



**BEBAUUNGSPLAN NR. 57
„AN DER GEMPFINGER
STRASSE II“ 1. ÄNDERUNG**

**A) PLANZEICHNUNG
(PLANBEREICHE 1 UND 2)**

**B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 30.09.2025

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 Reimlinger-Herz

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GI 1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

GFZ 2,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (2.1 PlanZV)
GRZ 0,8 Grundflächenzahl (2.5 PlanZV)

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3.5 PlanZV)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO, 3.1 PlanZV)
Abgrenzung von Bereichen unterschiedl. Nutzung

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (6.1 PlanZV)
Straßenbegrenzungslinie, öffentlich (6.2 PlanZV)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (6.3 PlanZV)
Zweckbestimmung: "Wirtschaftsweg", öffentlich
Zweckbestimmung: "Verkehrsgrün", öffentlich

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünfläche, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
3 6.5 3 Vermaßungslinie in Meter

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Emissionskontingent mit Angabe tagsüber/nachts	< Die zugehörige Kontingentsfläche ist das Industriegebiet (nur graue Fläche) ohne Grünfläche und ohne öffentliche Verkehrsflächen.					
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl						
	Bauweise						
GI₁ 64/49 dB (A)/m²	GI₂ 63/48 dB (A)/m²	GI₃ 63/48 dB (A)/m²	GI₄ 68/53 dB (A)/m²				
GRZ 0,8	GFZ 2,0	GRZ 0,8	GFZ 2,0	GRZ 0,8	GFZ 2,0	GRZ 0,8	GFZ 2,0
	a		a		a		a

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

200/1 Bestehende Flurstücke mit Nummer
Bestehende Haupt- & Nebengebäude
Grenze des Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne
Geländemodell aus DGM 10 Meter (2021)
Höhenlinien in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung samt all ihrer in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente bzw. Unterlagen 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

Karl Rehm, 1. Bürgermeister (Siegel)



BEBAUUNGSPLAN NR.57
"AN DER GEMPFINGER STRASSE II" 1. ÄNDERUNG

A) PLANZEICHNUNG
Maßstab 1:1000
Vorentwurf vom 30.09.2025



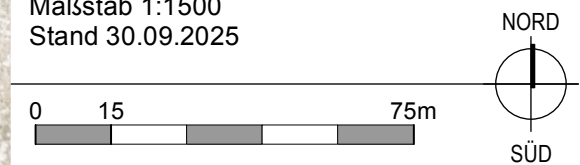
DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
- Geländemodell aus DGM 10 Meter (2021)

VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS
JOOST
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

PLANBEREICH 2

BEBAUUNGSPLAN NR.57
"AN DER GEMPINGER
STRASSE II" 1. ÄNDERUNG

PLANBEREICH 2
AuE/CEF-MASSNAHME
Maßstab 1:1500
Stand 30.09.2025



LEGENDE

-  Geltungsbereich des Planbereiches 2
Fl.-Nrn. 246 + 248 Gmk. Bayerdilling
-  Umgrenzung von Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft
Lage darf im Bereich der Blüh-/Brachebereiche
variieren, Flächengröße ist beizubehalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
-  Lage darf im Bereich der Blüh-/Brachebereiche
variieren, Flächengröße ist beizubehalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
-  für CEF-Maßnahmen geeignete Fläche
(hier: Offenlandarten)
-  Anlage eines Blüh- und/oder
Brachebereichs
mind. 2.000m², Lage jährlich variierbar
-  Anlage von Feldlerchenfenstern
mind. 20m², Lage innerhalb CEF-Fläche jährlich
variierbar
-  Vermaßungslinie in m

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

VERFASSER


G O D T S

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

STADT RAIN

Hauptstraße 60
86641 Rain
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



**BEBAUUNGSPLAN NR. 57
„AN DER GEMPFINGER
STRASSE II“ 1. ÄNDERUNG**

**B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Vorentwurf vom 30.09.2025

VERFASSEN



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 Reimlinger-Herz

A	PRÄAMBEL	4
1	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2	Rechtsgrundlagen	4
3	In-Kraft-Treten	4
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	5
1	Geltungsbereich	5
2	Art der baulichen Nutzung	5
2.1	§ 9 BauNVO – Industriegebiet (GI)	5
3	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	5
3.2	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	5
4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
5	Überbaubare Grundstücksflächen	6
6	Versorgungsleitungen	6
7	Immissionsschutz	6
8	Grünordnung	7
8.1	Allgemein	7
8.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
8.3	Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme	7
8.4	Pflanzgebot für Fassadenbegrünung	8
8.5	Zwischenbereiche	8
8.6	Zeitpunkt der Pflanzungen	8
9	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	9
9.1	Maßnahmen	9
9.2	Umsetzung und dingliche Sicherung	10
10	Artenschutzmaßnahmen	11
10.1	Vermeidungsmaßnahmen	11
10.2	CEF-Maßnahmen	11
11	Monitoring	12
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	13
1	Abstandsflächen	13
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	13
2.1	Gestaltung der Dächer	13
2.2	Erneuerbare Energien	13
2.3	Gestaltung der Gebäude	13
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen	13
3	Werbeanlagen und Beleuchtung	13
4	Einfriedungen	14
5	Entwässerung	14
6	Stellplätze	14
D	HINWEISE	15
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	15
2	Bodenschutz	15
3	Denkmalschutz	15
4	Brandschutz	16
5	Wasserwirtschaftliche Belange	16
5.1	Drainagen	16
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser	16
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung	16
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen	17
6	Immissionen	17

7	Versorgungsleitungen	18
7.1	Leitungen innerhalb von Grünflächen	18
8	Grünordnung.....	18
9	Hinweis zu den bisherigen Festsetzungen	18
E	VERFAHRENSVERMERKE	19
1	Aufstellungsbeschluss	19
2	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	19
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	19
4	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	19
5	Satzungsbeschluss	19
6	Aufgestellt / Ausgefertigt	20
7	In-Kraft-Treten.....	20

A PRÄAMBEL

Die Stadt Rain erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)) den Bebauungsplan Nr. 57 „An der Gempfinger Straße II“ 1. Änderung als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 57 „An der Gempfinger Straße II“ 1. Änderung in der Fassung vom, **zuletzt geändert am** besteht aus

- A) Planzeichnung
 - Planbereich 1, Planzeichnung
 - Planbereich 2, Ausgleich und CEF-Maßnahme
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung für die 1. Änderung
- D) Umweltbericht für die 1. Änderung

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und damit unverändert gültig sind:

- schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 25.07.2023 mit der Berichts-Nr. C210082
- avifaunistisches Gutachten
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Die textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung werden durch die 1. Änderung insgesamt ersetzt. Sich gegenüber dem bisherigen Stand ergebene Änderungen sind in roter Schrift kenntlich gemacht.

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen (Stellplatzsatzung) nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

3 In-Kraft-Treten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB).

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

2 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

2.1 § 9 BauNVO – Industriegebiet (GI)

- Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- Zulässig sind
 - Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Tankstellen,
- Nicht zulässig sind
 - Ausnahmen gemäß §9 Abs.3 BauNVO
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Rainer Liste

3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 2,0.

Der festgesetzte Wert der Grundflächenzahl ist als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3.2 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

Für gewerbliche Bauten:

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen der Oberkante des geplanten Geländes (= unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf

- in GI1 und GI 3 und GI4 bergseits höchstens 15 m betragen.
- in GI2 bergseits höchstens 9 m betragen.

In begründeten Fällen können Ausnahmen zugelassen werden.

Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen-Kamine oder Antennen sind bis insgesamt 5 m zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

Für Behälter/Silos:

Die maximale Gesamthöhe (inkl. Aufbauten) beträgt 20 m, gemessen am geplanten Gelände bergseits.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

Es gilt die „abweichende Bauweise“ gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Bei Gebäudelängen über 50 m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bauliche Anlagen sind in den planzeichnerisch dargestellten Grünflächen unzulässig.

6 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Baugebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen.

7 Immissionsschutz

Auf der Industriegebietsfläche sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{EK,T}$ (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und dem Nachtzeitraum $L_{EK,N}$ (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr), nicht überschreitet:

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m ²
GI 1	64	49
GI 2	63	48
GI 3	63	48
GI 4	68	53

Auf den Industriegebietsflächen sind nur Anlagen zulässig, deren Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile einhalten. Die sog. Immissionskontingente errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten L_{EK} der jeweiligen Teilflächen. Die Relevanzgrenze und die Summation der DIN 45691:2006-12 sind zu beachten. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen Nutzflächen ohne Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen maßgebend.

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist, in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse, zusammen mit dem Bauantrag durch ein schalltechnisches Gutachten zu erbringen.

