

STADT RAIN

Hauptstraße 60
86641 Rain
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 5a
„AM FISCHERWEG“
2. ÄNDERUNG UND
ERWEITERUNG

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 30.09.2025
Entwurf vom 24.03.2026

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

A) PLANZEICHNUNG (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 08/2025; Abbildungssystem: UTM32N



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Geltungsbereich 2. Änderung / Erweiterung
- sonstiges Sondergebiet "Gesundheitszentrum"
- Baugrenze 3 6,5 3 Bemaßung
- Verkehrsfläche, privat
- Grünfläche, privat
- Grünfläche, öffentlich

- Laubbaum zu pflanzen
- Gehölze erhalten
- Gehölze anpflanzen
- Stellplätze
- Garage
- Einfriedung/Tor

HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Geplante bauliche Anlagen (Lage unverbindlich)
- Bestehende Haupt- & Nebengebäude
- Hochwassergefahrenfläche HQextrem Lage des Plangebietes vollflächig im HQextrem

STADT RAIN

Hauptstraße 60
86641 Rain
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 5a
„AM FISCHERWEG“
2. ÄNDERUNG UND
ERWEITERUNG

**B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Vorentwurf vom 30.09.2025
Entwurf vom 24.03.2026

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

A	PRÄAMBEL	3
1	Bestandteile des Bebauungsplanes	3
2	Rechtsgrundlagen	3
3	In-Kraft-Treten	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	4
1	Geltungsbereich	4
2	Art der baulichen Nutzung	4
3	Maß der baulichen Nutzung	4
4	Bauweise	4
5	Gestaltung der Gebäude	5
5.1	Dächer	5
5.2	Kniestöcke	5
5.3	Sockelhöhe	5
5.4	Fasadengestaltung	5
6	Kfz-Stellplätze/Garagen	5
7	Nebenanlagen § 14 BauNVO	5
8	Bestehende Oberflächengewässer	6
9	Geländeveränderung	6
10	Einfriedungen	6
11	Grünordnung und Landschaftsschutz	6
11.1	Pflanzgebot und Vegetationsstrukturen	6
11.2	Private Grünflächen mit Eingrünungsgebot	6
11.3	Neu anzulegende private Grünflächen	6
11.4	Bepflanzung	7
11.5	Bäume	7
11.6	Baum- und Freiflächenbestand	7
11.7	Planvorlage	7
11.8	Pflanzbindung	7
12	Umgang mit Boden, Wasser, Luft und Klima	7
12.1	Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser	7
C	HINWEISE	8
1	Hinweise zur Grünordnung und Landschaftsschutz	8
1.1	Pflanzlisten	8
2	Ausgleichsflächen	8
3	Randeingrünung	9
4	Bodenfunde	9
5	Emissionen	9
6	Niederschlagswasserversickerung	9
7	Erdarbeiten	10
8	Abwasserbehandlung bei Einzelbauvorhaben	10
9	Naturschutzrechtlicher Ausgleich für den Eingriff durch die Erweiterung	10
10	Hinweis zu den bisherigen Festsetzungen	10
D	VERFAHRENSVERMERKE	11
1	Aufstellungsbeschluss	11
2	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	11
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	11
4	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	11
5	Satzungsbeschluss	11
6	Aufgestellt / Ausgefertigt	12
7	In-Kraft-Treten	12

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. 5a „Am Fischerweg“ 2. Änderung und Erweiterung als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 5a „Am Fischerweg“ 2. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom **24.03.2026, zuletzt geändert am** besteht aus

- A) Planzeichnung
 - Planbereich 1, Planzeichnung der Bebauungsplanänderung
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung für die 2. Änderung und Erweiterung
- D) Umweltbericht für die 2. Änderung und Erweiterung
 - Lageplan Ausgleich: Ökokontoauszug auf Fl.-Nr. 488 Gmk. Burgheim, Markt Burgheim mit der diesem Bauleitplanverfahren zugeordneten Abbuchung

sowie

- igi CONSULT GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum planbedingten Verkehrsaufkommen im Zuge der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 5a „Am Fischerweg“ in der Stadt Rain a. Lech / Umbau Wohnhaus zu 2 Arztpraxen mit Seminarraum, Az. C260002, Stand 29.01.2026

Die textlichen Festsetzungen werden durch die 2. Änderung und Erweiterung insgesamt ersetzt. Sich gegenüber dem bisherigen Stand ergebene Änderungen sind in roter Schrift kenntlich gemacht. Die Planzeichnung wird hingegen nur in dem von der Änderung und Erweiterung betroffenen Bereich geändert.

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 und -erweiterung 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

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB) und erstreckt sich auf die Flurnummern 619, 620, 621, 625, 673/2 (TF), 2435/76 (TF), 2435/77 (TF), 2435/78 (TF), 2435/79 Gemarkung Rain, Stadt Rain, Landkreis Donau-Ries. (TF = Teilfläche)

2 Art der baulichen Nutzung

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

Im Geltungsbereich wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ festgesetzt.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- dazugehörige Stellplätze
- Betriebsleiterwohnung sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

3 Maß der baulichen Nutzung

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

Im SO sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zugelassen; eine Ausnahme stellt ein untergeordneter Bauteil eines Hauptgebäudes mit einer Grundfläche von maximal 35m² dar, der III. Vollgeschosse erhalten kann.

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5.

Die bebaubare Fläche (Flächen innerhalb der Baugrenzen) ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die maximal zulässige Traufhöhe TH beträgt 7,4m bezogen auf +/- 0,00 am Fischerweg. Bei einem Gebäudeteil eines Hauptgebäudes mit einer maximalen Grundfläche von 35m² ist eine Traufhöhe von 11,4m bezogen auf +/- 0,00 am Fischerweg zulässig.

Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der BayBO sind anzuwenden.

Ausnahmen sind zulässig, wenn eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie die Aufrechterhaltung des Brandschutzes und der Freiflächen unter Würdigung öffentlich-rechtlich geschützter nachbarlicher sowie öffentlicher Belange weiterhin gewährleistet sind.

4 Bauweise

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

Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen (blau) festgesetzt.

5 Gestaltung der Gebäude

5.1 Dächer

Dachneigung: die zulässige Dachneigung muss mindestens 25° betragen, höchstens jedoch 35°. Für Garagen inklusive Geräteräume sind auch Dachneigungen ab 20° zulässig.

Die Haupt- und Nebengebäude müssen Satteldächer erhalten. Für Garagen inklusive Geräteräume sind zudem auch Pultdächer zulässig.

Bei einem Gebäudeteil des Hauptgebäudes mit einer Größe bis zu 35m² ist ein Zeltdach zulässig.

Untergeordnete Dachaufbauten (Dachgauben) i.S. der Bayerischen Bauordnung sind ab einer Dachneigung von 30° zugelassen.

Die Dacheindeckung ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als Dachaufbauten zugelassen. Sie sind parallel zur Dachhaut aufzubringen. Überstände sind nicht zulässig.

5.2 Kniestöcke

Kniestöcke sind bei Hauptgebäuden zulässig. Sie dürfen höchstens 0,80 m betragen, gemessen an der Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren.

5.3 Sockelhöhe

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf im Mittel nicht mehr als 40 cm über der Straßenfahrbahnoberkante liegen.

5.4 Fassadengestaltung

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz oder mit einer Holzverschalung zu versehen. Auffallend gemusterter oder grobkörniger Verputz ist nicht zugelassen.

Bei Verwendung von Farbvolltönen ist mit der Baueingabe ein Farbkonzept einzureichen.

Holzhäuser, jedoch keine Blockhäuser, sind zugelassen. Sie müssen einen hellen Farbanstrich erhalten. (Dunkle Holztöne sind nicht zugelassen).

Teilflächen der Fassade dürfen in Sichtbeton und Sichtmauerwerk ausgeführt werden.

6 Kfz-Stellplätze/Garagen

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.

7 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Außerhalb der bebaubaren Flächen sind bauliche Nebenanlagen außer Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahme: Auf dem als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Gebiet sind Anlagen zur Tierhaltung bis zu einer Grundfläche von 50 m² und einer Traufhöhe von 3,50 m zulässig.

