

STADT RAIN

Hauptstraße 60
86641 Rain
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 62 „MEISENWEG“

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 23.06.2026

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

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3.5 PlanZV)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (6.3 PlanZV)
Zweckbestimmung: "Straßenverkehrsflächen"

Straßenbegrenzungslinie (6.2 PlanZV)

S Zweckbestimmung: "sonstiger Weg"
h öffentlich
S Zweckbestimmung: "Rad- und Gehweg"
h öffentlich
S Zweckbestimmung: "Wohnmobilstellplätze", öffentlich
h öffentlich
P Zweckbestimmung: "Parkplatz", privat
h Privat
P Zweckbestimmung: "Parkplatz / Parkhaus", öffentlich
h Öffentlich
P Zweckbestimmung: "Fahrrad Abstellplatz", öffentlich
h Öffentlich

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Grünfläche, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch
Pflanzbindung für Laubbäume Lage nachrichtlich aus Orthofoto übernommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Fläche für Sportanlagen (Tennisplätze)
Gewässer
Elektrizität

3 6.5 3 Vermaßungslinie in Meter

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

365/1 Bestehende Flurstücke mit Nummer
Bestehende Haupt- & Nebengebäude
Archäologisches Denkmal
Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz.
Datenquelle: Bay. Landesamt für Denkmalpflege

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere Festsetzungen.

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigelegten Dokumente 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. 62
"MEISENWEG"

A) PLANZEICHNUNG
Maßstab im Original 1:1000
Entwurf vom 23.06.2026



DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (08/2025)

VERFASSER
JOOST
GODTS

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

STADT RAIN

Hauptstraße 60
86641 Rain
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 62 „MEISENWEG“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf vom 23.06.2026

VERFASSEN



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz

A	PRÄAMBEL	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
2.1	§ 6 BauNVO Mischgebiete (MI)	4
3	Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Parkplatz / Parkhaus“, öffentlich	4
3.1	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	4
4	Überbaubare Grundstücksfläche	4
5	Wasserwirtschaftliche Belange	5
6	Grünordnung	5
6.1	Allgemein	5
6.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzbindung für Laubbäume	5
6.3	Pflanzgebot für Laubbäume	5
6.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
6.5	Artenliste	6
6.6	Grünflächen	6
7	Immissionsschutz	6
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	7
1	Abstandsflächen	7
2	Gestaltung der baulichen Anlagen im Bereich der Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Parkplatz / Parkhaus“, öffentlich	7
3	Beleuchtung	7
4	Entwässerung	7
D	HINWEISE	8
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	8
2	Bodenschutz	8
3	Denkmalschutz	9
4	Brandschutz	9
5	Wasserwirtschaftliche Belange	9
5.1	Hochwassergefahrenfläche / Grundwasser / Schichtenwasser	9
5.2	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen	10
5.3	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen	10
6	Grünordnung	10
7	Versorgungsleitungen	10
7.1	Leitungen innerhalb von Grünflächen	10
8	Verkehrsflächen / Flächen bzw. Anlagen zur Ver- und Entsorgung	10
9	Geländeänderungen	10
E	VERFAHRENSVERMERKE	11
1	Aufstellungsbeschluss	11
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	11
3	Satzungsbeschluss	11
4	Aufgestellt / Ausgefertigt	11
5	In-Kraft-Treten	11

A PRÄAMBEL

Die Stadt Rain erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 384)), 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 § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190)) 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 § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)) den Bebauungsplan Nr. 62 „Meisenweg“ als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 62 „Meisenweg“ in der Fassung vom **23.06.2026, zuletzt geändert am** besteht aus

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

Beigefügt ist

- C) Begründung

sowie:

- Müller-BBM Industry Solutions GmbH: Schalltechnische Untersuchung vom 20.07.2026, Bericht-Nr. M186445/02

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

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

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

3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner 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 Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 29 (TF), 29/1, 29/2 (TF), 30 (TF), 31 (TF), 32 (TF), 33 (TF), 34 (TF), 36/3 (TF), 38 (TF), 41/1 (TF), 42 (TF), 46 (TF), 47 (TF), 48, 52 (TF), 360 (TF), 360/16, 360/18, 360/19, 360/22, 360/23, 361, 362, 363, 365, 365/1, 365/2, 373 (TF), 373/2, 373/4 Gemarkung Rain. (TF = Teilfläche)

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 § 6 BauNVO Mischgebiete (MI)

- (1) Der in der Planzeichnung mit „MI“ gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

- (3) Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Parkplatz / Parkhaus“, öffentlich

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

3.1 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige **Wandhöhe** wird gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem geplanten Gelände bergseits (= unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt).