8 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

8.1 Allgemein

Bei der Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstreben (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden. Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die zu pflanzenden Sträucher und Bäume sind:

- im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung entsprechend der Artenliste zu ersetzen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- dauerhaft zu pflegen und biotopprägend zu erhalten
- wirksam vor Verbiss zu schützen

Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen in Form des „auf den Stock setzens“ sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Anfallender Gehölzschnitt ist von der Fläche zu entfernen.

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der planzeichnerisch abgegrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene mindestens 2-reihige Strauchhecke anzulegen. Es sind die Arten der folgenden Liste in genannter Qualität zu verwenden.

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

8.3 Pflanzgebot für Laubbaumhochstämmen

Gemäß Planzeichnung ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche die Bepflanzung mit Laubbaumhochstämmen anzulegen.

Es sind die Arten der folgenden Liste in genannter Qualität zu verwenden.

Die Pflanzflächen für Bäume müssen eine Mindestgröße von 3 x 3m (9 m²) aufweisen und gegen Überfahren/Lagerung geschützt sein. Belüftungs- und Bewässerungseinrichtungen sind vorzusehen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) in 1m Höhe mind. 14-16 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

8.4 Pflanzgebot für Fassadenbegrünung

Wenn geschlossene Fassaden mit Kletterpflanzen im Süden gegliedert werden, sind für mindestens 50% der Anpflanzung nachfolgende Arten zu verwenden:

<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis</i> -Arten	Waldrebe
<i>Euonymus</i> -Arten	Kriechspindel
<i>Lonicera</i> -Arten	Geißschlinge
<i>Parthenocissus</i> -Arten	Wilder Wein

8.5 Zwischenbereiche

Die Zwischenbereiche sind mit geeigneten Gras-Kräutermischungen (autochthones/ einheimisches Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 30%) zu begrünen.

8.6 Zeitpunkt der Pflanzungen

Pflanz- und Saatarbeiten müssen spätestens 1 Jahr nach Erschließung des Baugebietes beendet sein.

9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

9.1 Maßnahmen

Die Flurnummern 246 (TF) und 248 (TF) Gemarkung Bayerdilling werden als Ausgleichsfläche festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 2 „Ausgleich“ sind die externen Maßnahmenflächen dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Die Maßnahme der Anlage von Blüh- und /oder Brachebereichen ist gleichzeitig Bestandteil des Konzeptes der CEF-Maßnahme des nachfolgenden Punktes „Artenschutzmaßnahmen“, wobei die Lage der der Blüh- und/oder Brachebereiche innerhalb der genannten Flurstücke wechseln darf, ihre Flächengröße jedoch zwingend beibehalten werden muss.

Ausgangszustand			Prognosezustand ¹⁾			Aufwertung	Fläche	Aufwertung
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert	Wertpunkte	(m ²)	gesamt ²⁾
Acker	A11	2	Ackerbrachen	A2	5	3	10.000	30.000
Acker	A11	2	Artenreiches Extensivgrünland*	G214	11	9	3.240	29.160
Summe							59.160	

¹⁾ nach 25 Jahren Entwicklungszeit

* abzgl. 1 WP aufgrund des sog. Timelags bei G214

²⁾ =Kompensationsfläche in m² x Aufwertung

9.1.1 Anlage von Blüh- und/oder Brachebereichen (Symbol „A/E var.“ im Planbereich 2)

- Die Blüh- und Brachebereiche können im Verhältnis 50:50 miteinander kombiniert werden.
- Mindestgröße: 0,2 ha; Mindestbreite 10 m
- Die Lage der Blüh- und/oder Brachebereiche kann jährlich oder spätestens alle 3 Jahre variieren. Sie sollten nach Möglichkeit nicht direkt an einem Weg liegen.
- Umbruch und Neueinsaat sollten spätestens dann erfolgen, wenn Ende März der Anteil offener Bodenstellen unter 30% liegt und/oder die mittlere Höhe der dünnen Vorjahresvegetation bei mehr als 50 cm liegt
- Dünger- und PSM-Einsatz sowie mechanische Unkrautbekämpfung sind unzulässig

Vorgehensweise Blühbereich

- Einsaat einer standortspezifischen Saadmischung aus Arten der Ackerbegleitflora und Wildkräutern mit geringem Gräseranteil, Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)
- reduzierte Saatgutmenge (max. 50% bis 70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands; Fehlstellen im Bestand belassen; Streckung mit Sand, Sägemehl oder Sojaschrot auf 5-10 g/m² ist zulässig
- Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, es sei denn, der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr dicht und hoch und dadurch kein geeignetes Feldlerchenhabitat mehr
- Ausnahmeweise können bei einer mehrjährigen Fläche im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. vor dem Neuaustrieb der Kräuter die abgestorbenen Pflanzenteile von der Brache entfernt werden, um zu dichte Bestände zu vermeiden
- bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten

Vorgehensweise Brachebereich

- von der Einsaat auszunehmende Fläche im Acker, die der Selbstbegrünung unterliegt
- flache Bodenbearbeitung im Zeitraum von Ende September bis Ende März
- verhindern eines zu hohen Pflanzenbestands im Frühjahr um ausreichend Freiräume zum Brüten zu erhalten

9.1.2 Anlage von artenreichem Extensivgrünland (Symbol „A/E fest“ im Planbereich 2)

Folgende Maßnahmen werden festgelegt:

Schritt 1: Flächenvorbereitung

- sofortiger und dauerhafter Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung jeglicher Art
- Bodenvorbereitung durch fräsen oder grubbern. Das im Boden vorhandene Samendepot ist aufkeimen zu lassen (ca. 5 bis 7 Tage). Der Vorgang der Bodenbearbeitung ist zu wiederholen und ein möglichst feinkrümeliges Saatbett ist herzustellen.
- Anschließend Einsaat der Fläche im Herbst (Anfang September bis Ende Oktober) oder Frühjahr (Ende März bis Mitte Mai) bei anhaltend feuchter Witterung mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30%) aus autochthonem/ einheimischen Saatgut für frische Wiesenstandorte der Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) und Anwalzen des Saatgutes
 - alternativ Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

Schritt 2: Pflege

- im ersten Jahr nach Ansaat ist ein Schröpschnitt Ende April /Anfang Mai durchzuführen (15 cm bis 20 cm über dem Boden), um eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt ab September) mit Mahdgutabtransport
- das Wenden des Mahdgutes ist zulässig
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten (z.B. Neophyten) den gewünschten Pflanzenbestand in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Fräs- und Ansaatvorgang im Spätsommer/Herbst (bei rechtzeitiger Feststellung/Erkennung auch schon im Frühjahr) nach Möglichkeit zu wiederholen

Hinweise:

- Die Fläche darf nicht eingefriedet und nicht zu Lagerzwecken genutzt werden

9.2 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der **Umsetzung** der Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen. Spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten müssen alle oben genannten Erstgestaltungsmaßnahmen durchgeführt und abgeschlossen sein.

Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Eingriffsverursacher oder dessen Rechtsnachfolger (vgl. § 15 Abs. 4 BNatSchG).

Eine dingliche Sicherung ist nicht erforderlich, da sich die Flächen im Eigentum der Stadt befinden.

10 Artenschutzmaßnahmen

10.1 Vermeidungsmaßnahmen

10.1.1 Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten

Die Erschließungsarbeiten sollten nach Möglichkeit außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode beginnen, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis 28.02., um eine Ansiedlung von planungsrelevanten Arten im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen zu verhindern. Soll während der Fortpflanzungs- und Brutzeit (1. März bis 31. Juli) mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden, so sind im Vorfeld aktive Vergrämuungsmaßnahmen (s. nachfolgend) zu ergreifen, welche vorrangig die Offenlandarten davon abbringen, den durch die Baumaßnahme betroffenen Bereich zu besiedeln.

10.1.2 Aktive Vergrämuung

Vor Beginn der Fortpflanzungs- und Brutzeit (im Januar/Februar) sind ca. 2 m bis 3 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5 m lang) oder einer vergleichbaren optischen Störeinrichtung an den eingriffsrelevanten Stellen, d.h. im Eingriffsbereich zu errichten. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 20 m bis 25 m in dem unmittelbaren Baubereich aufgestellt. Sie können mit Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten wieder entfernt werden, um den Baubetrieb nicht einzuschränken.

10.1.3 Zeitpunkt der Verlegung bestehender Gehölzstrukturen

Die bestehende Eingrünung des angrenzenden Bebauungsplanes ist außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode zu entfernen/zu versetzen, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis 28.02.

10.2 CEF-Maßnahmen

10.2.1 Schaffung von Ausweichlebensräumen für die Feldlerche und die Schafstelze

Für die von der Planung betroffenen Reviere der Offenlandarten sind Ausweichlebensräume in Form von Feldlerchenfenstern mit Ackerbrachebereichen anzulegen. Die Umsetzung erfolgt auf den Fl.-Nrn. 246 und 248 Gemarkung Bayerdilling. Die Flächen sind diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 2 „AuE/CEF-Maßnahme“ sind die Maßnahmenflächen dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Plans.