8 Bestehende Oberflächengewässer

Vorhandene Oberflächengewässer sowie deren Uferbereiche sind zu unterhalten, zu pflegen und zu schützen.

Zum Zwecke der Pflege ist der westliche und südliche Randbereich auf einer Breite von 5 m von Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind im Uferbereich nicht zugelassen.

Zur Erschließung notwendige Über- und Unterquerungen der Gewässer für Erschließungswege und Sparten sind zugelassen.

Das Zugangsrecht zum Unterhalt des Ablassgrabens durch die Stadt Rain bzw. die Unterhaltungspflicht durch den Grundstückseigentümer wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt bzw. dinglich gesichert.

9 Geländeänderung

Geländeänderungen sind nur innerhalb der bebaubaren Fläche und im Bereich der Zufahrt zulässig. (gekennzeichnete Flächen für Aufschüttungen)

Das natürliche Gelände darf nicht höher als +0,20 m über die Straßenfahrbahnoberkante des Fischerwegs aufgefüllt werden.

Die Verwendung von kontaminierten Material für die Aufschüttungen ist untersagt.

Abtragungen sind nur innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig.

Beim Anschnitt grundwasserführender Schichten sind diese vor Verunreinigung zu schützen.

10 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten; dazugehörige Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 8 cm zugelassen.

Zugelassen sind Koppelzäune aus Holz und Metallgitterzäune.

Im Bereich der Ausgleichsfläche und der Randeingrünung beträgt der Mindestabstand für neu anzulegende Einfriedungen mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze, am Fischerweg mindestens 2 m zur Grundstücksgrenze.

Die Einfriedungen sind mit laubtragenden, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu vor- und hinterpflanzen. (siehe Pflanzliste 2).

11 Grünordnung und Landschaftsschutz

11.1 Pflanzgebot und Vegetationsstrukturen

Allgemein (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je nach Bereich sind die dazugehörigen Pflanzlisten für die Auswahl der Arten und Qualitäten zu Grunde zu legen.

Die Ausgleichsflächen und Randeingrünungen sind gemäß der Planzeichnung und der Anlagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzulegen.

11.2 Private Grünflächen mit Eingrünungsgebot

Zweckbestimmung Ausgleichsfläche, Begleitgrün, Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB):

Im Bereich von Grünflächen mit Eingrünungsgebot ist je 40 m² ein Baum nach Pflanzliste 2 bzw. Pflanzliste 1 und Hecken nach Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Flächenpflanzungen mit Strauchwerk sind gestaffelt mit einem maximalen Reihen- und Zeilenabstand von 1,5 m anzulegen, wobei im Bereich der Fl.-Nr. 2435/77 die erste Pflanzreihe mit ausreichendem Abstand zum bestehenden Erschließungsweg Fl.-Nr. 2477/35 anzulegen ist.

11.3 Neu anzulegende private Grünflächen

Flächen außerhalb der bebaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Flächen für die Tierhaltung als Magerrasen, extensive Streuobstwiese oder als Parklandschaft anzulegen.

Landschaftsgärtnerische Gestaltungen unter Verwendung von bodenversiegelnden Materialien sind untersagt.

11.4 Bepflanzung

Die Bepflanzung der Randeingrünung und der Ausgleichsflächen hat im Zuge des Bauvorhabens zu erfolgen.

Die Pflege dieser Anlagen erfolgt durch den Grundstückseigentümer.

Für Ausgleichsflächen und Randeingrünung erfolgt hat eine dingliche Sicherung zu erfolgen.

11.5 Bäume

Je 300 m² Baufläche ist ein Laubbaum nach Pflanzliste 1 anzulegen.

11.6 Baum- und Freiflächenbestand

Die Uferrandbepflanzung auf der östlichen Seite des Entwässerungsgraben ist durch den Grundstückseigentümer zu pflegen und erhalten.

11.7 Planvorlage

Bei Bauvorhaben und baulichen Maßnahmen der Geländegestaltung ist mit der Baueingabe ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

11.8 Pflanzbindung

Die in der Planzeichnung als zu erhalten dargestellten Gehölze sind während der Baumaßnahmen wirksam vor einer Beschädigung (sowohl direkt, z.B. Astbruch als auch indirekt, z.B. Verdichtung oder Schädigung des Wurzelraumes) zu schützen.

Sie sind darüber hinaus dauerhaft zu erhalten.

Unvermeidbare Ausfälle sind durch eine Nachpflanzung entsprechend der Pflanzlisten unter Punkt C 1.1 (Baumarten) innerhalb eines Jahres nach Entfall zu ersetzen.

12 Umgang mit Boden, Wasser, Luft und Klima

12.1 Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser der Dachflächen muss auf den Grundstücken in Versickerungseinrichtungen abgeleitet werden.

Folgende Flächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen:

- Stauraum vor Garagen
- Stellplätze im Freigelände

Oberflächenwasser aus befestigten Wegen und Vorplätzen ist auf den Grundstücken in Versickerungsflächen zu leiten.

Verschmutztes Niederschlagswasser:

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

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

Die Einleitung von Schmutzwässern und ungefilterten Oberflächenwässern von befestigten Flächen in den Ablassgraben ist untersagt. Auf einer Breite von 5 m beidseitig des Ablassgrabens ist von einer Düngung der Grünflächen abzusehen.

C HINWEISE

1 Hinweise zur Grünordnung und Landschaftsschutz

Die ausgewiesenen privaten Grünflächen mit Eingrünungsgebot (Zweckbestimmung Begleitgrün, Grünverbindung) dürfen außer der Eingrünung mit keiner anderen Nutzung belegt werden, d.h. sie sind ausschließlich für die Begrünung bestimmt.

In den Festsetzungen sind im Bereich der Randeingrünung und der Ausgleichsfläche Einfriedungen zugelassen, die durch davorliegende Bepflanzung verdeckt werden.

Die Begrünungen der privaten Grünflächen sind bei der Genehmigungsplanung in Form einer detaillierten Freiflächengestaltungsplanung mit Pflanzliste nachzuweisen.

Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen.

Ausgefallene Pflanzen müssen vom Eigentümer nachgepflanzt werden.

Eine Vegetationsperiode nach Bezug muss die Begrünung abgeschlossen sein.

Artenauswahlliste standortgerechter, heimischer Laubgehölze

Qualität allgemein: Mindest- Stammumfang: 10 cm, mind. 3 x verpflanzt.

1.1 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Bäume

Für Wuchsklasse 1 – H4xv StU 12-14 cm

Acer platanoides – Spitzahorn
 Fraxinus excelsior – Esche
 Quercus robur – Stieleiche
 Quercus robur fastigiata – Säuleneiche
 Tilia cordata – Winterlinde
 Fagus sylvatica – Rotbuche

Pflanzliste 2: Flächenpflanzung

Bäume der Wuchsklasse 2 – H 3xv StU 12-14 cm

Acer campestre – Feldahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Sorbus aucuparia – Eberesche

Alnus incana – Erle, Grau
 Alnus glutinosa – Erle, Schwarz
 Juglans regia – Waldnuss
 Salix aurita – Ohrweide
 Salix alba – Silberweide
 Salix caprea – Salweide
 Salix cinerea – Aschweide
 Betula pensulda – Hängebirke

Sträucher: Str. 60-100

Cornus sanguinea – Hertriegel
 Corylus avellana – Hasel
 Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn
 Frangula alnus – Faulbaum
 Ligustrum vulgare – Liguster
 Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
 Malus silvestris – Wildapfel
 Prunus spinosa – Schlehe
 Prunus padus – Truabekirsche
 Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
 Sambucus nigra – Holunder
 Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
 Rosenarten (Wildrosen)

weiterhin: heimische Obstbäume, Halb- oder Hochstamm

2 Ausgleichsflächen

Der erforderliche Ausgleich erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Anlage eines privaten 12 m breiten Pflanzstreifens. Die Flächenpflanzungen der Ausgleichsflächen sind entsprechend des geforderten Mindestabstands mindestens in 6-reihiger Staffelung anzulegen.

3 Randeingrünung

Die erforderliche Randeingrünung erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Anlage eines privaten mindestens 5 m breiten Grünstreifens. Die Flächenpflanzungen der Randeingrünungen sind entsprechend des geforderten Mindestabstands mindestens in 3-reihiger Staffelung anzulegen.