Die maximale Wandhöhe beträgt 8,0 m.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Nebengebäude bzw. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der planzeichnerisch dargestellten Baugrenze zulässig.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

Gebäude, die ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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

6 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Allgemein

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebrungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden. Die Pfähle sind ca. 50 cm bis 70 cm in die Erde zu schlagen. Im Bereich der Tiefgaragenüberdeckung können alternative, geeignet stabile Pflanzverankerungen verwendet werden (z.B. Verspannung über den Ballen mittels Spanngurten o.ä.), die mit der entsprechenden Tragschichtmächtigkeit vereinbar/realisierbar sind. Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die zu pflanzenden Bäume/Gehölze sind:

- im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen
- bei Überwachsen freizumähen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schützen
- dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen in Form des „auf den Stock setzens“ sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Eingriffsbereich bestehende Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. entfernt werden.

6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzbindung für Laubbäume

Die in der Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichneten Gehölze sind im Zuge der Baumaßnahmen wirksam vor direkten (z.B. Astbruch) oder indirekten (z.B. Bodenverdichtungen) Beschädigungen zu schützen. Ein unvermeidbarer Verlust ist durch Nachpflanzung gemäß der nachfolgenden Artenliste innerhalb eines Jahres zu auszugleichen.

6.3 Pflanzgebot für Laubbäume

Gemäß Planzeichnung sind Laubbäume zu pflanzen. Diese sind in der dargestellten Anzahl und Position zu setzen. Im Bereich der **öffentlichen** Grünflächen sind die Arten der nachstehenden Artenliste in genannter Qualität zu verwenden.

Im Bereich der **privaten** Grünflächen ist die Artenauswahl dem Grundstückseigner freigestellt.

6.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der planzeichnerisch abgegrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 1-reihige Strauchhecke anzulegen.

6.5 Artenliste

Großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung)

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

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

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

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

Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mind. 7 cm)

Weitere Arten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Stadtklimaverträgliche Sorten der vorgenannten Arten sind zulässig.

6.6 Grünflächen

Die planzeichnerisch dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind unversiegelt und mit Pflanzenbewuchs zu belassen und nach eigenem Ermessen zu pflegen.

7 Immissionsschutz

Im Falle der Errichtung eines Parkdecks auf den Grundstücken Fl. Nrn. 365/1 und 363 (teilweise) sind dessen Deckenuntersichten schallabsorbierend zu verkleiden (Absorptionsgrad $a = 0,8$ bei $f = 500$ Hz).

Auf die schallabsorbierende Verkleidung der Deckenuntersichten kann verzichtet werden, wenn die Fassaden des Parkdecks an den Gebäudelängsseiten (Nord- und Südfassade) mit schalldämmenden Fassadenkonstruktionen (z. B. teilluftdurchlässige Lamellenkonstruktionen mit Absorberelementen) geschlossen werden. Die gewählte Fassadenkonstruktion muss so ausgestaltet werden, dass der emittierte Schallpegel an den Längsfassaden um mindestens 7 dB gegenüber einer offenen Ausführung verringert wird.

Davon abweichende bauliche Lösungen sind zulässig, wenn diese nachweislich nicht zu einer Überschreitung der Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. August 1998 in der Nachbarschaft führen. Dabei ist die Geräuschvorbelastung durch andere Parkplatzanlagen zu berücksichtigen.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

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

Verminderte Abstandsflächen 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.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen im Bereich der Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Parkplatz / Parkhaus“, öffentlich

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

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 7° bis 35 ° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 6° zulässig.