Anlage von Feldlerchenfenstern

Es sind mindestens 10 Feldlerchenfenster in der abgegrenzten Maßnahmenfläche anzulegen. Dabei wird je Fenster eine mind. 20 m² große Fläche im Acker von der Einsaat ausgespart. Die Anlage durch Herbizideinsatz ist unzulässig.

Folgendes ist zu beachten:

- einzuhaltende Abstände:
 - mind. 50 m zu Einzelbäumen, Baumreihen, Feldhecken, Feldgehölzen
 - mind. 160 m zu geschlossenen Gehölzkulisse (z.B. Wald) sowie
 - mind. 50 m zu Hochspannungsfreileitungen bis 40 m Masthöhe
 - mind. 100 m zu Hochspannungsfreileitungen von 40 m bis 60 m Masthöhe
 - mind. 150 m zu Hochspannungsfreileitungen über 60 m Masthöhe
 - mind. 25 m Abstand der Lerchenfenster vom Feldrand
- Anlage der Feldlerchenfenster nicht in Fahrgassen
- Im Acker sind Dünger- und Pflanzenschutzmittel (PSM)-Einsatz zulässig, jedoch keine mechanische Unkrautbekämpfung; Verzicht auf PSM ist jedoch anzustreben (Insektenreichtum = Nahrungsverfügbarkeit)
- Feldlerchenfenster dürfen darüber hinaus wie der restliche Acker bewirtschaftet werden
- Rotation möglich: Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechselnd

Anlage von Blüh- und/oder Brachebereichen (Symbol „A/E var.“ im Planbereich 2)

siehe Beschreibung unter Punkt „Naturschutzrechtlicher Ausgleich“, Unterpunkt „Anlage von Blüh- und/oder Brachebereichen“

Die CEF-Maßnahmen müssen hergestellt und wirksam sein, bevor im Planbereich 1 ein Eingriff stattfindet. Die Maßnahme ist aufrecht zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

Die Herstellung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen vor Beginn der Baufeldfreimachung ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und zu dokumentieren.

10.2.2 Schaffung von Ausweichlebensräumen für das Rebhuhn

Durch die Überplanung der bestehenden Eingrünung geht die bislang entwickelte und durch das Rebhuhn genutzte Saumstruktur des bestehenden Industriegebiets verloren. Daher sind mit der neuen Eingrünung im Süden und der Fortführung der Eingrünung in den östlichen und westlichen Randbereichen neue Lebensraumstrukturen für das Rebhuhn zu schaffen.

Die Bepflanzung zumindest im Bereich der öffentlichen Grünfläche muss hergestellt sein, bevor die bestehende Eingrünung entfernt/versetzt wird. Die Maßnahme ist aufrecht zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

11 Monitoring

Für die CEF-Maßnahmen auf den Fl.-Nrn. 246 und 248 Gemarkung Bayerdilling ist ein Monitoring durchzuführen, um zu überprüfen, ob die Maßnahmen ordnungsgemäß umgesetzt wurden und ob sie ihre angestrebten Lebensraumfunktionen erfüllen, damit die von der Planung betroffenen Arten von diesen Maßnahmen profitieren.

Der Umfang der notwendigen Untersuchungen wird dabei wie folgt festgelegt:

- Aufnahme des Ist-Zustandes vor Maßnahmenumsetzung (März bis Juni, 4 Kartierungen)
- jährliche Bestandsaufnahme für die Dauer von 4 Jahren ab Maßnahmenumsetzung (März bis Juni, jeweils 4 Kartierungen)

Der jährliche Monitoringbericht ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

Wird während des Monitorings festgestellt, dass der gewünschte Maßnahmenenerfolg nicht eintritt/eingetreten ist, so ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern, welche weiteren Korrekturmaßnahmen ergriffen werden müssen, um den angestrebten Maßnahmenenerfolg dennoch zu erzielen.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 der BayBO.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

2.1 Gestaltung der Dächer

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer sowie Satteldächer (symmetrisch, asymmetrisch) und Pultdächer mit einer Neigung von 6° - 30°.
Sheddächer und Oberlichter sind bei allen Werkhallen aus Belichtungs- oder Konstruktionsgründen zulässig, wobei der maximale Neigungswinkel der Verglasung 45° betragen darf. Die zulässige Höhe der Sheds (OK der Konstruktion) darf max. 2,2m über der Wandhöhe betragen.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen– nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

2.2 Erneuerbare Energien

(Art. 44a BayBO)

Die Eigentümer von Nichtwohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. März 2023 für Gebäude ab einer Dachfläche von 50 m², die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung dienen, eingeht, haben sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Diese Pflichten gelten auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird.

Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie müssen parallel zur Dach- bzw. Wandfläche angebracht werden.

2.3 Gestaltung der Gebäude

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäudeflächen unzulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude und Lagerflächen unumgänglich ist. Die Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

3 Werbeanlagen und Beleuchtung

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden.

Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

Für die Straßen- und Parkplatzbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

4 Einfriedungen

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 2m Höhe zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig.

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe, jedoch nicht zur landschaftszugewandten Seite zugelassen.

Einfriedungen sind in den Grünflächen zur freien Landschaft hin unzulässig. Innerhalb der Eingrünung ist eine Einfriedung jedoch zulässig, wenn sie mindestens 2m von der landschaftszugewandten Grundstücksgrenzenseite entfernt ist und einen Bodenabstand von mindestens 20cm hat.

5 Entwässerung

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern (vgl. Nr. E 4 der Begründung). Für Niederschlagswasser besteht ein Einleitungsverbot in die öffentliche Entwässerungsanlage. In begründeten Ausnahmefällen kann auf Antrag verschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden, falls es die technischen Voraussetzungen der öffentlichen Entwässerungsanlage erlauben.

Zur Klärung, ob verschmutztes Niederschlagswassers vorliegt, ist das Arbeitsblatt DWAM 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ anzuwenden.

Es ist zu beachten, dass

1. Sickeranlagen grundsätzlich filterstabil zum anstehenden Baugrund ausgeführt werden müssen,
2. in Sickeranlagen entsprechende Sedimentations-/Rückhaltesysteme vorgesehen werden müssen, so dass eine Zusetzung/Verschlämmung des anstehenden Sandes/Kieses mit eingeschwemmten Feinanteilen nicht erfolgt,
3. die oberflächennahen Deckschichten und die Rotlage durchstoßen werden müssen, da die Durchlässigkeit dieser Böden für eine Versickerung zu gering ist.¹

Die Hinweise und Forderungen zur Bemessung und Ausbildung von Versickerungseinrichtungen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA sind zu beachten.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

6 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bemisst sich nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen kommunalen Stellplatzsatzung.

Die Stellplätze sind im Bauantrag darzustellen und zu bemaßen.

¹ HPC AG, Harburg Erschließung Industriegebiet „An der Gempfinger Straße“ in 86641 Rain am Lech und Ausbau der Staatsstraße 2027 - Geotechnischer Bericht, Projekt-Nr. 2164485, Ausfertigungs-Nr. 1/5, Stand 21.04.2017

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 f. BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 7 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 f. BBodSchV einzuhalten.

Der Anfall von Bodenaushub ist so weit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Anfallendes Bodenmaterial soll weitestgehend am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen).

3 Denkmalschutz

Östlich des Plangebietes (ca. 300m) liegt folgendes Bodendenkmal:

- „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“: Nr. D-7-7331-0066

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. in jenen Bereichen, in denen Bodendenkmale vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen, ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16 t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr bei entsprechender Bauweise mit Einbindung in das Grundwasser einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine neue Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeindegebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Rückstausicherung:

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6 Immissionen

Bedingt durch die Nachbarschaft landwirtschaftlicher Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind ortsüblich und von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für Immissionen, die durch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden. Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes ist dies zumutbar.

7 Versorgungseleitungen

Im Bereich von Versorgungseleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn sowie den ausführenden Firmen zu erfragen und zu beachten. Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungseleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich. Eine Verlegung von ggf. bestehenden Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem jeweiligen Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Bei Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

7.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen

Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

8 Grünordnung

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

9 Hinweis zu den bisherigen Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung verlieren die bisherigen textlichen Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes ihre Rechtskraft und werden durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung in Plan und Text insgesamt ersetzt.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Rain hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „An der Gempfinger Straße II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 **30.09.2025** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **bis einschließlich** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadt Rain hat am den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 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 Bebauungsplanänderung in der Fassung vom sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 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 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom, **zuletzt geändert am** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Rain, den

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6 Aufgestellt / Ausgefertigt

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

Rain, den

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung samt all ihrer in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente bzw. Unterlagen 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

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

STADT RAIN

Hauptstraße 60
86641 Rain
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 57 „AN DER GEMPFINGER STRASSE II“ 1. ÄNDERUNG

C) BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 30.09.2025

VERFASSEN



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 Reimlinger-Herz

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Änderung	3
1.1	Rechtskraft	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren	3
1.3	Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes	3
2	Lage	4
3	Planungsrechtliche Situation.....	4
4	Hinweis zur Begründung	4
B	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	5
1	Einleitung	5
2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	5
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen	6
4	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	6
C	PLÄNE (1:1500)	7
1	Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan	7
2	Grünordnungsplan Bestandsübersicht.....	8
3	Grünordnungsplan Eingriff/Konflikte	9

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 57 „An der Gempfinger Straße“ erlangte am 03.05.2025 Rechtskraft durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§ 1 Abs. 3 BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. - **§ 1 Abs. 5 BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung [...]. - **§ 1 Abs. 8 BauGB**

1.3 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. Textliche Änderungen werden zur besseren Nachvollziehbarkeit in **roter Schrift** kenntlich gemacht.