4 Bodenfunde

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5 Emissionen

In der räumlichen Nähe des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftliche Nutzflächen (LF), die bewirtschaftet werden und eine private Pferdekoppel. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung der LF kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchswirkungen kommen. Diese Emissionen und Immissionen sind **Bebauungsplan Nr. 5a „Am Fischerweg“** von den Eigentümern und Bewohnern hinzunehmen.

6 Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

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. Bei der Bemessung der Anlagen ist das Wasserschutzgebiet zu beachten.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Hochwassergefahrenfläche/Grundwasser/Schichtenwasser

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Hochwassergefahrenfläche HQextrem des Lechs und der Friedberger Ach kommt es bei extremen Hochwasserereignissen zu einer vollständigen Überflutung des Plangebietes. Auch bei sonstigen Hochwasserereignissen ist mit Überschwemmungen und hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Bei Überflutungen kann es unter Umständen zu Feuchtigkeitsbildung im Mauerwerk kommen. Feuchtes Mauerwerk neigt zu Schimmel- und Hausschwammbildung. Bei solchen Bauten kann es zu schweren Schäden für die Gesundheit, das Eigentum und den Besitz der Bewohner und Besitzer führen.

Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude und Keller gegen Auftrieb/ Durchfeuchtung gesichert sind (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherung, etc.). Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzunehmen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

7 Erdarbeiten

Bei den Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

8 Abwasserbehandlung bei Einzelbauvorhaben

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich für den Eingriff durch die Erweiterung

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff durch die Erweiterung sind im Umweltbericht beschrieben und im dort beigefügten Lageplan Ausgleich dargestellt. Die Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt mittels Grundbucheintrag bzw. notarieller Dienstbarkeit.

10 Hinweis zu den bisherigen Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung verlieren die bisherigen textlichen Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes ihre Rechtskraft und werden durch die textlichen Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung insgesamt ersetzt. Die Planzeichnung wird hingegen ausschließlich im betreffenden Bereich geändert. Außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung behalten die planzeichnerisch dargestellten Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit.

D VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Rain hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **30.09.2025** die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5a beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **31.10.2025 im Mitteilungsblatt der Stadt Rain Nr. 44** 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 **03.11.2025 bis einschließlich 04.12.2025** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **31.10.2025 im Mitteilungsblatt der Stadt Rain Nr. 44** 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 **24.03.2026** den Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom **24.03.2026** 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 und -erweiterung in der Fassung vom **24.03.2026** 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 und -erweiterung in der Fassung vom **24.03.2026, 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 und -erweiterung 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 und -erweiterung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung 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. 5a
„AM FISCHERWEG“
2. ÄNDERUNG UND
ERWEITERUNG

C) BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 30.09.2025
Entwurf vom 24.03.2026

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

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	3
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	7
1	Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan (M 1:1000).....	7
2	Grünordnungsplan Bestandsübersicht (M 1:1000)	8
3	Grünordnungsplan Eingriff/Konflikte (M 1:1000).....	9

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 5a „Am Fischerweg“ erlangte am 12.11.2016 Rechtskraft durch ortsübliche Bekanntmachung.

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 2. Änderung und Erweiterung ist notwendig, da die bisher zulässige Wohnnutzung zu Gunsten der Umnutzung in ein Gesundheitszentrum in ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit gleichlautender Zweckbestimmung geändert werden soll. Des Weiteren wird der Geltungsbereich nach Westen auf eine derzeit als Pferdekoppel genutzte Fläche erweitert, um Baurecht für die zusätzlichen, hierfür benötigten Stellplätze zu schaffen.

Da die Stadt Rain es begrüßt, dass im Stadtgebiet zusätzliche Gesundheitsdienstleitungen etabliert werden, befürwortet sie die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, um so die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für die vorgesehene Nutzung zu regeln.

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung umfasst sowohl planzeichnerische Darstellungen als auch textliche Aktualisierungen. Textliche Änderungen werden zur besseren Nachvollziehbarkeit in **roter Schrift** kenntlich gemacht.

2 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Rain unweit des Lech-Auwaldes.

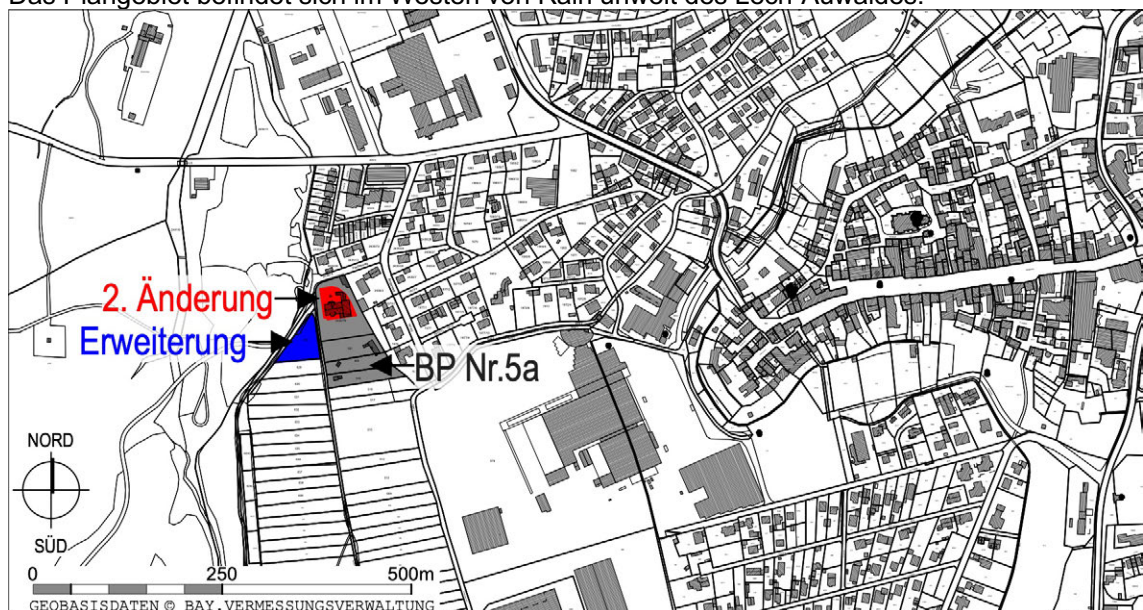


Abbildung 1: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

3 Planungsrechtliche Situation

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

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren zu ändern.

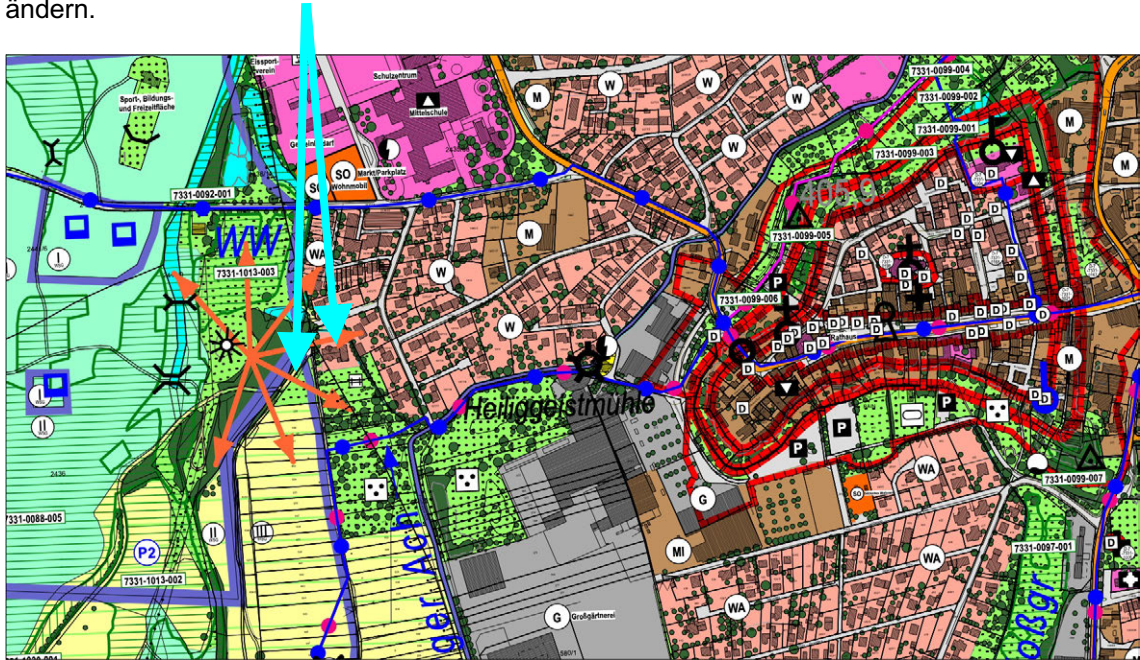


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

4 Hinweis zur Begründung

Die sonstigen Erläuterungen sind den bisherigen Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 5a „Am Fischerweg“ samt den bisher ergangenen Änderungen 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 und -erweiterung 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.

