

# STADT RAIN

Hauptstraße 60, 86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANES

Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich und entspricht im Wesentlichen dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 57 „An der Gempfinger Straße II“

---

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT FNP-ÄNDERUNG VERFAHRENSVERMERKE

Vorentwurf vom 25.07.2023  
Entwurf vom 28.11.2023  
zuletzt geändert am 20.02.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Planungserfordernis

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „An der Gempfinger Straße II“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Rain erforderlich, da die bisherige Flächennutzungsplanung in einem Teilbereich des dort geplanten Industriegebietes „Flächen für die Landwirtschaft“ vorsieht.

Die bisherigen Darstellungen werden in den betroffenen Bereichen im Wesentlichen in Industriegebiet mit vorgelagerten Grünflächen geändert.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „An der Gempfinger Straße II“ im Sinne von §8 Abs.3 Satz 1 BauGB vorgenommen

### 2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im Osten von Rain.

Das Plangebiet ist intensiv als Acker genutzt. In einem Teilbereich besteht die Eingrünung des angrenzenden Industriegebietes, welches sich nördlich anschließt. Westlich, östlich und südlich schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

### 3 Raumordnung und Landesplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023)**<sup>1</sup> weist die Folgenden Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) für das Plangebiet auf:

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

**(Z)** In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]

**(G)** Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

#### 1.4.1 Hohe Standortqualität

**(G)** Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

#### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

**(G)** Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann [...]

#### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

**(G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

<sup>1</sup> BAYERISCHE STAATSRREGIERUNG (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern, München

**(G)** Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

**(Z)** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung**

**(G)** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

**(Z)** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Stadt als erforderlich an, ortansässige, regionale Gewerbebetriebe in ihrer betrieblichen Entwicklung und damit Zukunftsfähigkeit zu unterstützen und auch auswärtigen Betrieben einen Anreiz für eine Ansiedlung zu geben. Dies sichert bestehende Arbeitsplätze und schafft eine Grundlage zur Entstehung neuer Arbeitsplätze (LEP 1.1.1 G). Damit möchte Rain auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G) und die Standortqualität weiter ausbauen (LEP 1.4.1 G). Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Stadt zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt (LEP 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist Punkt 2.4 zu entnehmen. Durch die Lage angrenzend an den baulichen Bestand wird zudem eine Zersiedelung sowie eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden (LEP 3.3 Z & G). Eine Entwicklung einer Industriegebietsnutzung in Richtung Westen scheidet aus immissionsschutzrechtlichen Gründen aus. Den westlich gelegenen Bereich, der im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, möchte die Stadt weniger störenden Gewerbegebietsnutzungen vorbehalten.

Laut **Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)** befindet sich das Plangebiet im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.<sup>2</sup>

Teil A des Erläuterungstextes zum RP sind keine raumstrukturellen Zielsetzungen und Grundsätze zu entnehmen, die auf das Plangebiet anwendbar sind.

Teil B des Erläuterungstextes zum RP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

#### **B II Wirtschaft**

##### **1 Entwicklung der gesamten Region**

**1.1 (Z)** Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. [...]

##### **2.2 Ländlicher Raum**

**2.2.1 (Z)** Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln.

#### **BV Siedlungswesen**

##### **1 Siedlungsstruktur**

**1.1 (G)** Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. [...]

<sup>2</sup> REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Regionalplan der Region Augsburg

**1.5 (Z)** Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Die vorstehenden Erläuterungen zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sind sinngemäß auch auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Augsburg anwendbar.