2 Lage

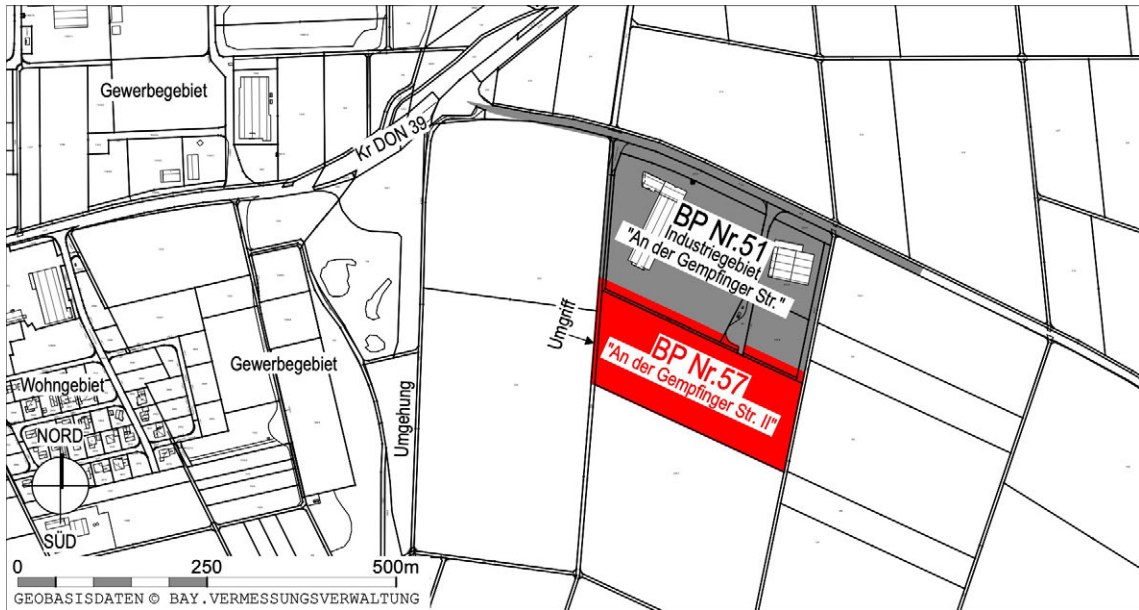


Abbildung 1: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Rain weist den Planbereich als Industriegebiet und Grünfläche aus.
Die Bebauungsplanänderung ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

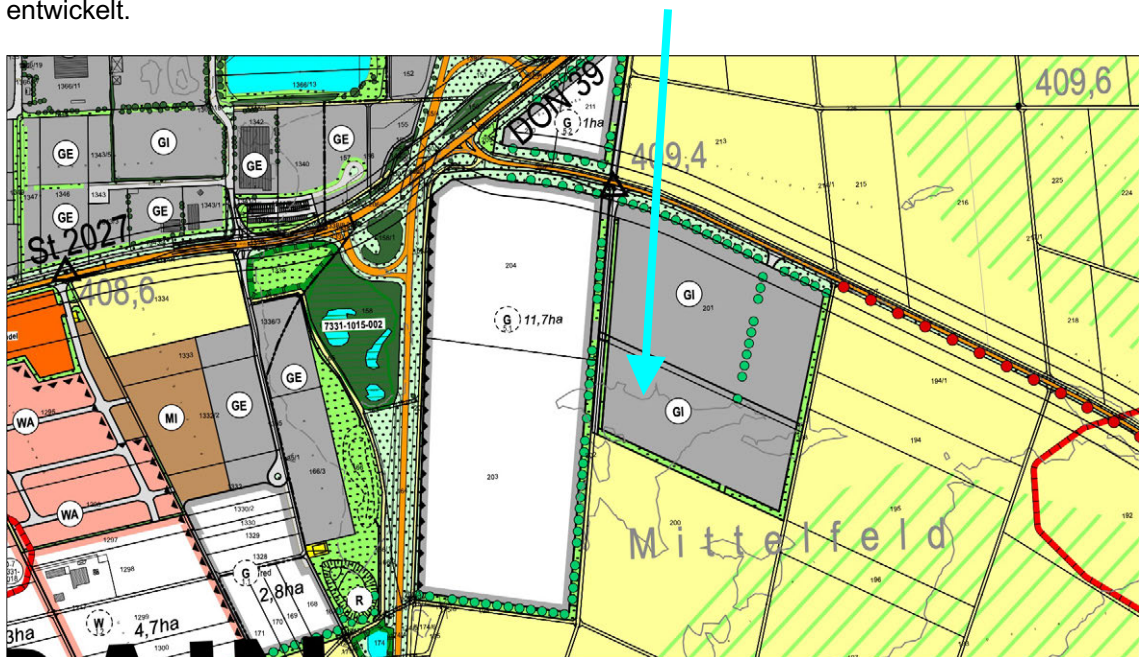


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

4 Hinweis zur Begründung

Die sonstigen Erläuterungen sind den bisherigen Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 57 „An der Gempfinger Straße“ zu entnehmen.

B NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1 Einleitung

In der Bauleitplanung wird die notwendige Eingriffsregelung angewendet, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Grundlage sind §1a BauGB, Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung, sowie §15 BNatSchG. Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2021¹ bewertet.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen. Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen. Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan nachfolgend aufgeführte Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des verbleibenden Ausgleichsbedarf
- Auswahl geeigneter Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs basiert auf der Einstufung des Plangebietes nach den Biotop- und Nutzungstypen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), denen eine entsprechende Wertigkeit in Form von Wertpunkten zugewiesen wurde. Nachdem eine Umsetzung der Bebauung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan noch nicht erfolgt ist, wird als Ausgangszustand der faktisch vorhandene Acker sowie Hecke mit vorgelagertem Grünstreifen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 52 angenommen.

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht gemäß Leitfaden der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,8.

Der Planungsfaktor berücksichtigt die festgesetzten, planerischen Optimierungen durch Minderungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, wodurch eine Reduzierung des Beeinträchtigungsfaktors herbeigeführt werden kann. Dabei kann je Minderungsmaßnahme ein Abzug von 5% angesetzt werden.

Flächen ohne (erneuten) Eingriff werden nicht bilanziert.

Es wird der Nachvollziehbarkeit halber der Ausgleich **für das Plangebiet insgesamt aktualisiert bilanziert** und nicht ausschließlich für durch die Änderung die hinzukommende Versiegelung.

¹ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

Betroffener Biotop-/ Nutzungstyp	Code	Wert	Beeinträch- tigungsfak- tor	Betroffene Fläche (m ²)	Kompensations- bedarf in Wertpunkten ¹⁾	
Acker	A11	2	0,8	28.933	46.293	
Mesophile Gebüsche/Hecken	B112	10	0,8	1.329	10.632	
Intensivgrünland	G11	3	0,8	928	2.227	
Summe					59.152	
Planungsfaktor					Begründung	Anrechnung
---					---	---
Summe (max. 20%)					0%	
Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten					59.152	

¹⁾ = Fläche x Wert x Faktor der Beeinträchtigung

Es entsteht ein **Kompensationsbedarf von 59.152 Wertpunkten**.

3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen

Vermeidung, Minderung

Eingriffe und Veränderungen erfolgen soweit wie möglich im Zusammenhang mit bestehenden baulichen Strukturen, sodass eine übermäßige Flächeninanspruchnahme vermieden wird. Eine Neuinanspruchnahme entsteht nur im unabdingbar notwendigen Maß.

Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 246 Gemarkung Bayerdilling ausgeglichen, in dem der intensiv genutzte Acker zu artenreichem Extensivgrünland aufgewertet wird.

4 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wird auf Fl.-Nr. 246 Gemarkung Bayerdilling umgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist im Planbereich 2 „Ausgleich“ dargestellt und die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden.