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht gemäß Leitfaden der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,6.

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.

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

Betroffener Biotop-/Nutzungstyp	Code	Wert	Beeinträchtigungsfaktor	Betroffene Fläche (m ²)	Kompensationsbedarf in Wertpunkten ¹⁾
Intensivgrünland	G11	3	0,6	1.337	2.407
Summe					2.407
Planungsfaktor	Begründung				Anrechnung
--	--				--
Summe (max. 20%)					0%
Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten					2.407

¹⁾ =Fläche x Wert x Faktor der Beeinträchtigung

Es entsteht durch die Änderung und Erweiterung ein neuer **Kompensationsbedarf von 2.407 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 extern auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 488 Gemarkung Burgheim, Markt Burgheim, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen ausgeglichen. Die Fläche wird von Intensivgrünland in artenreiches Extensivgrünland überführt.

Sie befindet sich im Ökokonto des vom Bayerischen Landesamt für Umwelt anerkannten Ökokontobetreibers AGENTUR Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH (www.ökoflächen-punkte.de).

Die Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben und die Abgrenzung im dort beigefügten Lageplan Ausgleich ersichtlich.

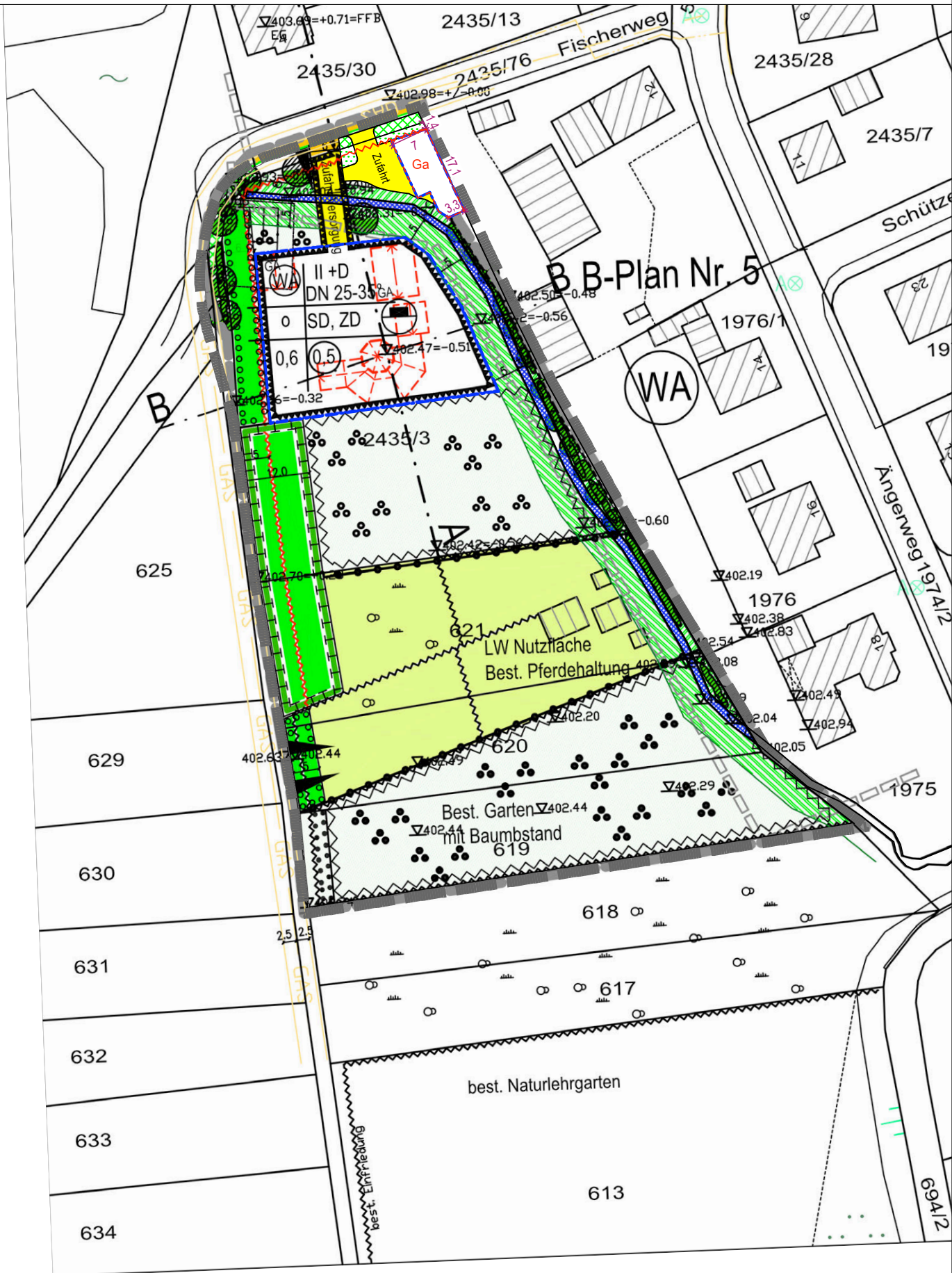
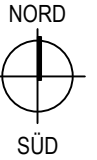
4 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die externe Ausgleichsfläche ist im Umweltbericht im Lageplan Ausgleich dargestellt und die Maßnahmen sind im Umweltbericht definiert. Eine Umsetzung erfolgte bereits mit der Einstellung in das Ökokonto.

Eine dingliche Sicherung des benötigten Flächenanteils erfolgt vor Satzungsbeschluss, um die Zuordnung zum Bauleitplanverfahren zu gewährleisten.

1 Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan (M 1:1000)