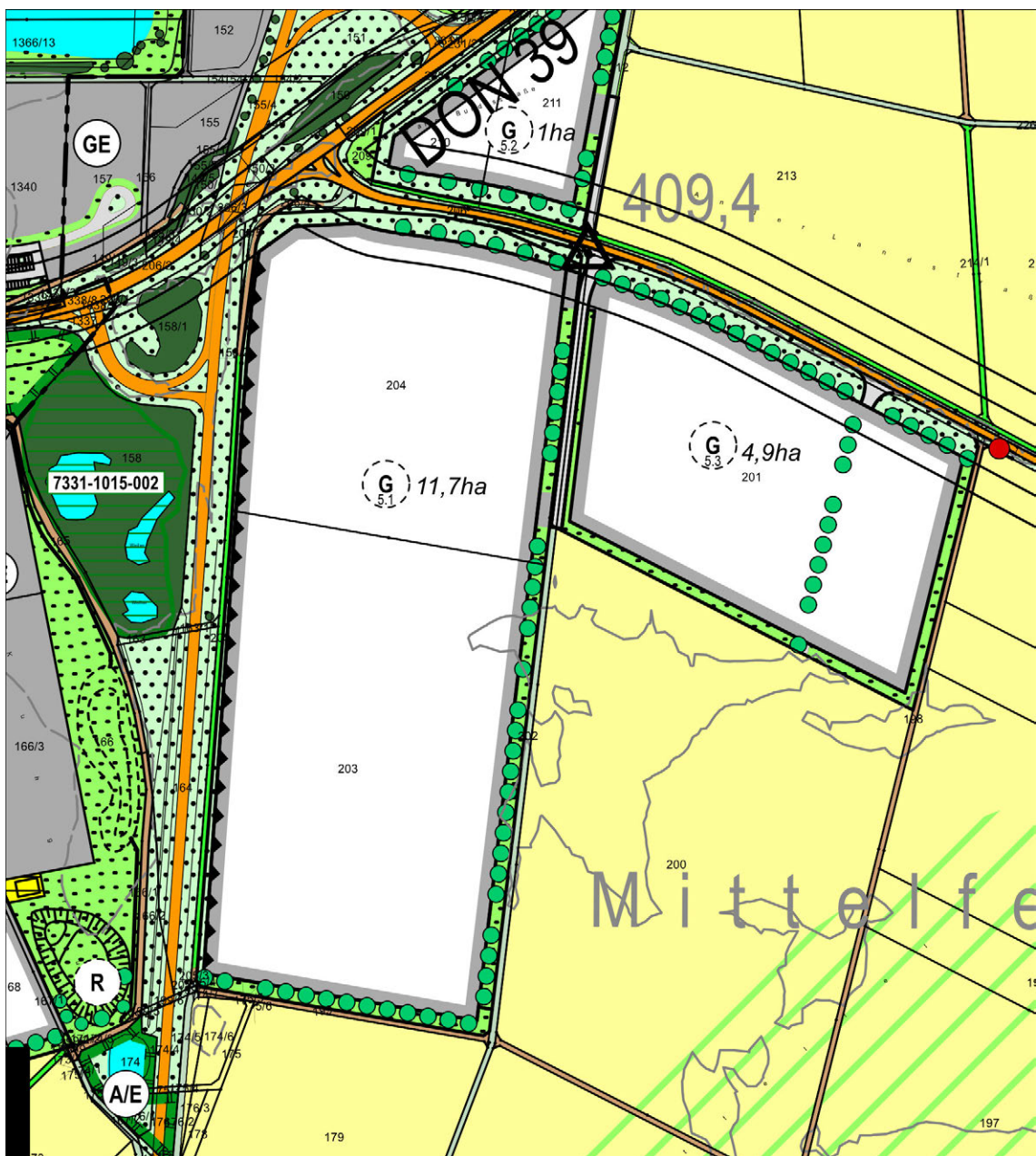
Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung in ein Industriegebiet wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen bzw. finden diese in der Planung hinreichend Berücksichtigung.

#### 4 Erschließung

Das Industriegebiet wird über die vorhandene Erschließung des benachbarten Industriegebietes im Norden an die Gempfinger Straße (St2027) angebunden.

#### 5 Flächennutzungsplan

Auszug aus dem bisherigen wirksamen Flächennutzungsplan (Maßstab 1:5000)



## **B UMWELTBERICHT**

### **1 Allgemeines**

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

### **2 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen**

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 57 „An der Gempfinger Straße II“ wurde zeitgleich ausgearbeitet. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung wurden keine weiteren umweltrelevanten Merkmale erkannt, die zusätzlich hätten geprüft werden müssen.