**BEBAUUNGSPLAN NR.57
"AN DER GEMPINGER
STRASSE II" 1. ÄNDERUNG****BISHER RECHTSKR.
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab im Original 1:1.500



NORD

SÜD

LEGENDE

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

DATENQUELLE / HERKUNFT:Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

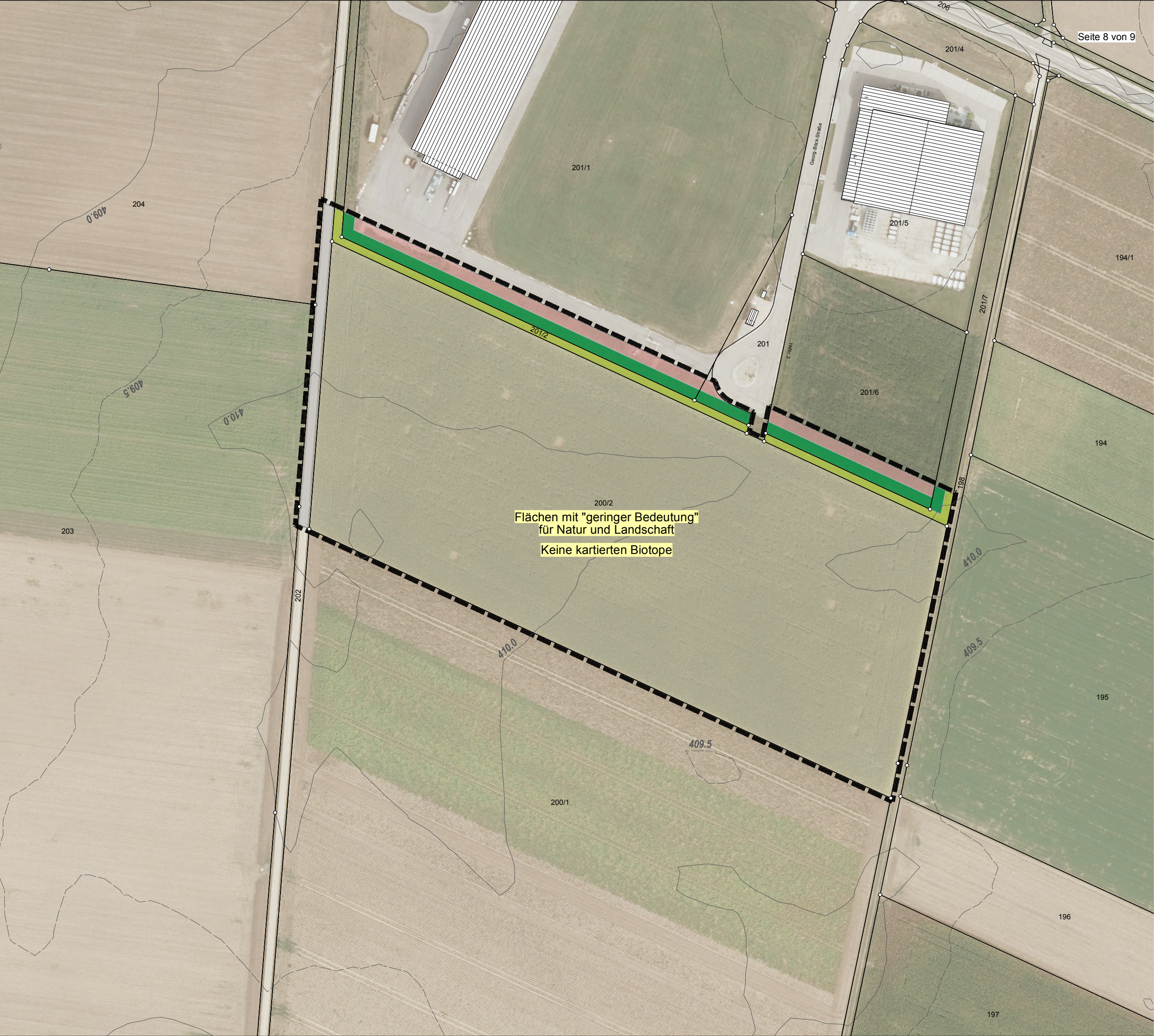
© Bayerische Vermessungsverwaltung

<www.geodaten.bayern.de>

- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
- Geländemodell aus DGM 10 Meter (2021)

VERFASSER**JOOST**Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de**GODTS****PLANUNGSBÜRO GODTS**Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



STADT RAIN

Hauptstraße 60, 86641 Rain
Landkreis Donau-ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN NR.57 "AN DER GEMPFFINGER STRASSE II" 1. ÄNDERUNG

GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab im Original 1:1.500
Stand 30.09.2025



LEGENDE

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Industriegebiet
- Verkehrsflächen
- Intensiv bewirtschaftete Äcker
- Intensivgrünland
- Mesophile Hecken

Flächen mit "geringer Bedeutung"
für Natur und Landschaft
Keine kartierten Biotope

DATENQUELLE / HERKUNFT:

Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung

<www.geodaten.bayern.de>

- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
- Geländemodell aus DGM 10 Meter (2021)

VERFASSER

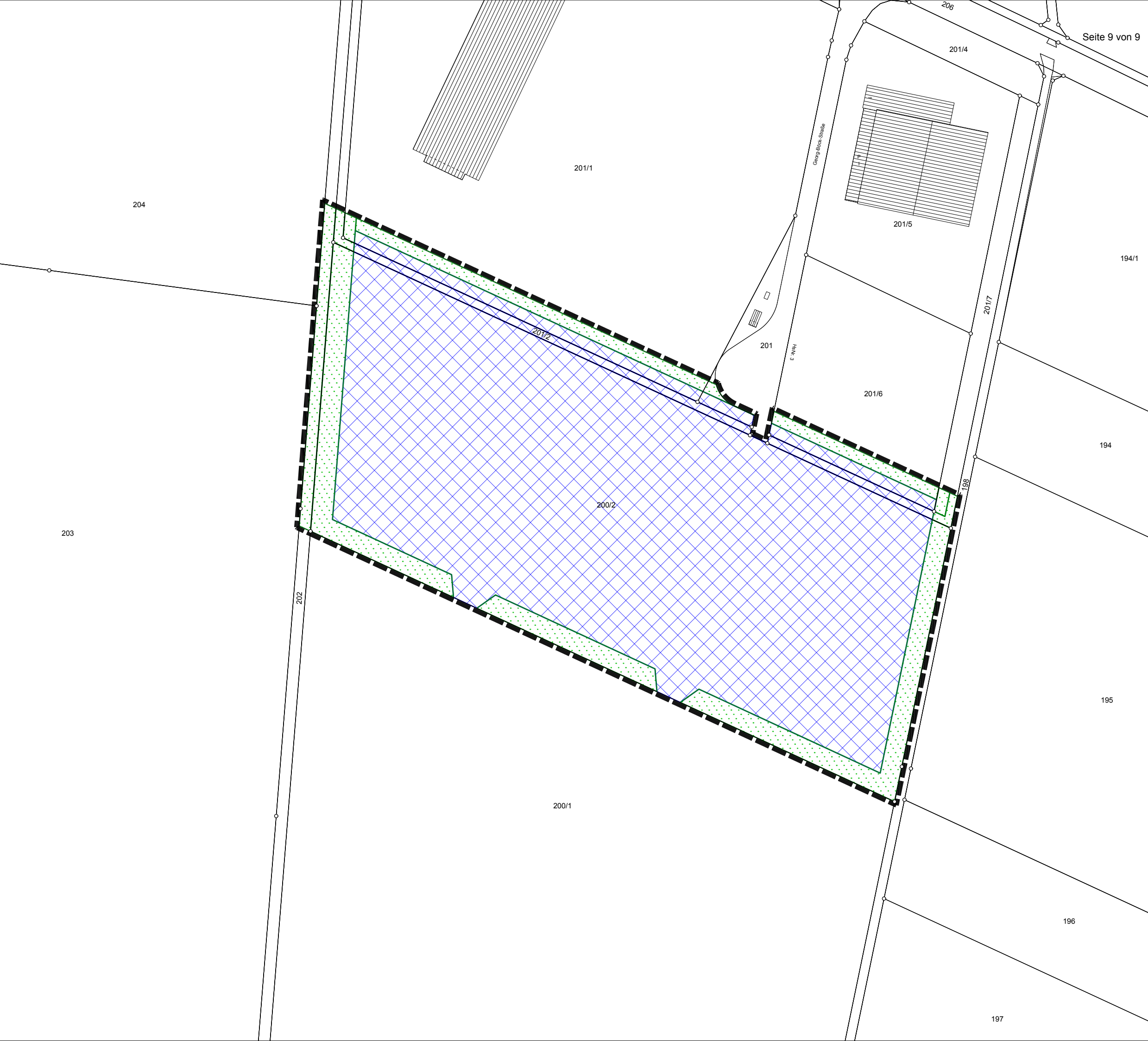
JOOST

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain



BEBAUUNGSPLAN NR.57
"AN DER GEMPFINGER
STRASSE II" 1. ÄNDERUNG

GRÜNORDNUNGSPLAN
EINGRIFF / KONFLIKTE
Maßstab im Original 1:1.500
Stand 30.09.2025



