangszustand, Geologie / Böden, Topographie / Grundwasserverhältnisse) über die Art des Vorhabens und die Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung, Umfang des Vorhabens, Gestaltungsvorschriften, Ver- und Entsorgung (Entwässerung), Löschwasserversorgung und Sonstiges (ZAW, Altlasten, fernmeldetechnische Versorgung, Denkmäler) Festsetzungen zur Grünordnung, Erforderlichkeit der Planaufstellung), zudem inkl. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen samt Bestandsaufnahme (im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen (inkl. Spezieller Artenschutz), Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft / Ortsbild, Kultur – und Sachgüter, sowie die entsprechenden Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und eine Zusammenfassung der Umweltauswirkungen; außerdem die Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung erheblicher Umweltauswirkungen sowie deren Festsetzungen in Plan und Text, die verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen, mögliche andere Planungsmöglichkeiten in Bezug auf Standort und Alternativen sowie zusätzliche Angaben über die technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, die Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung, sowie eine Zusammenfassung. Weiterhin ist Bestandteil der umweltbezogenen Informationen ein Schallschutzgutachten (Prognose und Beurteilung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen sowie der Geräuschimmissionen aus Anlagen nach TA Lärm, Bericht Nr.

5787/B2/hu) insbesondere mit Darlegung der Aufgabenstellung, die vorliegenden Beurteilungsgrundlagen / Unterlagen, einer Bewertung der Verkehrsimmissionen, sowie der Geräuschemissionen nach TA Lärm, die betreffenden Anlagen und deren Beurteilung, die Konsequenzen für die Bauleitplanung, die Anforderungen für den baulichen Schallschutz (Berechnung Außenlärmpegel, Resultat, Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile, Textvorschläge für den Bebauungsplan, Mess- und Prognoseunsicherheit sowie eine Zusammenfassung.

Bestandteil der ausliegenden Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Informationen insb. zu den Themen: Natur- und Artenschutz (insb. Biotop, Ameisenbläuling), Forstwirtschaft (Baumsturzzone), (Energetische) Versorgung (Richtfunk, (Erd-)gas, Telekommunikation), Wasserver- und-entsorgung (Entwässerung) in diesem Zsh. auch Hang-/Hochwasser und Starkregen; verkehrliche Aspekte, Immissionen (Verkehrs-/Gewerbelärm und Wirkungen), Standortqualität, raumordnerische, arbeitsmarktpolitische und ökonomische Belange, Löschwasser und Brandschutz, Abfallentsorgung.

Gemäß dem Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) wird nach § 1 Nr. 4 iVm. § 3 Abs. 1 des Gesetzes seitens der Stadt Passau –Dienststelle Stadtplanung – auf die Auslegung der Planunterlagen verzichtet, da diese form – und fristgerecht im Internet unter obiger Internet-Adresse veröffentlicht sind. In begründeten Fällen ist selbstverständlich ein Versand der Unterlagen möglich. Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen sind im Internet unter o.a. Adresse veröffentlicht. Während der o.a. Auslegungszeit können Anregungen bzw. Stellungnahmen von jedermann vorgebracht werden. Nach der Auslegungsfrist eingegangene Anregungen bzw. Stellungnahmen können evtl. nicht mehr berücksichtigt werden. Weitere Informationen und Auskünfte erteilt die Dst. Stadtplanung (Tel. 0851/396-398 bzw.-231)

Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben

abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls im Internet zu finden ist.

Passau, den 28.07.2021  
STADT PASSAU  
Jürgen Dupper  
Oberbürgermeister