Daher wird an dieser Stelle die Zusammenfassung wiedergegeben und darüber hinaus im Wesentlichen auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen.

#### **Zusammenfassung des Umweltberichtes des Bebauungsplanes Nr. 57:**

*„Der Bebauungsplan Nr. 57 „An der Gempfinger Straße II“ befindet sich im Osten von Rain. Der Geltungsbereich erstreckt sich über intensiv als Acker genutzte Bereiche und einen Teil des bestehenden Industriegebiets im Norden. Der Flächennutzungsplan verzeichnet im Geltungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“.*

*Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Industriegebiet kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen. Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht ein Ausgleichserfordernis von 58.853 Wertpunkten.*

*Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und deren Ausmaße, der Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Es ergeben sich vor allem Zielkonflikte zwischen den Belangen einer Sicherung von Arbeitsplätzen einerseits und der Flächeninanspruchnahme (mit daraus resultierenden Eingriffen in die Schutzgüter der Umwelt) sowie im Hinblick auf den Artenschutz andererseits.*

*Die Minderungsmaßnahmen binden den Bereich in das Landschaftsbild ein und vermindern die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Der verbleibende Eingriff wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 246 und 248 Gemarkung Bayerdilling ausgeglichen. Dies bewirkt eine naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche. Weiterhin werden auf den Fl.-Nrn. 246 und 248 Gemarkung Bayerdilling Maßnahmen für die von der Planung betroffenen Offenlandarten ergriffen, in dem ihnen neues Lebensraumangebot in Form von Feldlerchenfenstern und Brache-/Blühbereichen zur Verfügung gestellt wird.“*

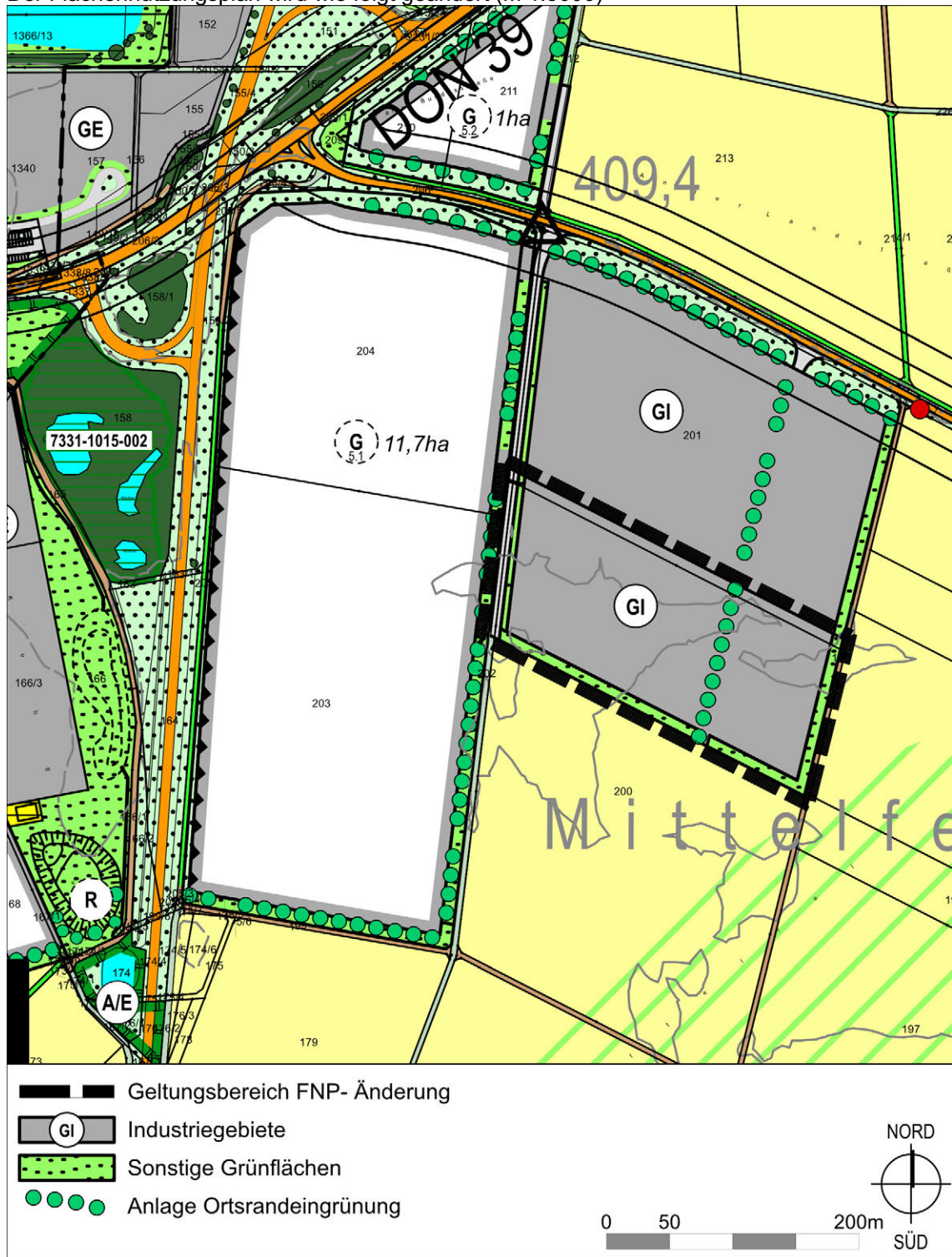
### **3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die nach Anlage 1 BauGB zu prüfenden Schutzgüter erkennen. Die Umweltverträglichkeit der Flächennutzungsplanänderung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben.