- LEGENDE
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 -  Nettobauland und Verkehrsflächen
 -  Ohne (erneuten) Eingriff

Berechnung des
Kompensationsbedarfs:
siehe Begründung

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

VERFASSEN


G O D T S

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

STADT RAIN

Hauptstraße 60
86641 Rain
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 57 „AN DER GEMPFINGER STRASSE II“ 1. ÄNDERUNG

D) UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 30.09.2025

VERFASSEN



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 Reimlinger-Herz

A	EINLEITUNG	4
1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
2	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	4
2.1	Fachgesetze.....	4
2.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)	5
2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP)	5
2.4	Flächennutzungsplan	5
3	Schutzgebiete und -ausweisungen	5
4	Naturräumliche Gegebenheiten	6
5	Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU	6
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert.....	6
B	BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	7
1	Schutzgut Menschen	7
1.1	Basisszenario	7
1.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	7
1.3	Prognose bei Durchführung der Planung	7
1.4	Fazit.....	7
2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	7
2.1	Basisszenario	7
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.3	Prognose bei Durchführung der Planung	8
2.4	Fazit.....	8
3	Schutzgut Fläche	8
3.1	Basisszenario	8
3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	8
3.3	Prognose bei Durchführung der Planung	9
3.4	Fazit.....	9
4	Schutzgut Boden.....	9
4.1	Basisszenario	9
4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	9
4.3	Prognose bei Durchführung der Planung	9
4.4	Fazit.....	10
5	Schutzgut Wasser	10
5.1	Basisszenario	10
5.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
5.3	Prognose bei Durchführung der Planung	10
5.4	Fazit.....	10
6	Schutzgut Klima und Luft.....	10
6.1	Basisszenario	10
6.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
6.3	Prognose bei Durchführung der Planung	11
6.4	Fazit.....	11
7	Schutzgut Landschaft	11
7.1	Basisszenario	11
7.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	11
7.3	Prognose bei Durchführung der Planung	11
7.4	Fazit.....	11
8	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	12
8.1	Basisszenario	12
8.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
8.3	Prognose bei Durchführung der Planung	12
8.4	Fazit.....	12

9	Wechselwirkungen.....	12
9.1	Basisszenario.....	12
9.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
9.3	Prognose bei Durchführung der Planung.....	12
9.4	Fazit.....	12
C	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH	13
1	Vermeidung und Minderung.....	13
2	Ausgleich	13
D	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	13
E	AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUR ÜBERWACHUNG	13
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Planung	13
2	Maßnahmen zur Überwachung.....	13
F	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	14

A EINLEITUNG

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 und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

§ 2 Abs. 4 S. 2 BauGB ermächtigt die Gemeinde, Umfang und Detaillierungsgrad der für den jeweiligen Bauleitplan erforderlichen Ermittlungen festzulegen (Scoping). Bei der Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads sowie der Methode haben die gem. § 4a Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden die Gemeinde entsprechend zu unterrichten. Insofern sind im laufenden Planungsprozess auch die Hinweise, Anregungen und Einwände der eingegangenen Stellungnahmen in die Ausarbeitung dieses Umweltberichts mit einfließen.

Den für die Praxistauglichkeit ausschlaggebenden Umfang der Ermittlung steuert § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB über die Kriterien Erheblichkeit, Voraussehbarkeit und Abwägungsbeachtlichkeit der Umweltauswirkungen. Das Erheblichkeitskriterium in Abs. 4 S. 1 ist auf die spezifischen Voraussetzungen wie z.B. Art, Größe, Standard, Verkehrsaufkommen der durch den Plan eröffneten Nutzungen und die jeweiligen Auswirkungen auf die im Plangebiet vorhandenen Wertigkeiten und Vorbelastungen des Einzelfalls ausgerichtet. Die Gemeinde hat insoweit eine Einschätzungsprärogative, d.h. einen gewissen Spielraum bei der Bewertung von Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

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.

2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

Die in Rechtsnormen (Gesetze, Verordnungen, Satzungen) festgelegten Ziele des Umweltschutzes werden auf der Ebene der Bauleitplanung beachtet.

Für die Umsetzung der allgemeinen Ziele des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, wonach Bauleitpläne u.a. dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu erweitern, werden bei dieser Planung insbesondere folgende rechtlichen Regelungen beachtet:

- Berücksichtigung des Vermeidungs- und Ausgleichsgebotes voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes nach § 1a Abs. 3 BauGB
- Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG
- Nach § 1 Abs. 1 BBodSchG sind Einwirkungen auf die natürliche Funktion der Böden möglichst zu vermeiden. Nach § 7 obliegt dem Grundstückseigentümer die entsprechende Vorsorgepflicht, soweit dies auch im Hinblick auf den Zweck der Nutzung des Grundstückes verhältnismäßig ist. Nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Nach § 14 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial wird ein Massenausgleich angestrebt.

Sollte dennoch überschüssiger Aushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

- Den Erfordernissen des Klimaschutzes / Klimafolgenanpassung wird nach § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen, in dem entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, die die lokalklimatischen Auswirkungen abmildern und für ein verträgliches Klima innerhalb der Bebauung sorgen sollen sowie CO₂ binden.
- Berücksichtigung von Bodendenkmalen, Denkmalbereichen und Baudenkmalen nach Art. 7 und 8 BayDSchG

2.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)

Folgende zutreffenden, umweltrelevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das LEP:

- 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (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 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]
- 7.2.5 (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden. Hierzu soll insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt werden.

Der Regionalplan der Region Augsburg verzeichnet für das Plangebiet keine spezifischen umweltrelevanten Ziele und Grundsätze.

2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP)

Als Ziele sind im Arten- und Biotopschutzprogramm¹ angegeben:

- Erhöhung des Waldanteils durch Schaffung von Feldgehölzen und Waldinseln in großflächig ausgeräumten Ackerlandschaften
- Neuanlage von Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Obstwiesen, Wildgrasfluren) in ausgeräumten Ackerlandschaften, Vernetzung isolierter Bestände
- Schwerpunktgebiet des Naturschutzes Nr. 6 „Rainer Hochterrasse“:
 - Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen und Trittsteinen in der ökologisch verarmten „Agrarsteppe“

2.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Rain weist den Planbereich als Industriegebiet und Grünfläche aus.²

3 Schutzgebiete und -ausweisungen

Im Geltungsbereich der Änderung sind keine Schutzgebiete, amtlich kartierten Biotope oder anderweitige Schutzausweisungen verzeichnet. Es befindet sich jedoch ein Bodendenkmal um Umfeld der Plangebietes (D-7-7331-0066 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“).³

¹ Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries. Stand: September 1995

² Stadt Rain: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (2018), Verfasser: Planungsbüro Godts

³ Bayerische Staatsregierung: BayernAtlas, Zugriff am 23.09.2025 (Themen „Planen und Bauen“ sowie „Umwelt und Naturgefahren“)

4 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 047 „Lech-Wertach-Ebenen“¹, genauer gesagt im Bereich Rainer Hochterrasse. Diese zählt zu den ältesten und besten Ackerbaugebieten Bayerns und wird mit Ausnahme des Talbodens der Kleinen Paar (Wiesenlandschaft) zu 100 % ackerbaulich genutzt (v. a. Zuckerrüben, Getreide, Mais). Die bereits 1935 durchgeführte Flurbereinigung hat schon relativ früh eine intensive Nutzung ermöglicht und die Landschaft dabei monoton hinterlassen (Beseitigung von Kleinstrukturen, extensiv genutzten und ungenutzten Flächen, Vergrößerung der Schläge usw.).

5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU

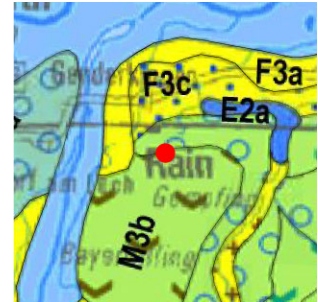
Das Plangebiet ist nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)⁴ dem Vegetationsgebiet M3b „Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald“ zuzuordnen.

Verbreitung: Überall zerstreut außerhalb der Alpen; erkennbare Schwerpunkte in den Lößgebieten; kolline bis submontane Stufe.

Kennzeichnung: Mischkomplex aus vorherrschendem Waldmeister-Buchenwald (vielfach in Hainsimsen-Ausbildung) im Übergang oder Wechsel zu Hainsimsen-Buchenwald (meist Flattergras-Ausbildung).

Zusammensetzung: siehe Kennzeichnung

Standorte: Mäßig basenreiche bis -arme Braunerden der Silikatgebiete ohne nennenswerten Grundwassereinfluss.



