



7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANES

Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich und entspricht im Wesentlichen der parallel aufgestellten 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Am Fischerweg“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT FNP-ÄNDERUNG VERFAHRENSVERMERKE

Vorentwurf vom 30.09.2025
Entwurf vom 24.03.2026
zuletzt geändert am 28.07.2026

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	BEGRÜNDUNG	3
1	Planungserfordernis.....	3
2	Lage des Plangebietes / Bestand	3
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Erschließung	4
5	Flächennutzungsplan.....	5
B	UMWELTBERICHT	6
1	Allgemeines	6
2	Kurzdarstellung – Beschreibung, Ziele und Inhalte	6
3	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	7
3.1	Fachgesetze.....	7
3.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)	7
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP).....	8
4	Schutzgebiete und -ausweisungen	8
5	Naturräumliche Gegebenheiten	8
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU	8
7	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert.....	9
8	Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
8.1	Schutzgut Menschen.....	9
8.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	10
8.3	Schutzgut Fläche	11
8.4	Schutzgut Boden.....	12
8.5	Schutzgut Wasser	13
8.6	Schutzgut Klima und Luft	14
8.7	Schutzgut Landschaft.....	14
8.8	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	15
8.9	Wechselwirkungen	15
9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	16
9.1	Vermeidung, Minderung.....	16
9.2	Ausgleich.....	16
10	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
11	Aussagen zur Umweltverträglichkeit.....	16
12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16
C	FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	17
D	VERFAHRENSVERMERKE	18
1	Aufstellungsbeschluss	18
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	18
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	18
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	18
5	Feststellungsbeschluss.....	18
6	Genehmigung	19
7	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	19
8	Wirksamwerden	19

A BEGRÜNDUNG

1 Planungserfordernis

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, um die Voraussetzungen Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnbebauung hin zu einem Gesundheitszentrum zu schaffen.

Die bisherige Flächennutzungsplanung sieht im betreffenden Bereich Wohnbauflächen und Grünflächen vor.

Die Flächennutzungsplanänderung bildet die Grundlage (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB) für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Am Fischerweg“, die im Parallelverfahren aufgestellt wird. Der Umfang der Änderung entspricht dabei der Größe der Bebauungsplanänderung und -erweiterung und soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern und die künftige Inanspruchnahme von Grund und Boden auf ein unabdingbar notwendiges Maß beschränken.

Die bisherigen Darstellungen werden in den betreffenden Bereichen im Wesentlichen in ein sonstiges Sondergebiet, Verkehrsflächen und Grünflächen geändert.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Am Fischerweg“ im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgenommen.

2 Lage des Plangebietes / Bestand

Der Änderungsbereich liegt im Westen von Rain am Fischerweg und angrenzend zur bestehenden Bebauung.

Der betreffende Bereich ist bereits mit einem Gebäude bestanden sowie als Koppelfläche genutzt.

3 Raumordnung und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern weist die folgenden Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) für das Plangebiet auf:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für [...] Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

[...]

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann [...]

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

7.2.5 Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement

(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.

(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.

Dem Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

BV Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

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

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

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Bereich des baulichen Bestands ein sonstiges Sondergebiet ausgewiesen, um die Voraussetzungen für die Umnutzung der vorhandenen Wohnnutzung zu Gunsten einer Ergänzung der örtlichen Gesundheitsversorgung zu schaffen. Westlich davon wird die Fläche für die benötigten Stellplätze als Verkehrsfläche im erforderlichen Umfang dargestellt.

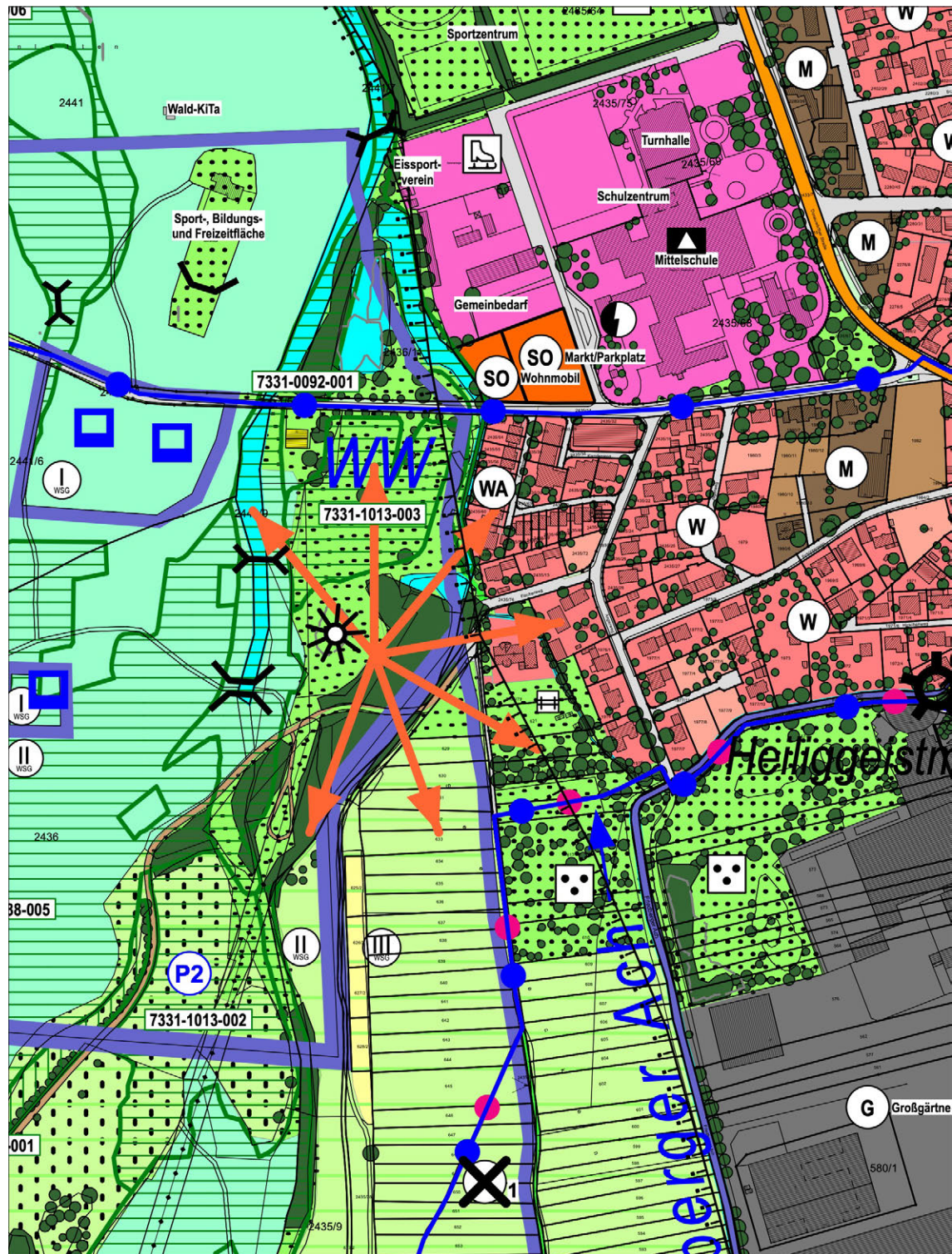
Damit wird den übergeordneten Planungszielen unter Abwägung aller für- und widerstreitenden Belange entsprechend Rechnung getragen.

4 Erschließung

Das sonstige Sondergebiet wird über den Fischerweg erschlossen.

5 Flächennutzungsplan

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



B UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 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 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.

2 Kurzdarstellung – Beschreibung, Ziele und Inhalte

Die Stadt Rain möchte mit dieser Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer vorhandenen Wohnbebauung zu Gunsten von Nutzungen für Gesundheitliche Zwecke schaffen.

Dabei wird entsprechend der vorgesehen verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren ein sonstiges Sondergebiet mit den dazugehörigen Grünflächen sowie Verkehrsfläche dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Rain im Bereich einer bestehenden Wohnbebauung mit angrenzender Koppelfläche.

3 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

3.1 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

3.2 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.

3.3 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

4 Schutzgebiete und -ausweisungen

Im Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung sind Schutzgebiete, amtlich kartierten Biotope oder anderweitige Schutzausweisungen verzeichnet. Auch Bodendenkmale befinden sich nicht im Geltungsbereich oder dessen Umkreis.²

5 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.

6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU

Das Plangebiet ist nach dem Bay. Landesamt für Umwelt (LfU)³ dem Vegetationsgebiet E7b „Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald“ zuzuordnen.

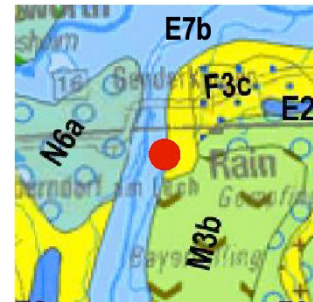
Verbreitung: Entlang des Oberlaufes der Donau (bis Kehlheim) mit den Unterläufen von Iller, Lech, Isar und Inn

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.



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

² Bayerische Staatsregierung: BayernAtlas, Zugriff am 23.09.2025 (Themen „Planen und Bauen“ sowie „Umwelt und Naturgefahren“)

³ BAYERISCHES LANDESAMT F. UMWELT: Potentielle natürliche Vegetation Bayerns, 2009

7 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert

Das Plangebiet liegt nach Seibert⁴ 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. platanoides, 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



8 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. Nachdem der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan selbst noch keinen Eingriff ermöglicht, bezieht sich Bewertung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung hierbei auf die Realisierung der Nutzungen, für welche mit der parallel aufgestellten 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Am Fischerweg“ Baurecht geschaffen wird. Der Zeithorizont bezieht sich 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).

8.1 Schutzgut Menschen

8.1.1 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

8.1.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

⁴ SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968

8.1.3 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 im Rahmen der parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung 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 Unterlagen der parallel durchgeführten Bebauungsplanänderung beigelegt wird.

8.1.4 Fazit

Für das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

8.2.1 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 Lechaue 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.

8.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.2.3 Prognose bei Durchführung der PlanungVögel:

Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der Untergeordnetheit als Lebensraum bzw. Teilhabitat für Gehölzbrüter, Siedlungsarten sowie Greif- und Eulenvögel nicht zu erwarten. Die Nutzungsänderung führt zudem nicht zu einem Verlust der vorhandenen Habitatstrukturen. Die im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung im Parallelverfahren festgesetzte, 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 der parallel durchgeführten 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 2.407 Wertpunkten, der durch die Änderung und Erweiterung hervorgerufen wird. Dieser wird extern durch eine Ökokontomaßnahme ausgeglichen.

8.2.4 Fazit

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

8.3 Schutzgut Fläche**8.3.1 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 Flächennutzungsplanänderung 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.

8.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.3.3 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 parallel durchgeführten 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.

8.3.4 Fazit

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

8.4 Schutzgut Boden

8.4.1 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.

8.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.4.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Im Bereich der künftigen Stellplätze 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.⁵

8.4.4 Fazit

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

8.5 Schutzgut Wasser

8.5.1 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 Stellplätze ist der Grundwasserhaushalt aufgrund der bislang unverbauten Koppelflächen als weitgehend intakt einzuschätzen.

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

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

Das Plangebiet liegt des Weiteren vollständig in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem.

8.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.5.3 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.

8.5.4 Fazit

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

⁵Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/>

8.6 Schutzgut Klima und Luft

8.6.1 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.⁶

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 das Plangebiet als klimatisch ausgeglichen zu betrachten.

8.6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.6.3 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 Kleinklimas⁷ zu rechnen. Weitreichende Effekte sind jedoch nicht zu erwarten, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe nur eine untergeordnete klimatische Funktion wahrnimmt.

8.6.4 Fazit

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

8.7 Schutzgut Landschaft

8.7.1 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.

8.7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.7.3 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.

⁶ GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

⁷ Der Ausdruck bezeichnet die klimatischen Bedingungen, die in einer bestimmten Stadt, auf einem bestimmten Landstück oder Seestück herrschen. (Quelle: wetter.de)

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.

8.7.4 Fazit

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

8.8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

8.8.1 Basisszenario

Im Plangebiet sowie in dessen Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

8.8.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.8.3 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“).

8.8.4 Fazit

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

8.9 Wechselwirkungen

8.9.1 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.

8.9.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.9.3 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.

8.9.4 Fazit

Es sind Wechselwirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

9.1 Vermeidung, Minderung

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

9.2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich erfolgt im Rahmen der parallel aufgestellten 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 488 Gemarkung Burgheim, Markt Burgheim, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen. Die Fläche befindet sich im Ökokonto der AGENTUR Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH. Hier wird das intensiv genutzte Grünland in artenreiches Extensivgrünland überführt. Die Maßnahmenkonzeption ist dem Umweltbericht der Bebauungsplanänderung und -erweiterung zu entnehmen.

10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplanänderung liegt die Bebauungsplanänderung und -erweiterung im Parallelverfahren zu Grunde, welche durch ein konkretes Bauvorhaben ausgelöst wird, sodass keine Alternativen geprüft wurden.

11 Aussagen zur Umweltverträglichkeit

Die Änderung des Flächennutzungsplanes lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die nach Anlage 1 BauGB zu prüfenden Schutzgüter erkennen.

Die Umweltverträglichkeit der Flächennutzungsplanänderung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben.

12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet 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.

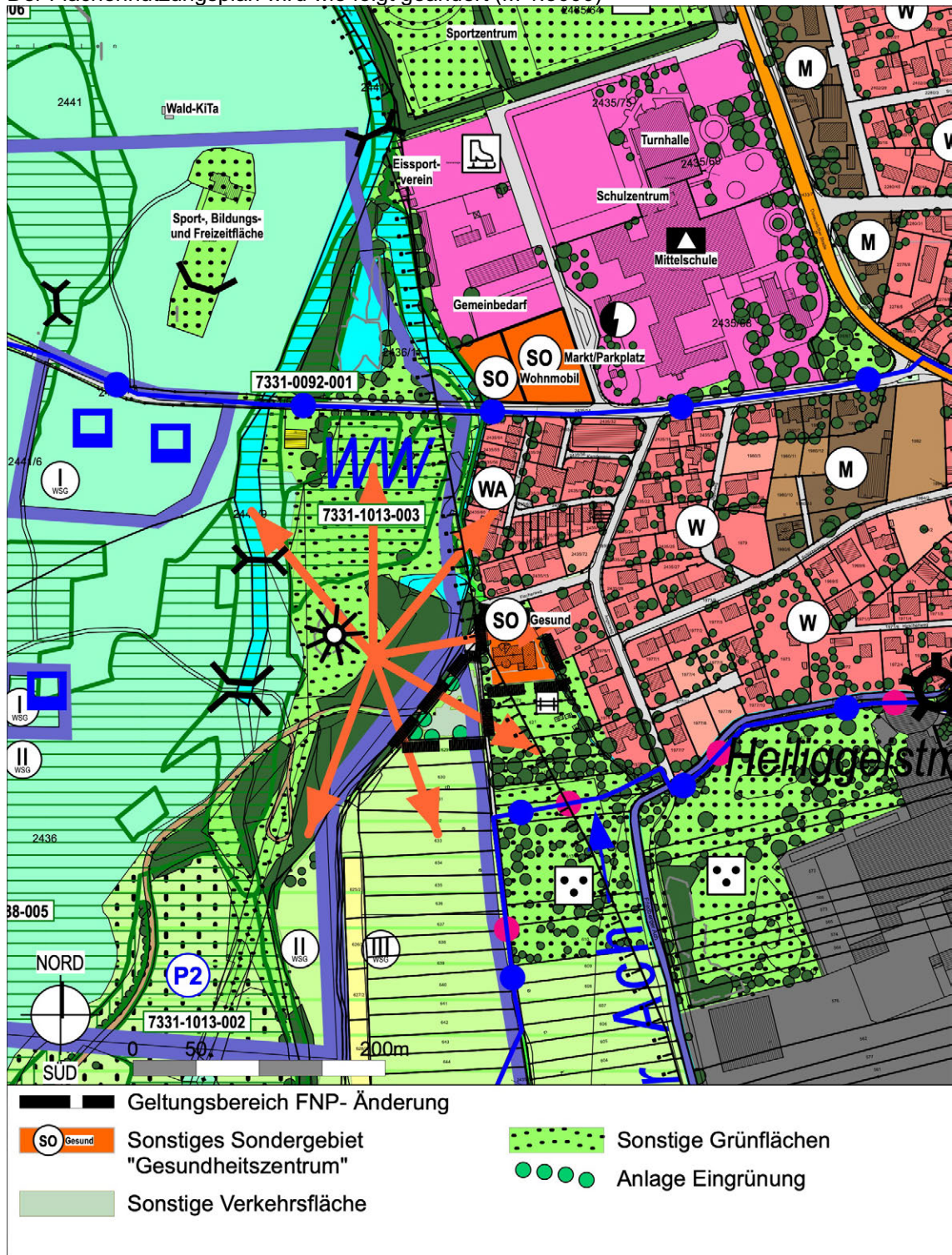
Durch die Änderung im Bestand werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter der Umwelt hervorgerufen. Im Bereich der Erweiterung kommt es jedoch zu kleinräumig zu zusätzlichen Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen sowie marginal zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Insbesondere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

Insgesamt sind die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung 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 im Rahmen der parallel aufgestellten 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Am Fischerweg“ extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 488 Gemarkung Burgheim, Markt Burgheim, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen im Rahmen einer Ökokontomaßnahme ausgeglichen.

C FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

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



Vorentwurf vom 30.09.2025
 Entwurf vom 24.03.2026
 zuletzt geändert am 28.07.2026

Rain, den **29.07.2026**

Kirchheim am Ries, den **29.07.2026**

Karl Rehm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Planungsbüro Godts

Entwurf vom 24.03.2026, zul. geänd. am 28.07.2026
 Planungsbüro Godts

LP-FNP-Rain-7AE-260728a.docx

D VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Rain hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauBG) in der öffentlichen Sitzung vom **30.09.2025** beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Am Fischerweg“ zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **31.10.2025 im Mitteilungsblatt der Stadt Rain Nr. 44** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung nach § 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** gemäß § 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 wurde 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

Der Stadtrat Rain hat am **24.03.2026** den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **24.03.2026** gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **24.03.2026** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.04.2026 bis einschließlich 15.05.2026** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **02.04.2026 im Mitteilungsblatt der Stadt Rain Nr. 14** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

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

5 Feststellungsbeschluss

Nach der abschließenden Behandlung der Anregungen stellt der Stadtrat die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **24.03.2026, zuletzt geändert am 28.07.2026** in seiner Sitzung am **28.07.2026** durch Beschluss fest.

Rain, den **29.07.2026**

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



6 Genehmigung

Das Landratsamt Donau-Ries hat die 7. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Rain mit

Bescheid Nr. FB40-1636 vom 24.08.2026 gem. §6 Abs.1 BauGB genehmigt.



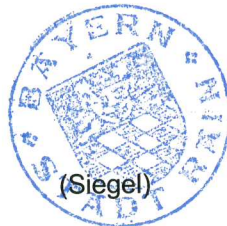
Donauwörth, den 24.08.2026

7 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Feststellungsbeschluss des Stadtrates vom **28.07.2026** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rain, den 28.07.2026

Karl Rehm, 1. Bürgermeister



8 Wirksamwerden

Die Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB wurde am 02.10.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Die Flächennutzungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rain, den 02.10.2026

Karl Rehm, 1. Bürgermeister