## C FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan wird wie folgt geändert (M 1:5000)



Vorentwurf vom 25.07.2023  
 Entwurf vom 28.11.2023  
 zuletzt geändert am 20.02.2024

Rain, den **21.02.2024**

Kirchheim am Ries, den **21.02.2024**

.....  
 Karl Rehm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

.....  
 Planungsbüro Godts

Entwurf vom 28.11.2023  
 Planungsbüro Godts

LP-FNP-Rain-4AE-240220a.docx

## D VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Rain hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauBG) in der öffentlichen Sitzung vom **25.07.2023** beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „An der Gempfinger Straße II“ zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **15.09.2023 im Mitteilungsblatt der Stadt Rain Nr. 37** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Rain hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **25.07.2023** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **18.09.2023 bis einschließlich 20.10.2023** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.  
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **15.09.2023 im Mitteilungsblatt der Stadt Rain Nr. 37** ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

### 3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat Rain hat am **28.11.2023** den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **28.11.2023** gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### 4 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und die Begründung in der Fassung vom **28.11.2023** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.12.2023 bis einschließlich 22.01.2024** öffentlich ausgelegt.  
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **08.12.2024 im Mitteilungsblatt der Stadt Rain Nr. 49** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 5 Feststellungsbeschluss

Nach der abschließenden Behandlung der Anregungen stellt der Stadtrat die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **28.11.2023, zuletzt geändert am 20.02.2024** in seiner Sitzung am **20.02.2024** durch Beschluss fest.

Rain, den **21.02.2024**

Karl Rehm, 1. Bürgermeister



(Siegel)



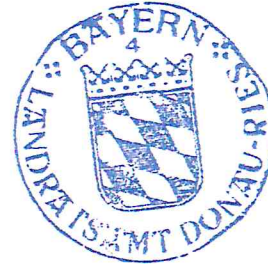
**6 Genehmigung**

Das Landratsamt Donau-Ries hat die 4. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Rain mit

Bescheid Nr. FB 40-1599 vom 28.03.2024 gem. §6 Abs.1 BauGB genehmigt.

Donauwörth, den 28.03.2024

(Siegel)



**7 Aufgestellt / Ausgefertigt**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 20.02.24 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rain, den 21.02.2024

.....  
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



**8 Wirksamwerden**

Die Genehmigung gem. §6 Abs.5 BauGB wurde am 03.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam. Die Flächennutzungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rain, den 06.05.2024

.....  
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