6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert

Das Plangebiet ist nach Seibert⁵ dem Vegetationsgebiet 21s „Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum typicum*)“ zuzuordnen.

Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaften und ihrer Pionier- und Ersatzgesellschaften:

Quercus robur, Fagus sylvatica, Carpinus betulus, Tilia cordata, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Acer campestre, Sorbus aucuparia, Betula pendula, gebietsweise auch Abies alba. Corylus avellana, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Crataegus oxycantha, Prunus spinosa, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare, Rhamnus frangula, Rhamnus cathartica, Euonymus europaeus, Daphne mezereum, Rosa arvensis, Viburnum lantana, Clematis vitalba



⁴ BAYERISCHES LANDESAMT F. UMWELT: Potentielle natürliche Vegetation Bayerns, 2009

⁵ SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968

B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden wird das Basisszenario (derzeitiger Umweltzustand als Ausgangspunkt zur Beurteilung der Umweltauswirkungen) sowie eine Prognose des Umweltzustandes bei einer Nichtdurchführung und einer Durchführung der Planung (soweit abschätzbar) beschrieben. Der Zeithorizont bezieht sich hierbei auf die voraussichtliche Dauer des Bestehens der geplanten Nutzung.

Als zusammenfassendes Fazit und zum leichteren Verständnis erfolgt abschließend zu jedem Schutzgut eine verbalargumentative Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen bei Durchführung der Planung in den Stufen gering/mittel/hoch bzw. mit sinngemäßen Begrifflichkeiten.

Es werden weiterhin die vorgesehenen Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen notwendig sind, benannt und in die jeweiligen Prognosen bei der Durchführung der Planung berücksichtigt.

Soweit es für die jeweilige Art der Umweltauswirkung standardisierte Bewertungsverfahren gibt, wurden diese angewendet und in der nachstehenden Beurteilung mit einbezogen (z.B. Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2021).

1 Schutzgut Menschen

1.1 Basisszenario

Im Plangebiet besteht bereits Baurecht für ein Industriegebiet. Zum Schutz der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen vor Lärmimmission sind dabei Kontingente festgelegt worden.

Das Plangebiet und dessen Umgebung entfalten keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung der Bürger Rains.

1.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

1.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Für die Aussagen im Rahmen des Umweltberichts wird davon ausgegangen, dass für und durch die Änderung keine Konfliktsituation mit den umliegenden Nutzungen besteht, da die Art der Nutzung nicht verändert und lediglich die Flächenaufteilung im Plangebiet optimiert wird.

1.4 Fazit

Für das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.1 Basisszenario

Das Plangebiet ist derzeit noch intensiv als Acker genutzt und weist eine dementsprechende Arten- und Strukturarmut auf.

Im Zuge der Aufstellung des Original-Bebauungsplanes wurde eine Erfassung der vorkommenden Vogelarten durchgeführt, die zeigte, dass das Planungsumfeld von Vogelarten des Offenlandes genutzt wird. Für diese wurden entsprechende CEF-Maßnahmen auf externen Flächen ausgewiesen, um den durch die nun zulässige Bebauung entstehenden Lebensraumverlust auszugleichen. Ebenso wurden die entsprechenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen für die Bebauung auf den externen Flächen im Zusammenhang mit den CEF-Maßnahmen festgesetzt.

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes umgesetzt wird. Die festgesetzte Eingrünung wird ordnungsgemäß angelegt und entwickelt sich zu einer biotopprägenden freiwachsenden Hecke, die zu einer Strukturierung der ansonsten weitgehend ausgeräumten Agrarlandschaft beiträgt und neues Lebensraumpotenzial für gehölzbewohnende Arten sowie Kulturfolger bietet. Auch die vorgelagerten Grünstreifen stellen wertvolle Saumstrukturen dar, die von Vögeln der freien Feldflur (z.B. Rebhuhn) und weiteren Tierarten genutzt werden können.

2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu zusätzlichen Eingriffen in bislang als Grünfläche bzw. Eingrünung festgesetzte Bereiche. Eine Entstehung neuer Habitatstrukturen ist in diesen Bereichen nicht mehr möglich, sodass sich das neu hinzukommende Lebensraumpotenzial reduziert.

Für die hinzukommenden Eingriffsflächen ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich ein aktualisiert ermittelter Kompensationsbedarf von 59.152 Wertpunkten. Dieser wird extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 246 Gmk. Bayerdilling erbracht, wo bereits der Ausgleich für den Original-Bebauungsplan festgesetzt ist. Die bislang festgesetzte Ausgleichsfläche wird dabei um den zusätzlichen Ausgleichsbedarf vergrößert.

Zusätzliche Auswirkungen auf das bereits erfasste Artenspektrum sind nicht zu erwarten, da die hinzukommende Vertikalkulisse von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen ist und somit die Abhandlungen des avifaunistischen Gutachtens und des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Original-Bebauungsplanes weiterhin Gültigkeit besitzen.

2.4 Fazit

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3 Schutzgut Fläche

3.1 Basisszenario

Mit der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Jahr 2017 wurde das Schutzgut Fläche eingeführt. Dabei geht es im Wesentlichen um die Intensität und die Art der Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens bzw. von Plänen, die dies wie der Bebauungsplan durch bestimmte Festsetzungen ermöglichen. Damit wird ein besonderes Merkmal auf die Tatsache gelenkt, dass die mögliche Nutzungen von Flächen nicht beliebig fortgeführt werden können und Fläche somit endlich ist.

Ausgangsnutzung

Der Bereich der Änderung ist bereits als Industriegebiet mit dazugehöriger Erschließungsstraße, Grünflächen und Eingrünung ausgewiesen, wenngleich derzeit noch Ackernutzung vorherrscht, da die bauliche Umsetzung noch nicht begonnen hat.

Flächenangaben

Die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ausgewiesene Baufläche inkl. Erschließungsstraße und Wirtschaftsweg hat derzeit eine Größe von 33.094 m².

Die ausgewiesenen Grünflächen inkl. Gehölzpflanzung erstrecken sich auf eine Fläche von 4.366 m².

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird die Verringerung der Flächeninanspruchnahme und die Steigerung der Flächeneffizienz herangezogen.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

3.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Nutzungsänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu einer Änderung der Nutzung im Bereich der bislang als Grünflächen ausgewiesenen Bereiche zu Gunsten der Industriegebietsfläche. So geht punktuell die eingrünende Funktion der Gehölzpflanzung verloren, was jedoch freie Bereiche schafft, die als Aufstellflächen für die Feuerwehr fungieren sollen. Dies hat wiederum zur Folge, dass zusätzliche Ausgleichsfläche bereitzustellen ist, sodass eine bisher als Acker genutzte Fläche nun naturschutzfachlich aufgewertet wird und nicht mehr für die Nahrungsmittelproduktion zur Verfügung steht. Aufgrund der Kleinräumigkeit bzw. der geringen Flächengröße ist hier jedoch nicht mit signifikanten Wirkungen auf die Landwirtschaft zu rechnen.

Neuinanspruchnahme

Infolge der Änderung kommt es lediglich im Bereich der Eingrünung zu einer Neuinanspruchnahme. Die übrigen Änderungen umfassen Optimierungen der Flächenaufteilung in bereits als Industriegebiet und Verkehrsflächen ausgewiesenen Bereichen. Weiterhin ist es aufgrund der hinzukommenden Versiegelungen erforderlich, zusätzliche Ackerfläche in Anspruch zu nehmen, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf zu erbringen. Der Umfang der Ausgleichsfläche erhöht sich um 34 m² gegenüber dem bisher rechtskräftigen Stand.

Dauerhaftigkeit

Sämtliche Flächeninanspruchnahmen sind auf einen langfristigen Betrachtungshorizont ausgelegt. So wird davon ausgegangen, dass die Bebauung inkl. versiegelter Freiflächen über Generationen hinweg erhalten bleiben. Damit einhergehend bleiben auch die Verpflichtungen zum Erhalt der Eingrünung und der Kompensationsmaßnahmen bestehen.

3.4 Fazit

Aufgrund der Dauerhaftigkeit der Nutzungsänderung unter Berücksichtigung der geringen Flächengröße sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

4 Schutzgut Boden

4.1 Basisszenario

Der Bereich der Änderung ist bereits als Industriegebiet mit dazugehöriger Erschließungsstraße, Grünflächen und Eingrünung ausgewiesen, wenngleich derzeit noch Ackernutzung vorherrscht, da die bauliche Umsetzung noch nicht begonnen hat.

Theoretisch ist somit von einem vollständig zerstörten Bodengefüge auszugehen. Faktisch nimmt der Boden jedoch aufgrund der Ackernutzung noch gewisse Funktionen (Aufnahme von Niederschlagswasser, Lebensraum für versch. Organismen etc.) wahr, wenngleich diese aufgrund der intensiven Nutzung ebenfalls bereits beeinflusst/gestört sind.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

4.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Änderung werden bislang unverbaute Böden bzw. als Grünflächen ausgewiesene Bereiche im Süden des Plangebietes durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen. Dadurch kommt es zu Veränderungen des Bodengefüges in Form von Abgrabungen, Zwischenlagerungen und/oder Auffüllungen.