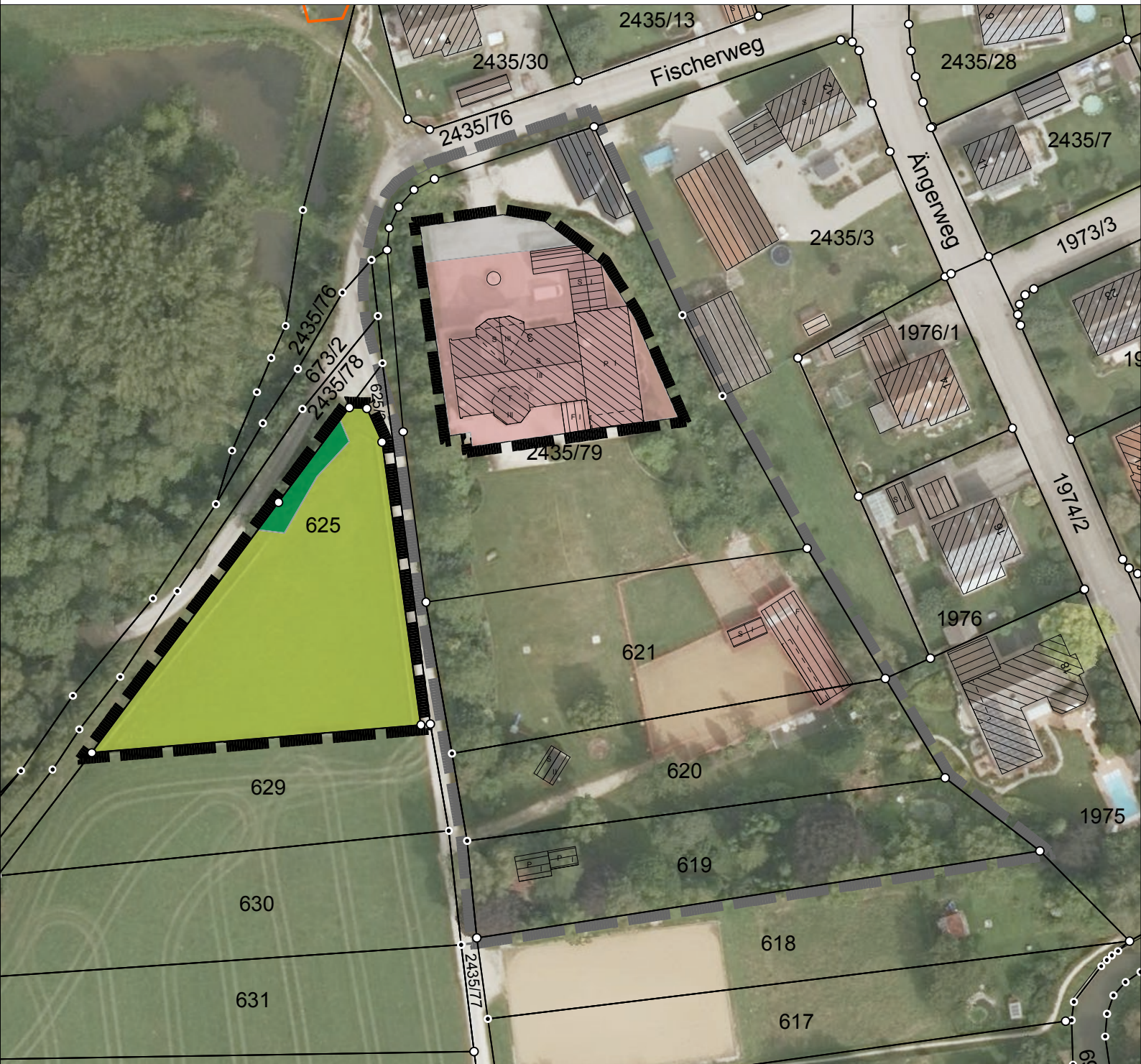
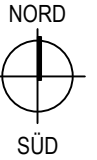
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 08/2025; Abbildungssystem: UTM32N









2 Grünordnungsplan Bestandsübersicht (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 08/2025; Abbildungssystem: UTM32N

0 10 50m

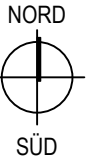


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN




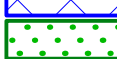
-  Geltungsbereich Bebauungsplan
-  Geltungsbereich 2. Änderung / Erweiterung
-  Wohnbaufläche, Einzelgebäude
-  versiegelte Fahr- und Bewegungsfläche
-  Intensivgrünland
-  Gehölze

3 Grünordnungsplan Eingriff/Konflikte (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 08/2025; Abbildungssystem: UTM32N



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Geltungsbereich Bebauungsplan
-  Geltungsbereich 2. Änderung / Erweiterung
-  Nettobauland und Verkehrsflächen
-  Ohne (erneuten) Eingriff

Berechnung des Kompensationsbedarfs:
siehe Begründung

STADT RAIN

Hauptstraße 60
86641 Rain
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 5a
„AM FISCHERWEG“
2. ÄNDERUNG UND
ERWEITERUNG

D) UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 30.09.2025
Entwurf vom 24.03.2026

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

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	8
2.1	Basisszenario	8
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.3	Prognose bei Durchführung der Planung	8
2.4	Fazit	9
3	Schutzgut Fläche	9
3.1	Basisszenario	9
3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	9
3.3	Prognose bei Durchführung der Planung	9
3.4	Fazit	9
4	Schutzgut Boden	10
4.1	Basisszenario	10
4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
4.3	Prognose bei Durchführung der Planung	10
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	11
5.4	Fazit	11
6	Schutzgut Klima und Luft	11
6.1	Basisszenario	11
6.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	11
6.3	Prognose bei Durchführung der Planung	11
6.4	Fazit	11
7	Schutzgut Landschaft	12
7.1	Basisszenario	12
7.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
7.3	Prognose bei Durchführung der Planung	12
7.4	Fazit	12
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.....	13
9.3	Prognose bei Durchführung der Planung.....	13
9.4	Fazit.....	13
C	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	13
D	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH	13
1	Vermeidung und Minderung.....	13
2	Ausgleich.....	13
E	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	14
F	AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUR ÜBERWACHUNG	14
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Planung.....	14
2	Maßnahmen zur Überwachung.....	14
G	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	15
H	LAGEPLAN AUSGLEICH (M 1:1000)	16

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 eingeflossen.

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 2. Änderung und Erweiterung ist notwendig, da die bisher zulässige Wohnnutzung zu Gunsten der Umnutzung in ein Gesundheitszentrum in ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit gleichlautender Zweckbestimmung geändert werden soll. Des Weiteren wird der Geltungsbereich nach Westen auf eine derzeit als Pferdekoppel genutzte Fläche erweitert, um Baurecht für die zusätzlichen, hierfür benötigten Stellplätze zu schaffen.

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 / Klimafolgeanpassung 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 Baudenkmalern 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) Gebiete, die bei Extremereignissen überflutet werden, sollen von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, kritischen Infrastrukturen und Nutzungen, die hochwasserempfindlich sind oder den Hochwasserschutz in nicht nur geringfügiger Weise beeinträchtigen, freigehalten werden.
- 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 den Bereich der Erweiterung die Lage in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Hier ist den Belangen von Natur und Landschaft besonderes Gewicht beizumessen.

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

Als Ziele sind im Arten- und Biotopschutzprogramm¹ angegeben:

- Wiederherstellung der Donau- und Lechauen als ökologisch funktionsfähige und biologisch leistungsfähige Auenlandschaften
- Schwerpunktgebiet des Naturschutzes Nr. 1 „Donau- und Lechauen“
 - Erhalt und Optimierung als landesweit bedeutsame biologische Verbindungsachsen und grundlegende Bestandteile des Biotopverbundsystems in Bayern

2.4 Flächennutzungsplan

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

3 Schutzgebiete und -ausweisungen

Im Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung sind keine Schutzgebiete, amtlich kartierten Biotope oder anderweitige Schutzausweisungen verzeichnet. Auch Bodendenkmale befinden sich nicht im Geltungsbereich oder dessen Umkreis.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“)

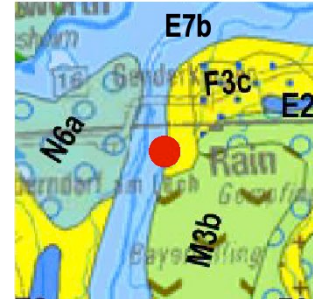
4 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Einheit „Donauried“ (045).¹ Der Naturraum wurde maßgeblich von der Dynamik und dem Wasserhaushalt der beiden großen Flüsse Donau und Lech geprägt.

Das Donautal kennzeichnen weitläufige Niedermoor- und Riedlandschaften, die sich jedoch durch systematische Entwässerungen und Nutzungsveränderungen heute als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ebenen darstellen, in denen nicht einmal mehr Wiesenbrüter ausreichende Lebensraumbedingungen vorfinden.

5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU

Das Plangebiet ist nach dem Bay. Landesamt für Umwelt (LfU)⁴ dem Vegetationsgebiet E7b „Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald“ zuzuordnen.



Verbreitung: Entlang des Oberlaufes der Donau (bis Kehlheim) mit den Unterläufen von Iller, Lech, Isar und Inn

Kennzeichnung: Praealpin geprägter Vegetationskomplex der kalkreichen, tonigen Flussauen

Zusammensetzung: Vorherrschend sind Esche und auch Berg-Ahorn, so dass eine starke Ähnlichkeit zu den Ahorn-Eschen-Feuchtwäldern besteht. Hier kann die Grau-Erle als Vorwaldart die Silber-Weide bereichsweise ersetzen und auch im reifen Auenwald als Nebenbaumart noch überdauern. Dies gilt auch für den Donauabschnitt zwischen der Landesgrenze bei Neu-Ulm und Neuburg/Donau. Auf ausgeprägten Schotterflächen (Brennen) können v. a. bei Nadelholzbestockung Elemente von Schneeheide-Kiefernwäldern lange überdauern. Bei naturnaher Laubholzbestockung sind hier Ausbildungen des Eschen-Feldulmen-Auenwaldes mit Weiß-Segge anzutreffen

Kennzeichnend ist zudem ein stark ausgeprägter Frühjahrsaspekt.

