

STADT RAIN

Bebauungsplan Nr. 5a „Am Fischerweg“ 2. Änderung und Erweiterung

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziele der Planung

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.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan ist die Umweltverträglichkeit des Vorhabens unter Beachtung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird dadurch Rechnung getragen, dass für die Planung Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter nur eine geringe Beeinträchtigung hervorruft.

Der Kompensationsbedarf für den zusätzlich entstehenden Eingriff wird durch den Erwerb von Ökopunkten bei einem vom Bay. Landesamt für Umwelt anerkannten gewerblichen Ökokontobetreiber ausgeglichen.

Planungsalternativen

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

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom **03.11.2025 bis einschließlich 04.12.2025** sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom **13.04.2026 bis einschließlich 15.05.2026** gingen die folgenden Stellungnahmen ein, die Umweltbelange vorgetragen haben:

- Regierung von Schwaben, Schreiben vom 25.11.2025 und 27.04.2026
- Regionaler Planungsverband Augsburg, Schreiben vom 28.04.2026
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 02.12.2025
- Öffentlichkeits-Stellungnahmen vom 02.12.2025 und 14.05.2026

Einwände, Anregungen oder Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt berücksichtigt:

Einwand / Hinweis / Anregung	Berücksichtigung/Abwägung im Rahmen des Verfahrens
<u>Regierung von Schwaben sowie regionaler Planungsverband Augsburg</u> Es ergeht der Hinweis auf die Lage eines Teils des Plangebietes in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. In diesen ist den Belangen von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung besonderes Gewicht beizumessen.	Die Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wurde in den Unterlagen bereits von Beginn berücksichtigt durch entsprechende Ausführungen hierzu sowie die Festsetzung einer Eingrünung/Bepflanzung zur landschaftlichen Einbindung hinzukommender Eingriffsflächen.
<u>Wasserwirtschaftsamt</u> Es ergeht der Hinweis auf die Lage innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem, mit der Bitte dies im Plan darzustellen sowie der Anregung für ergänzende Festsetzungen und Hinweise hierzu. Es wird auf die Unterhaltungspflicht der Stadt für den angrenzend zum Plangebiet verlaufenden Graben hingewiesen und Anregungen für einen Uferstreifen gemacht. Es ergeht weiterhin der Hinweis auf mögliche Gefahren durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen. Grundsätzliche Anmerkungen und Hinweise zum ordnungsgemäßen Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser werden gemacht.	Auf die Lage im HQextrem des Lechs wird in den Bauleitplanungsunterlagen bereits hingewiesen, ebenso wie auf die nötige bauliche Vorkehrungen, die von der Bauherrschaft oder dem Grundstückseigner eigenverantwortlich zu ergreifen sind. Planzeichnerisch wurde ein punktueller Hinweis hierzu ergänzt. Festsetzungsvorschläge wurden aufgrund des bereits vorhandenen baulichen Bestands und der darüberhinausgehenden Eigenverantwortung der Bauherrschaft nicht aufgenommen. Der Graben-Unterhalt ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Ein Hinweis auf mögliche Gefahren infolge von Starkregenereignissen wurde in den Unterlagen der Bebauungsplanänderung ergänzt.. Es handelt sich um einen bereits bebauten, erschlossenen Bereich. Im Bereich der Stellplätze fällt kein Abwasser an.
<u>Stellungnahmen der Öffentlichkeit</u> Beeinträchtigungen des Grundwasser (Schadstoffeinträge) werden befürchtet. Fälschlicherweise wird hierbei von einem Wasserschutzgebiet ausgegangen. Auf hohe Grundwasserstände wird hingewiesen.	Das Plangebiet liegt außerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes. Auf mögliche hohe Grundwasserstände und die damit verbundene Eigenverantwortung für entsprechende bauliche Vorkehrungen wurde in den Bebauungsplanunterlagen bereits hingewiesen.

Veränderungen des Wasserhaushalts infolge hinzukommender Versiegelungen werden befürchtet. Nachteilige Auswirkungen infolge des zu erwartenden Verkehrs werden befürchtet. Der Einwender geht von der Betroffenheit der Randbereiche des FFH-Gebietes Nr. 7431-301 „Lech Auen nördlich Augsburg“ und dessen Lebensraumtypen sowie vorkommenden Tier- und Pflanzenarten aus.	Es handelt sich um einen bereits vorhandenen baulichen Bestand, der lediglich umgenutzt wird. An die hinzukommenden Stellplätze sind keine besonderen wasserrechtlichen Anforderungen zu stellen, da nicht im Trinkwasserschutzgebiet. Einzig eine versickerungsfähige Ausführung wird vorgeschrieben, um einer erhöhten Ableitung von Niederschlagswasser entgegenzuwirken. Zusätzliche Versiegelungen finden somit nicht statt. Um die Auswirkungen des durch die Bebauungsplanänderung zu erwartenden, künftigen Verkehrsaufkommens zu untersuchen, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben und von der Firma igi CONSULT GmbH mit Az. C260002 und Stand 29.01.2026 ausgearbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass in schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen. Das FFH-Gebiet ist weder direkt noch indirekt von der Planung betroffen, da es nordwestlich von Thierhaupten und damit ca. 11 km Luftlinie vom gegenständlichen Plangebiet entfernt liegt. Auch greift die Planung nicht in anderweitige Schutzgebiete oder FFH-Lebensraumtypen ein oder ruft artenschutzrechtliche Konflikte hervor. Naturschutzrechtliche Konflikte werden nicht hervorgerufen. Zusätzlich hervorgerufene Eingriffe können durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen werden.
--	--

AUFGESTELLT/AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, dass in dieser zusammenfassenden Erklärung:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden
- und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde,

dargestellt ist.

Rain, den 01.10.2026

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