In den beanspruchten Bereichen gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren und der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers gänzlich aus.⁶

⁶Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/>

4.4 Fazit

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der begrenzten Flächengröße Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5 Schutzgut Wasser

5.1 Basisszenario

Im Plangebiet befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete. Der Grundwasserhaushalt ist aufgrund der zulässigen Industriegebietsbebauung theoretisch als deutlich vorbelastet/beeinflusst anzusehen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser hier nicht mehr gegeben ist.

Faktisch ist jedoch mit der Umsetzung der Bebauung noch nicht begonnen worden, sodass derzeit aufgrund der unverbauten Ackerflächen der Grundwasserhaushalt als weitgehend intakt einzustufen ist.

Gemäß UmweltAtlas Bayern ist das Wasserrückhaltevermögen des Bodens bei Starkniederschlägen im vorliegenden Plangebiet sehr hoch.

Zudem können bei Starkregenereignissen im südlichen Plangebiet Aufstaubreiche entstehen.

5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

5.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die baubedingte, hinzukommende Oberflächenversiegelung wird die Versickerung von Niederschlagswasser, das Rückhaltevolumen und damit auch die Grundwasserneubildung aufgrund der Kleinräumigkeit der durch die Änderung hinzukommenden Industriegebietsfläche nur geringfügig reduziert. So kann bei Regenereignissen eine erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen auftreten.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Aufstaubreiche bei Starkregenereignissen infolge der hinzukommenden Bebauung verändern/verlagern. Von außen kommendes Oberflächenwasser kann jedoch durch die anzulegenden Gehölzstrukturen und bei entsprechender Ver- und Entsorgungsplanung z.T. abgefangen bzw. zurückgehalten werden.

5.4 Fazit

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Kleinräumigkeit der hinzukommenden Flächeninanspruchnahme Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

6 Schutzgut Klima und Luft

6.1 Basisszenario

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Vielmehr wird ihnen eine Frischluft produzierende Funktion zugesprochen.

Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet. Sie sind als sogenannte Wärmeinsel einzustufen.⁷

Das Plangebiet ist aufgrund der zulässigen Industriegebietsbebauung theoretisch als Wärmeinsel anzusehen, da die Bebauung die klimatischen Eigenschaften des Gebiets verändert.

Faktisch ist jedoch mit der Umsetzung der Bebauung noch nicht begonnen worden, sodass derzeit aufgrund der unverbauten Ackerflächen eine Kaltluftentstehungsfläche vorliegt.

6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

⁷ GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

6.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Ausgehend vom rechtskräftigen Bebauungsplan und der darin zulässigen Bebauung führt die Änderung des Bebauungsplanes nur kleinräumig zu einer Vergrößerung der entstehenden Wärmeinsel. Durch die Unterbrechung der Eingrünung verliert diese in den betreffenden Bereichen ihre kleinklimatisch ausgleichende Funktion. Die Bindung von Stäuben und ggf. Schadstoffen wird reduziert.

Weitreichende Effekte sind jedoch nicht zu erwarten, da die hinzukommenden Industriegebietsflächen aufgrund ihrer untergeordneten Größe nur eine untergeordnete klimatische Funktion wahrnehmen.

6.4 Fazit

Für das Schutzgut Klima und Luft sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

7 Schutzgut Landschaft

7.1 Basisszenario

Das Landschaftsbild um das Plangebiet ist geprägt von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne prägende Strukturen sowie die angrenzende Industriegebietsbebauung. Insgesamt ist also bereits eine anthropogene⁸ Vorprägung gegeben.

7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes umgesetzt wird. Die festgesetzte Eingrünung wird ordnungsgemäß angelegt und entwickelt sich zu einer biotopprägenden freiwachsenden Hecke, die die optischen Wirkungen der hinzukommenden Bebauung abmindert.

7.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geplanten Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von bis zu 15 m ergeben sich optische Wirkungen v.a. aus südlicher und östlicher Blickrichtung, wenngleich hier die bestehende Industriegebietsbebauung bereits optische Wirkungen entfaltet.

Durch die Lage angrenzend zu dieser bereits prägenden Bebauung in Verbindung mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sollen optische Fernwirkungen auf ein verträgliches Mindestmaß reduziert werden.

Die Änderung führt zu einer punktuellen Unterbrechung der bislang festgesetzten Eingrünung, wodurch die zulässige Bebauung insbesondere aus südlicher Blickrichtung mehr in Erscheinung tritt.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen rufen die im Zuge der Änderung hinzukommenden Flächenversiegelungen jedoch keine signifikant neuartigen bzw. wahrnehmbaren Wirkungen hervor.



Abbildung 1: Blick von Südosten auf den Geltungsbereich; im Hintergrund ersichtlich ist die bereits vorhandene Industriegebietsbebauung

7.4 Fazit

Für das Schutzgut Landschaft sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

⁸ durch den Menschen beeinflusst, verursacht

8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

8.1 Basisszenario

Auf den durch den Bebauungsplan beplanten Grundstücken sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Es befindet sich jedoch folgendes Bodendenkmal in der Nähe (ca. 300m östlich des Plangebietes):

- D-7-7331-0066 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“

8.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

8.4 Fazit

Für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, wenn die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes beachtet werden.

9 Wechselwirkungen

9.1 Basisszenario

Wechselwirkungen zwischen und innerhalb der Schutzgüter, die bereits vor der Realisierung der Planung bestehen, prägen neben den vorhandenen Vorbelastungen den Ist-Zustand der Umwelt und sind dementsprechend im Rahmen der schutzgutbezogenen Darstellungen mit erfasst. So beeinflussen sich z.B. Klima und Vegetationsbedeckung gegenseitig, ebenso wie Wasserhaushalt und Vegetation oder Boden und Bewuchs. Die Pflanzendecke und der Wasserhaushalt wiederum stellen Existenzgrundlagen für die Tierwelt dar.

9.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

9.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Auch durch die Auswirkungen der Planung ergeben sich Wechselwirkungen, die im Rahmen der schutzgutbezogenen Betrachtung erfasst wurden. Es ergeben sich insbesondere Wechselwirkungen durch die Flächenversiegelung, die das Bodengefüge verändert. Dies wirkt sich wiederum auf den Bewuchs aus, da der Boden nun als Lebensgrundlage entzogen wird. Auch wirkt sich die Bodeninanspruchnahme auf die Niederschlagswasserversickerung bzw. Grundwasserneubildung aus.

9.4 Fazit

Es sind Wechselwirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

1 Vermeidung und Minderung

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Minderungsmaßnahmen festgesetzt. Die bestehenden Minderungsmaßnahmen des Original-Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit (soweit nicht von der Änderung tangiert).

2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich für die hinzukommenden erfolgt extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 246 Gemarkung Bayerdilling, in dem die dort bereits festgesetzte Ausgleichsfläche des Original-Bebauungsplanes um den hinzukommenden Flächenbedarf entsprechend vergrößert wird. Die Maßnahmenkonzeption ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

D ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Bebauungsplanänderung liegt ein konkretes Bauvorhaben zu Grunde, sodass keine Alternativen geprüft wurden.

E AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUR ÜBERWACHUNG

1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Planung

Die Umweltverträglichkeit der Planung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird zum einen dadurch Rechnung getragen, dass Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter nur geringe Beeinträchtigungen verursacht. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen berücksichtigt.

So sind die Schutzgüter der Umwelt überwiegend in geringem Umfang betroffen.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung der Planung keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

2 Maßnahmen zur Überwachung

Die Kommune prüft gemäß § 4c BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB die ordnungsgemäße Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

F ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Geltungsbereich liegt östlich von Rain angrenzend zur bestehenden Industriegebietsbebauung. Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Industriegebiet mit dazugehöriger Grünfläche dargestellt. Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotope oder anderweitige Schutzausweisungen verzeichnet.

Durch die vorgesehene Änderung kommt es zu zusätzlichen Eingriffen in bislang als Grünfläche/Eingrünung ausgewiesene Bereiche, welche jedoch aufgrund der begrenzten Flächengröße insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt hervorgerufen.

Der für die zusätzliche Versiegelung erforderliche Ausgleich wird extern auf Fl.-Nr. 246 Gmk. Bayerdilling erbracht, in dem die dort bereits festgesetzte Ausgleichsmaßnahme entsprechend um den benötigten Flächenbedarf erweitert wird.

Nachdem die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu einer Änderung der hinzukommenden Vertikalkulissen führt, sind keine zusätzlichen artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten. Die Abhandlungen des avifaunistischen Gutachtens und des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Original-Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit.