

**Bebauungsplan Nr. 57 „An der Gempfinger Str. II“ 1. Änderung**  
**Bekanntmachung Billigungs- und Auslegungsbeschluss**  
**Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtrat hat am 30.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „An der Gempfinger Str. II“, 1. Änderung, beschlossen.

Folgende Änderungen werden im Wesentlichen durchgeführt:

- Herausnahme der bisherigen Verkehrsfläche, dadurch Vergrößerung des Baufeldes
- Änderung der öffentlichen Grünfläche im Süden in eine private im Hinblick auf eine mögliche Erweiterung des Betriebes
- Aussparung der Eingrünung für die beiden Feuerwehr-Aufstellflächen
- die Baugrenze wurde 2 Meter nach Süden verschoben/vergrößert.
- Erhöhung der zulässigen Wandhöhen auf 15 Meter

Die eingegangenen Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange wurden am 02.12.2025 im Stadtrat behandelt. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 16.12.2025 gefasst:

„Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „An der Gempfinger Straße II“ mit Planzeichnung (Planbereiche 1 und 2), textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht, des Planungsbüros Godts, Büro Rain, jeweils in der Fassung vom 02.12.2025, werden gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.“

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 200/2, 201 (TF), 201/1 (TF), 201/2 (TF), 201/6 (TF), 201/7 (TF), 201/8, 201/10 und 202 (TF) jeweils Gemarkung Mittelstetten sowie die Flurnummern 246 (TF) und 248, jeweils Gemarkung Bayerdilling (Ausgleich und CEF-Maßnahme).

Die Festsetzung erfolgt als Industriegebiet (GI).

**Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes**

Die 1. Änderung ist notwendig, da aufgrund einer konkreten Anfrage eines sich ansiedelnden Betriebs die plangebietsinterne Flächenaufteilung entsprechend der beabsichtigten Bebauung angepasst werden soll. Dies beinhaltet im Wesentlichen den Entfall der bisherigen Erschließungsstraße, die Anpassung der Baugrenze sowie punktuelle Aussparungen der bisher festgesetzten Eingrünung zur Wahrung der erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr. Die Grünflächen werden zudem in einem Teilbereich von öffentlich zu privat umgewidmet. Weiterhin wird für den hinzukommenden Eingriff der entsprechende naturschutzrechtliche Ausgleich festgesetzt.

Aufgrund der von der Stadt Rain am 22.09.2025 verabschiedeten kommunalen Stellplatzsatzung wird zudem in den textlichen Festsetzungen ein Punkt ergänzt, der auf die entsprechenden Nachweispflichten diesbezüglich eingeht.

Da die Stadt Rain die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Stadtgebiet begrüßt und unterstützen möchte, befürwortet sie die Änderung des Bebauungsplanes, um so die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für die vorgesehene Nutzung zu regeln. Die Bebauungsplanänderung umfasst sowohl planzeichnerische Darstellungen als auch textliche Aktualisierungen.

Die Planungsunterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57, mit Planzeichnung (Planbereiche 1 und 2), textlichen Festsetzungen, Begründung, und Umweltbericht, des Planungsbüros Godts, Büro Rain, i.d. Fassung vom 02.12.2025, sowie schalltechnische Untersuchung, Büro igi consult, in der Fassung vom 02.12.2025,

sind vom

**vom 12.01.2026 bis einschließlich 16.02.2026**

öffentlich im Rathaus der Stadt Rain, Büro für Stadtentwicklung, Hauptstraße 60, 86641 Rain, EG, Zimmer Nr. 16 (Geschäftszeiten: Montag bis Freitag 8.00 - 12.30 Uhr, Montag, Dienstag und Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr) zu jedermanns Einsichtnahme ausgelegt.

### **Umweltrelevante Stellungnahmen:**

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „An der Gempfinger Straße II“ sind folgende Arten von umweltrelevanten Informationen (teilweise in Form von Fachgutachten und Stellungnahmen) verfügbar, die im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung online bereitstehen und ebenfalls öffentlich ausliegen:

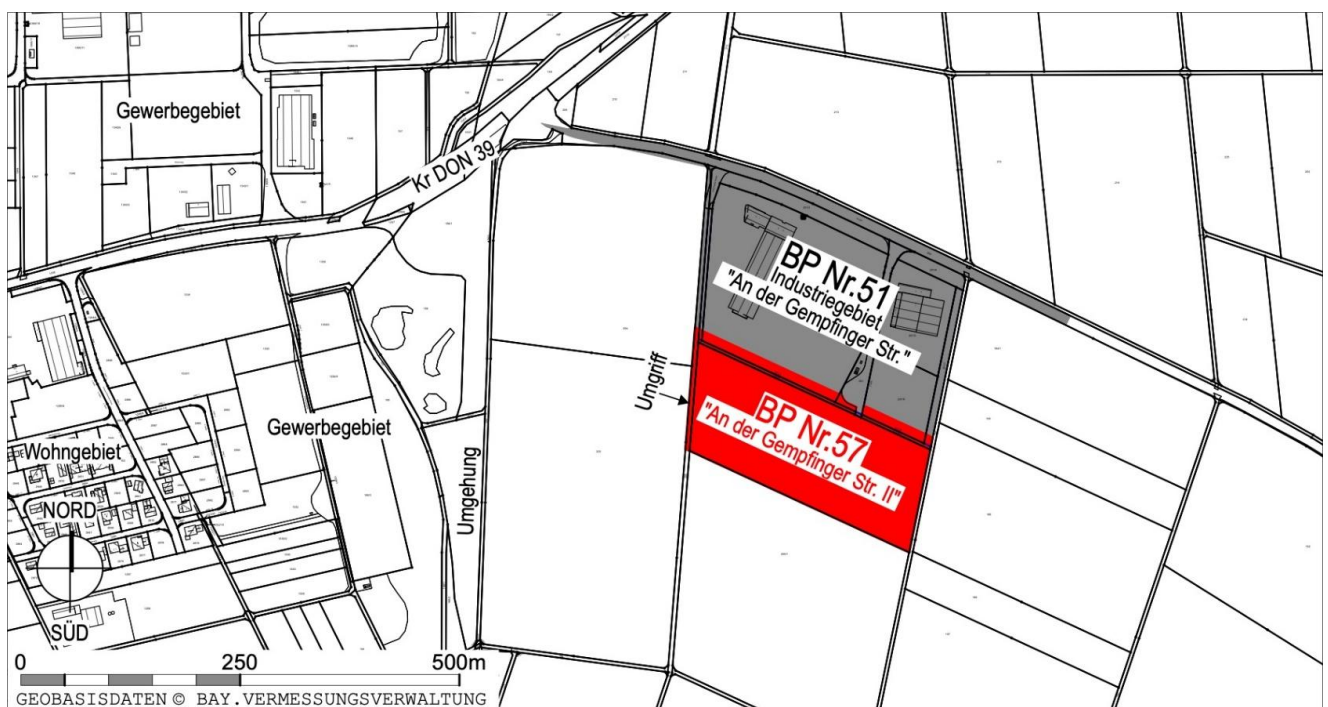
- Umweltbericht in der Fassung vom 02.12.2025 mit Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser Klima und Luft, Landschaftsbild, Sach- und Kulturgüter sowie zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.
- Stellungnahme des Landratsamtes Donau-Ries, Immissionsschutz vom 17.11.2025: Hinweis darauf, dass die bisherige schalltechnische Untersuchung aufgrund der geänderten Aufteilung der Gewerbegebietsflächen dem geänderten Bebauungsplan anzupassen bzw. dementsprechend zu aktualisieren ist.
- Schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 02.12.2025 mit der Berichts-Nr. C210082n1: Betrachtung und Bewertung der Auswirkungen des Plangebiets auf die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen und Festlegung von Emissionskontingenten für die Gewerbegebietsflächen (hierbei keine Veränderung gegenüber dem bisher rechtskräftigen Stand des Bebauungsplanes).

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Unterlagen stehen auch unter [www.rain.de](http://www.rain.de) zum download bereit.

Der nachstehende Lageplan ist Bestandteil der Bekanntmachung.

### **Umgriff des Geltungsbereiches:**



(Karl Rehm)  
1. Bürgermeister