Standorte: Siehe E7a. Die Nährstoffversorgung ist hier deutlich besser und zumeist ausreichend bis sehr gut, die Basenversorgung variiert je nach Beschaffenheit der Gesteine in der Umgebung und im Einzugsbereich. Insgesamt jedoch hohe Kalkanteile.

6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert

Das Plangebiet liegt nach Seibert⁵ im Vegetationsgebiet 37 „Eschen-Ulmen-Auwald (*Quercus-Ulmetum minoris*)“.



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

Fraxinus excelsior, *Ulmus minor*, *U. glabra*, *Acer pseudoplatanus*, *A. platanooides*, *Quercus robur*, *Tilia cordata*, *Prunus padus*, *Carpinus betulus*, *Alnus incana*, *Betula pendula*, *Populus canescens*, *P. alba*, *P. nigra*, *Salix alba*, *S. triandra*, *Malus sylvestris*, *Pinus sylvestris*, *Picea abies*

Lonicera xylosteum, *Cornus sanguinea*, *Daphne mezereum*, *Ligustrum vulgare*, *Euonymus europaeus*, *Corylus avellana*, *Viburnum lantana*, *V. opulus*, *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyna*, *C. laevigata*, *Frangula alnus*, *Rh. cathartica*, *Berberis vulgaris*, *Sambucus nigra*, *Ribes nigrum*, *R. rubrum*, *Salix viminalis*, *Clematis vitalba*, *Humulus lupulus*

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

Der Geltungsbereich liegt im Westen von Rain angrenzend zur bestehenden Bebauung. Das Plangebiet ist bereits mit einem Gebäude bestanden. Der Bereich der Erweiterung wird derzeit als Pferdekoppel genutzt. Umliegend grenzen landwirtschaftliche Freiflächen sowie der Lech-Auwald an. Der westlich am Plangebiet vorbeiführende Wirtschaftsweg ist potenziell als Wanderweg oder Radweg für die lokale Bevölkerung geeignet. Eine offizielle Ausweisung als solcher besteht jedoch nicht. Der nächstgelegene, offiziell ausgewiesene Rad- und Wanderweg verläuft erst weiter südlich, abseits des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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 und Erweiterung keine Konfliktsituation mit den umliegenden Nutzungen besteht, da die Änderungen im Bestand erfolgen und neu hinzukommende Eingriffsflächen für die anzulegenden Stellplätze abgesetzt von der bestehenden Bebauung des Ortes liegen. Geräuschemissionen durch Türeenschlag oder startende Motoren werden somit von schutzwürdigen Nutzungen abgerückt.

Die umliegenden Wegeverbindungen bleiben erhalten, sodass auch Erholungssuchende weiterhin das Umfeld des Bebauungsplanes passieren können.

Um die Auswirkungen durch das künftig zu erwartende Verkehrsgeschehen zu ermitteln und zu bewerten wurde durch die Firma igi CONSULT GmbH mit Az. 260002 und Stand 29.01.2026 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu folgender zusammenfassender Einschätzung:

„Aufgrund der Berechnungsergebnisse ist das durch das Vorhaben hinzukommende Fahrzeugaufkommen als unkritisch zu bewerten, unabhängig von den bereits im Bestand vorgegebenen Verkehrszahlen bzw. die dadurch bedingten Vorbelastungspegel. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass infolge des zu erwartenden planbedingten Verkehrsaufkommens auf den öffentlichen Zu- und Abfahrtsstraßen im Hinblick auf die Straßenanlieger in schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen.“

Weitere Informationen/Ausführungen können besagter schalltechnischer Untersuchung entnommen werden, die den Bauleitplanungsunterlagen beigelegt wird.

1.4 Fazit

Für das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.1 Basisszenario

Die Lebensraumausstattung im Plangebiet ist bereits maßgeblich geprägt durch die bestehende Bebauung sowie durch die intensive Koppelnutzung im Bereich der Erweiterung.

Gehölzstrukturen bestehen in den Randbereichen des Bebauungsplanes sowie Außerhalb im Bereich der Waldflächen. Diesen ist ein gewisses Habitat- und Nahrungspotenzial beizumessen, bspw. für Gehölzbrüter, wenngleich es sich insb. in Siedlungsnähe aufgrund der vorhandenen Pferdehaltung und Gartennutzung vorwiegend um störungsunempfindliche Arten handeln dürfte.

Vögel:

Für Vögel weist das Plangebiet aufgrund der guten Strukturierung eine gewisse Bedeutung als Lebensraum (Fortpflanzung, Nahrungssuche) auf. Aufgrund der Ausprägung ist anzunehmen, dass sich das Artenspektrum vorwiegend auf Gehölzbrüter, Siedlungsarten sowie ggf. Greif- und Eulenvögel erstreckt.

Für Offenlandarten sind aufgrund der verschiedenen Vertikalkulissen und deren vergrämende Wirkung keine geeigneten Bedingungen gegeben.

Reptilien und Amphibien:

Für Reptilien und Amphibien weist das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung ebenfalls keine geeignete Lebensraumausstattung auf (Reptilien: fehlen von trocken-warmen Bereichen, Eiablagestellen, Überwinterungsquartiere etc., Amphibien: keine Gewässer vorhanden). Erst außerhalb des Geltungsbereichs im Nordwesten befinden sich einige Stillgewässer die ein gewisses Potenzial für Amphibien aufweisen.

Fledermäuse:

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und des noch recht jungen Baumbestands im Plangebiet, ist das Lebensraumpotenzial für Fledermäuse nur bedingt gegeben. Nutzbare Quartierstrukturen sind nicht zu erwarten. Hier ist dem angrenzenden Wald bzw. der Lechauer aufgrund der Ausgedehntheit und der verschiedenen Altersklassen des Baumbestandes eine weit größere Bedeutung beizumessen. Es ist jedoch anzunehmen, dass aufgrund der guten Strukturierung ein entsprechendes Nahrungspotenzial im Geltungsbereich besteht, wenngleich aufgrund des Umfangs der Gehölzbestände nicht davon auszugehen ist, dass es sich hierbei um ein für sich stehendes Nahrungshabitat oder einen essenziellen Bestandteil eines weiter gefassten Nahrungshabitates handelt. Auch hier ist dem westlich gelegenen Waldbereich eine größere Bedeutung beizumessen.

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten

2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Vögel:

Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der Untergeordnetheit als Lebensraum bzw. Teilhabitat für Gehölzbrüter, Siedlungsarten sowie Greif- und Eulenvögel nicht zu erwarten. Die Änderung und Erweiterung führt zudem nicht zu einem Verlust der vorhandenen Habitatstrukturen. Die ergänzende Gehölzpflanzung trägt vielmehr zu einer Ergänzung des Habitatangebotes bei. Nachteilige Auswirkungen auf die Avifauna sind somit nicht zu erwarten.

Reptilien und Amphibien:

Nachteilige Auswirkungen sind mangels einer Lebensraumeignung nicht zu erwarten. In potenzielle Amphibienlebensräume wird nicht eingegriffen.

Fledermäuse:

Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der Untergeordnetheit als Lebensraum bzw. Teilhabitat nicht zu erwarten. Nutzbare Quartierstrukturen entfallen nicht bzw. werden nicht beeinträchtigt. Eine ergänzende Gehölzpflanzung trägt vielmehr zu einer Ergänzung des Nahrungsangebotes bei.

Aufgrund ihrer hervorragenden Manövrierfähigkeit ist auch nicht davon auszugehen, dass es bei Transferflügen der Tiere im Rahmen der Bauarbeiten zu einer Schädigung oder Tötung von Individuen kommt.

Biotop- und Nutzungstypen:

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 2.407 Wertpunkten, der durch die Änderung und Erweiterung hervorgerufen wird. Dieser wird extern durch eine Ökokontomaßnahme ausgeglichen.

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 und Erweiterung stellt einen bereits bebauten und als Koppel genutzten Bereich dar. In den Randbereichen bestehen Gehölze.

Die bereits bebaute Fläche dient derzeit der Wohnnutzung. Der Koppelfläche ist neben der Pferdehaltung kein nennenswerter aktiver Nutzen zuzusprechen.

Die vorhandenen Nutzungen zeigen deutlich den Grad des menschlichen Einflusses.

Flächenangaben

Die bereits bebaute/versiegelte Fläche hat eine Größe von 1.407 m².

Die Koppel inkl. randlicher Gehölze erstreckt sich auf eine Fläche von 1.946 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

Im Bereich der bestehenden Wohnnutzung ändert sich durch die Umwandlung in ein sonstiges Sondergebiet die bisherige Flächenqualität. So geht der bereitgestellte Wohnraum verloren bzw. wird beschränkt auf Betriebsleiterwohnungen oder Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen. Die Umwandlung führt jedoch wiederum zu einer Bereicherung des Angebotes an Gesundheitsleistungen im Stadtgebiet, was somit der lokalen Bevölkerung im Generellen zu Gute kommt.

Dies bisherige Koppelfläche wird in eine Fläche für die benötigten Stellplätze umgewandelt und ist somit nicht länger der Tierhaltung zugänglich.

Neuinanspruchnahme

Infolge der Änderung und Erweiterung kommt es lediglich im Bereich der bisherigen Koppelfläche zu einer Neuinanspruchnahme. Diese teilt sich auf in Stellplatzbereiche und die notwendige Eingrünung in den Randbereichen.

Dauerhaftigkeit

Sämtliche Flächeninanspruchnahmen sind auf einen langfristigen Betrachtungshorizont ausgelegt. So wird davon ausgegangen, dass die Bestandsbebauung und die Stellplätze 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 östliche Bereich der Änderung und Erweiterung ist bereits großflächig bebaut. In diesen Bereichen ist das Bodengefüge bereits vollständig ge-/zerstört und die Bodenfunktionen sind nicht mehr gegeben.

Im Bereich der Erweiterung herrscht eine Koppelnutzung vor. Daher ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile als weitgehend intakt angesehen werden können, da eine häufige Befahrung/Bewirtschaftung mit schweren Geräten und eine wendende Bodenbearbeitung im Gegensatz zu Ackerflächen ausbleibt.

Gemäß UmweltAtlas Bayern weisen die Böden nur eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit auf.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

4.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Im Bereich der Erweiterung werden bislang unverbaute Böden 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

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 im Bereich der Bestandsbebauung aufgrund der vorhandenen Versiegelung als vorbelastet einzuschätzen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser hier nicht mehr gegeben ist.

Im Bereich der Erweiterung ist der Grundwasserhaushalt aufgrund der bislang unverbauten Koppelflächen als weitgehendintakt einzuschätzen.

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

Im Bereich der Erweiterung ist ein Fließweg mit geringem Abfluss verzeichnet, der infolge von Starkregenereignissen entstehen kann.

Das Plangebiet liegt des Weiteren vollständig in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem.

5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

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

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 nur geringfügig reduziert. So kann bei Regenereignissen eine erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen auftreten. 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

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist ein Teil des Plangebietes bereits als Wärmeinsel einzustufen. Die Koppelfläche im Bereich der Erweiterung ist hingegen als Kaltluftproduzent einzustufen.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand im Übergang zu Waldbereichen ist der Bereich der Änderung und Erweiterung als klimatisch ausgeglichen zu betrachten.

6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

6.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Erweiterung verliert die Koppelfläche ihre Kaltluftentstehungsfunktion und die Wärmeinsel vergrößert sich. So kann es vor allem bei andauerndem Sonnenschein zu einer starken Erwärmung der versiegelten Bereiche kommen. Diese Wärme wird dann über die Nacht an die Umgebung abgegeben. Somit Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer. Es ist somit mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas⁸ zu rechnen. Weitreichende Effekte sind jedoch nicht zu erwarten, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe nur eine untergeordnete klimatische Funktion wahrnimmt.

6.4 Fazit

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

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

⁸ Der Ausdruck bezeichnet die klimatischen Bedingungen, die in einer bestimmten Stadt, auf einem bestimmten Landstück oder Seestück herrschen. (Quelle: wetter.de)

7 Schutzgut Landschaft

7.1 Basisszenario

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist bereits vorbelastet/vorgeprägt von der vorhandenen Bebauung Rains, den westlich angrenzenden ausgedehnten Waldbereichen und landwirtschaftlich genutzten Flächen (vornehmlich Grünland).

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, in dem den Belangen von Natur und Landschaft besonderes Gewicht beizumessen ist.

7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

7.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Nutzungsänderung ergeben sich optische Wirkungen v.a. aus südlicher Blickrichtung durch die künftigen parkenden Fahrzeuge. Zur Minderung der optischen Wirkungen wird den Stellplätzen daher wieder eine entsprechende Eingrünung aus Sträuchern und Bäumen vorgelagert. Daher ist davon auszugehen, dass die hinzukommenden Nutzungen nicht unmittelbar in Erscheinung treten.

Da der bauliche Bestand nur umgenutzt wird sind im östlichen Bereich der Änderung und Erweiterung keine Auswirkungen zu ermessen.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Planung bei ordnungsgemäßer Umsetzung der Eingrünung nicht erheblich auf das Landschaftsbild wirkt und auch die Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes ausreichend beachtet und gewahrt sind.

7.4 Fazit

Für das Schutzgut Landschaft sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

8.1 Basisszenario

Im Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung sowie in deren Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

8.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit einem Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte ist während des Baubetriebs nicht zu rechnen. Sollte es wider Erwarten bei Bautätigkeiten zu Bodenfunden kommen, greift Art. 8 BayDSchG entsprechend (siehe auch Dokument „Textliche Festsetzungen, Kapitel D, Punkt „Denkmalschutz“).

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 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELT-ZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung zum einen weiterhin mit einem Gebäude bebaut sein und zum anderen im Bereich der angedachten Erweiterung weiter als Koppel genutzt werden. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei gleichbleibender Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

D GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

1 Vermeidung und Minderung

- Die Festsetzung einer Eingrünung vermindert die Sichtwirkung und schafft neues Lebensraumpotenzial
- Bei entsprechendem Anwuchs ist die Eingrünung geeignet, anfallendes Oberflächenwasser in Teilen zurückzuhalten

2 Ausgleich

Der für den hinzukommenden Eingriffsbereich der Erweiterung ermittelte Kompensationsbedarf von 2.407 Wertpunkten wird auf Flurnummer 488 Gemarkung Burgheim, Markt Burgheim, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen erbracht. Die Fläche wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Sie befindet sich im Ökokonto des vom Bayerischen Landesamt für Umwelt anerkannten Ökokontobetreibers AGENTUR Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH (www.ökoflächen-punkte.de). Im abschließend abgebildeten Lageplan Ausgleich ist die externe Maßnahmenfläche/ Ökokontofläche dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Ausgangszustand: Intensivgrünland, G11 mit 3 Wertpunkten je m²

Zielzustand: Artenreiches Extensivgrünland, G214 mit 11 Wertpunkten je m² (1 Wertpunkt aufgrund des sogenannten Timelags abgezogen)

Folgende Maßnahmen sind gemäß Bewertungsvorschlag zur Meldung der Ökokontofläche⁹ festgelegt:

Schritt 1: Flächenvorbereitung/Anlage

- sofortiger und dauerhafter Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung jeglicher Art
- 2-3 Jahre Aushagerung der Fläche
 - Vor der Mahd ist die Fläche durch eine fachlich qualifizierte Person auf mögliche Bruten von Offenlandarten (z.B. Brachvogel, Kiebitz) zu prüfen
 - Im Bedarfsfall sind vorgefundene Nester zu kennzeichnen und von der Mahd auszusparen
- Anschließend Einsaat der Fläche im Herbst, alternativ Frühjahr mit einer geeigneten Saatgutmischung von einem zertifizierten Regiosaatgut-Hersteller (Kräuteranteil 100%) aus autochthonem/einheimischen Saatgut für frische bis feuchte Wiesenstandorte der Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) u. Anwalzen des Saatgutes
- Die Anwendung eines Aufbereiters ist nicht zulässig

Schritt 2: Pflege

- Pflege über eine 2- bis 3-schürige Mahd (abhängig von der Wüchsigkeit der Vegetation) mit Messermähwerk (nach Aushagerung) und Bodenabstand, falls möglich, von mind. 10 cm (erster Schnitt frühestens ab 01.07. wg. Wiesenbrütern, zweiter Schnitt im September oder Nachbeweidung nach 1. Schnitt mit max. 1,2 Großvieheinheiten pro Hektar und pro Jahr)
- Mahdgut max. 3 Tage bei Trockenheit liegen lassen (das Wenden des Mahdgutes ist zulässig), um Nachreifung der Samen zu ermöglichen und anschließend beräumen
- Die Anwendung eines Aufbereiters ist nicht zulässig

Die dingliche Sicherung der dem Bebauungsplan zugeordneten Maßnahmenfläche muss vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen.

E ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Bebauungsplanänderung und -erweiterung liegt ein konkretes Bauvorhaben zu Grunde, dass die Umnutzung des baulichen Bestands zum Gegenstand hat, sodass keine Alternativen geprüft wurden.

F 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, zeigt der Bauherrschaft (und bei Bedarf auch der Unteren Naturschutzbehörde) etwaige Missstände zeitnah auf und gibt bei Erfordernis Anweisungen zur Abhilfe. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

⁹ Stand 07.02.2024, Verfasser: Planungsbüro Godts im Auftrag des Ökokontobetreibers

G ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Geltungsbereich liegt im Westen von Rain am Fischerweg angrenzend zur bestehenden Bebauung. Es wird eine bereits bebaute/versiegelte Fläche sowie eine Koppelfläche überplant. Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt.

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotope oder anderweitige Schutzausweisungen verzeichnet.

Durch die Änderung im Bestand werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter der Umwelt hervorgerufen. Im Bereich der Erweiterung kommt es jedoch zu kleinräumig zu zusätzlichen Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen sowie marginal zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Insbesondere letztere sollen durch eine entsprechende Eingrünung abgemindert bzw. vermieden werden.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung und -erweiterung jedoch aufgrund der bisherigen Nutzung der vorgesehenen Flächen, deren Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit. Artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht hervorgerufen.

Die Minderungsmaßnahmen in Form einer Eingrünung binden den Bereich in das Landschaftsbild ein und vermindern die Auswirkungen auf den Boden und das Wasser. Der verbleibende Eingriff wird extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 488 Gemarkung Burgheim, Markt Burgheim, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen im Rahmen einer Ökokontomaßnahme ausgeglichen.

Eigentümer:
**AGENTUR Ausgleichsflächen
& Ökopunkte SchoHa GmbH**
Hauptstr. 46, 86926 Greifenberg

Vorhaben:
Ökokonto

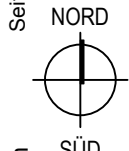
auf Flurnummer 488
Gemarkung Burgheim
Markt Burgheim

**Lageplan Ausgleich
1. Abbuchung Fl.-Nr. 488**

Maßstab 1:1.000 Stand 24.03.2026

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (10/2024)
- Geobasisdaten, Orthofoto (2024)

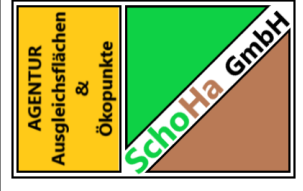
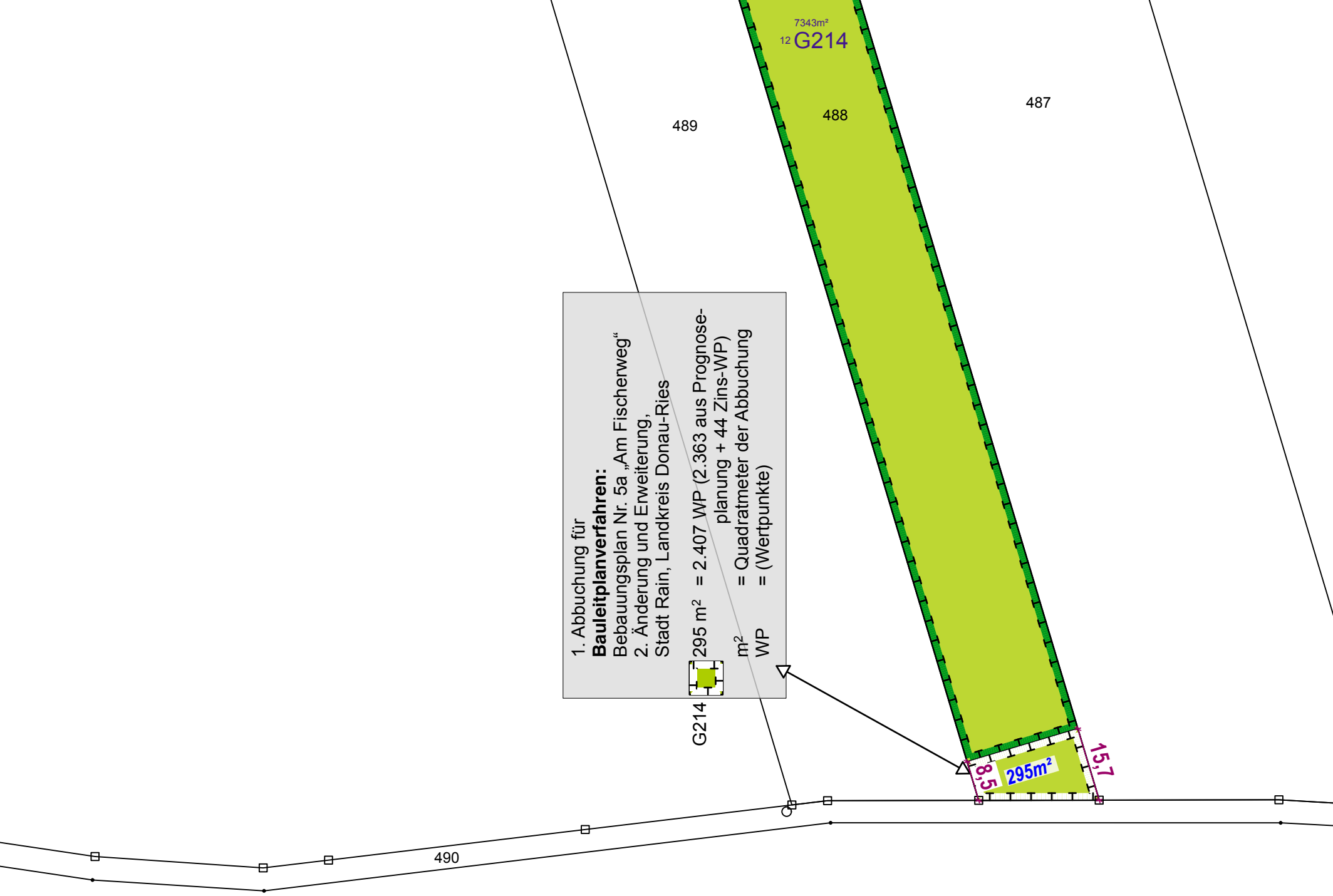
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (10/2024)
- Geobasisdaten, Orthofoto (2024)



0 10 50m
NORD
SÜD

1. Abbuchung für
Bauleitplanverfahren:
Bebauungsplan Nr. 5a „Am Fischerweg“
2. Änderung und Erweiterung,
Stadt Rain, Landkreis Donau-Ries

295 m² = 2.407 WP (2.363 aus Prognose-
planung + 44 Zins-WP)
m² = Quadratmeter der Abbuchung
WP = (Wertpunkte)



Ökokontobetreiber
staatlich anerkannt durch das
Bayerische Landesamt für Umwelt

**AGENTUR Ausgleichsflächen
& Ökopunkte SchoHa GmbH**
Hauptstr. 46, 86926 Greifenberg
www.ökoflächen-punkte.de
E-Mail: schoha@freenet.de
Telefon: 01573 / 7650706



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