3 Beleuchtung

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

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

4 Entwässerung

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Für Niederschlagswasser besteht ein Einleitungsverbot in die öffentliche Entwässerungsanlage. In begründeten Ausnahmefällen kann auf Antrag verschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden, falls es die technischen Voraussetzungen der öffentlichen Entwässerungsanlage erlauben.

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

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

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

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

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

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

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

2 Bodenschutz

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

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

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

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

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

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

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

Beim Rückbau von temporär im Bauablauf genutzten Flächen ist auf die rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom gewachsenen Boden zu achten.

3 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nahezu vollflächig im Bereich der Bodendenkmale:

- D-7-7331-0021: „Mittelalterliche Stadtbefestigung von Rain am Lech“
- D-7-7331-0167: „Frühneuzeitliche Stadtbefestigung von Rain am Lech“
- D-7-7331-0168: „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Rain am Lech“

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4 Brandschutz

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

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

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

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Hochwassergefahrenfläche / Grundwasser / Schichtenwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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

Es wird den Bauherrschaften empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

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

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

5.2 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

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

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

5.3 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm
Entsprechend den Angaben im BayernAtlas Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

6 Grünordnung

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

7 Versorgungsleitungen

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

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich.

7.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen

Innerhalb der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Schutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

8 Verkehrsflächen / Flächen bzw. Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden. Falls im Bereich der Böschungen eine bauliche Anlage errichtet wird, ist diese so auszuführen, dass die Standsicherheit der Erschließungsstraße nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie Regenwasserretentionszisternen mit gedrosseltem Überlauf als notwendiger Bestandteil der Baugebieterschließung sind ebenfalls zu dulden. Die Lage der Anlagen kann ggf. die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke beeinflussen, sodass diese zuvor vom jeweiligen Bauherrn eigenverantwortlich bei der Kommune zu erfragen ist, damit keine Schäden oder Beeinträchtigungen durch Unkenntnis hervorgerufen werden.

9 Geländeänderungen

Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Rain hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **23.06.2026** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **23.06.2026** 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.

3 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Rain hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 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)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes 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)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigelegten Dokumente 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. 62 „MEISENWEG“

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 23.06.2026

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 Aufstellung.....	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.2	Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.3	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB	3
2	Übergeordnete Planungsziele.....	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	4
2.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP).....	5
3	Planungsrechtliche Situation.....	6
4	Lage des Plangebietes	6
5	Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG	7
B	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	8
1	Art der baulichen Nutzung	8
2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
2.1	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen im Bereich der Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Parkplatz / Parkhaus“, öffentlich	8
3	Überbaubare Grundstücksfläche	8
4	Örtliche Bauvorschriften.....	8
4.1	Dachformen.....	8
5	Planstatistik.....	9
C	IMMISSIONSSCHUTZ	9
D	ERSCHLIESSUNG	10
1	Fließender Verkehr	10
2	Ruhender Verkehr.....	10
3	Ver- und Entsorgung.....	10
E	GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000)	11

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist [...] - **§1 (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 (5) BauGB**

1.2 Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Rain möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Umnutzung und Umgestaltung des gegenständlichen Plangebietes schaffen.

Folgende Ziele werden hiermit verfolgt:

- Neuordnung des Parkraumbangebots auf dem öffentlichen Parkplatz
- Schaffung eines öffentlichen, barrierefreien Zugangs in die Altstadt
- Maximale Erweiterung der Grünstrukturen zur Herstellung eines durchgängig begrünten Altstadtgrabens
- Schaffung einer durchgehenden Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb eines attraktiven Grünzuges vom Georg-Weber-Park bis zum Heiliggeistmühlenweg
- Reduktion versiegelter Flächen im Sinne einer klimaresilienten Stadt
- Teilweise Ausweitung des Parkraumbangebots auf dem öffentlichen Parkplatz
- Schaffung von Stellplätzen für Wohnmobile in Altstadtnähe
- Erhalt der Tennisanlage

Daher erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes, um so die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für die vorgesehene Nutzung zu regeln.

1.3 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren ermöglicht die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

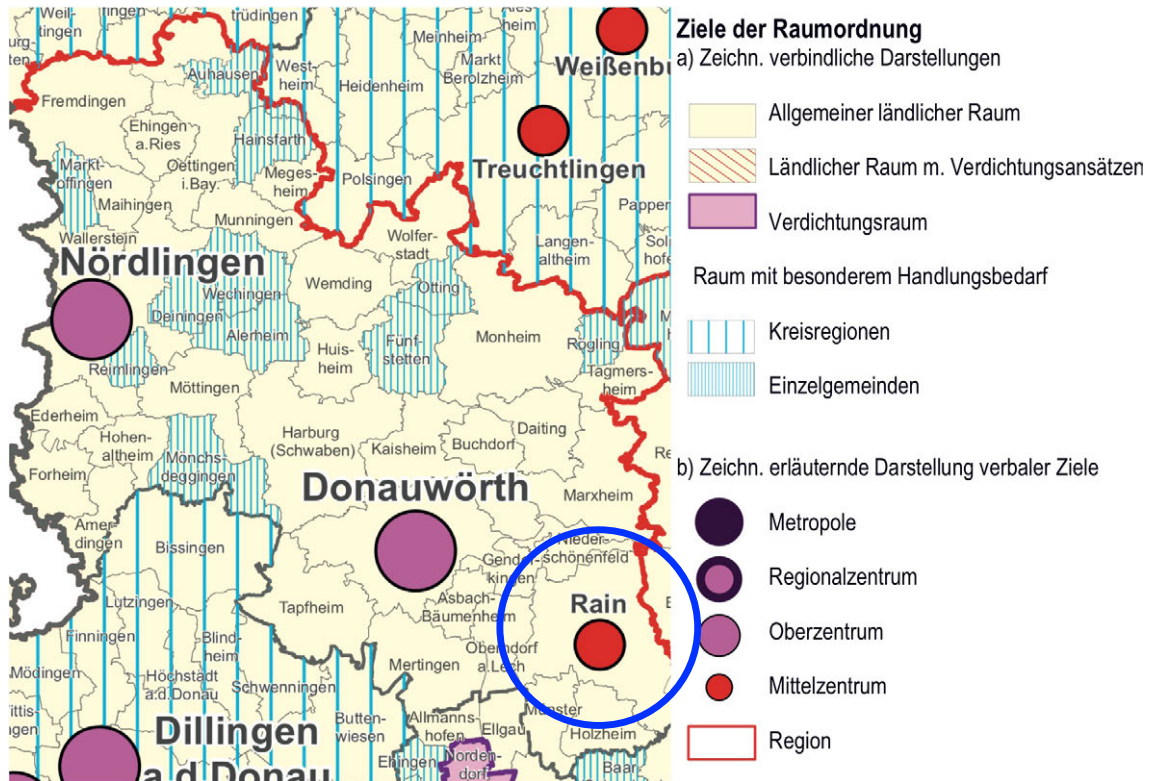
Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB:

1. Der Bebauungsplan setzt keine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.
Ausgehend von den planzeichnerisch dargestellten Flächen, in denen eine Versiegelung, Bebauung oder anderweitige bauliche Flächeninanspruchnahme stattfinden darf, kann jedoch abgeleitet werden, welche Grundfläche sich bei maximaler Ausnutzung dieser Bereiche ergibt. Hierunter fallen insb. die dargestellten Verkehrsflächen sowie die Mischgebietsfläche. Diese nehmen in Summe 16.332 m² ein und liegen damit unter der Relevanzschwelle von 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
2. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, begründet, da es sich um einen naturschutzfachlich untergeordneten Bereich handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

2 Übergeordnete Planungsziele

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte des LEPs liegt Rain im allgemeinen ländlichen Raum und ist Mittelzentrum gekennzeichnet. Planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

Dem Erläuterungstext zum LEP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu entnehmen:

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

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.

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. [...]

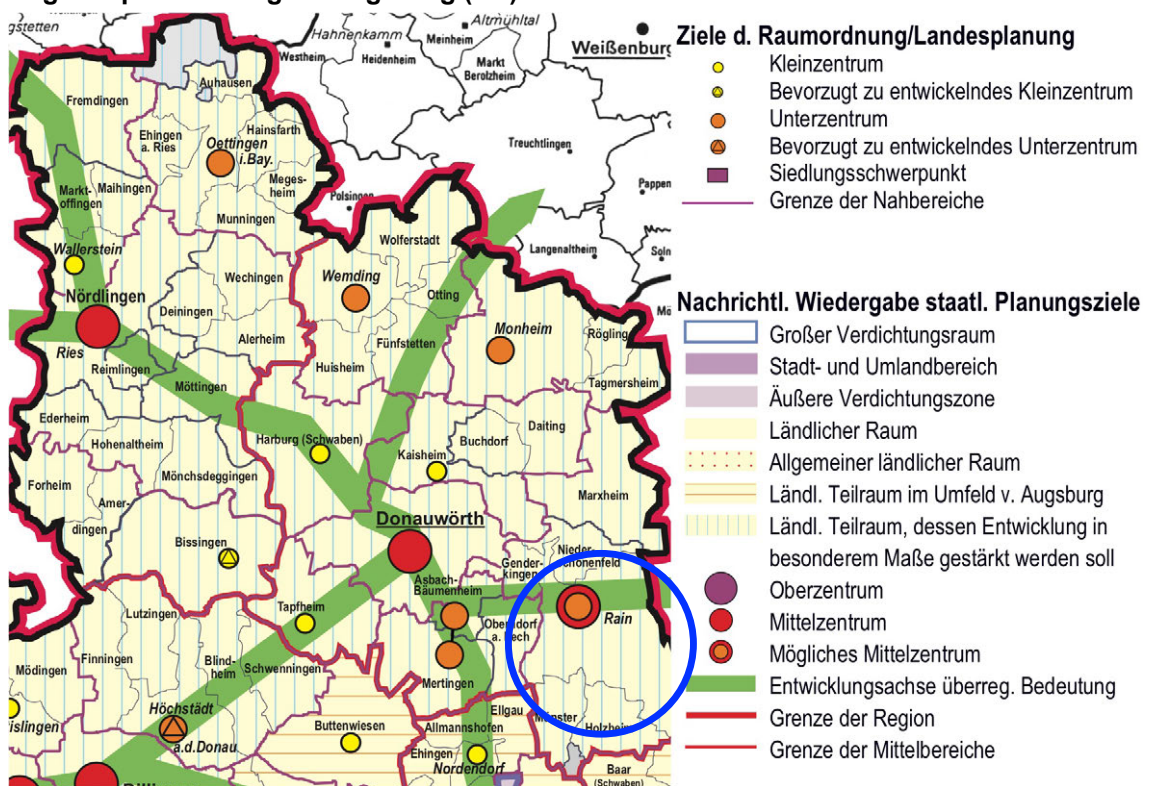
Berücksichtigung Grundsätze und Anpassung der Planung an die Ziele:

Mit der Neuordnung der Nutzungen im betreffenden Bereich sowie der Optimierung des Parkplatzangebotes möchte die Stadt Rain eine nachhaltige Raumentwicklung gewährleisten und natürliche Ressourcen schonen, indem vorbelastete Bereiche genutzt werden (LEP 1.1.2 Z, 1.1.3 G und 3.1.1 G).

Mit der Entsiegelung und Begrünung bislang versiegelter Bereiche wird zudem ein Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel geleistet indem kleinklimatisch ausgleichende Strukturen geschaffen werden (LEP 1.3.2 G).

Durch die Lage im Siedlungszusammenhang wird zudem innerörtliches Potenzial genutzt und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden (LEP 3.2 Z und 3.3 G/Z).

2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt Rain im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung (unweit der B16). Rain ist als mögliches Mittelzentrum eingestuft.

Teil A und B des Erläuterungstextes zum RP sind keine raumstrukturellen Zielsetzungen und Grundsätze zu entnehmen, die auf das Plangebiet anwendbar sind.

3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt im betreffenden Bereich neben gemischten Bauflächen Grünflächen, Sportplatz und öffentliche Parkfläche dar, sodass der Bebauungsplan nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Er ist daher im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

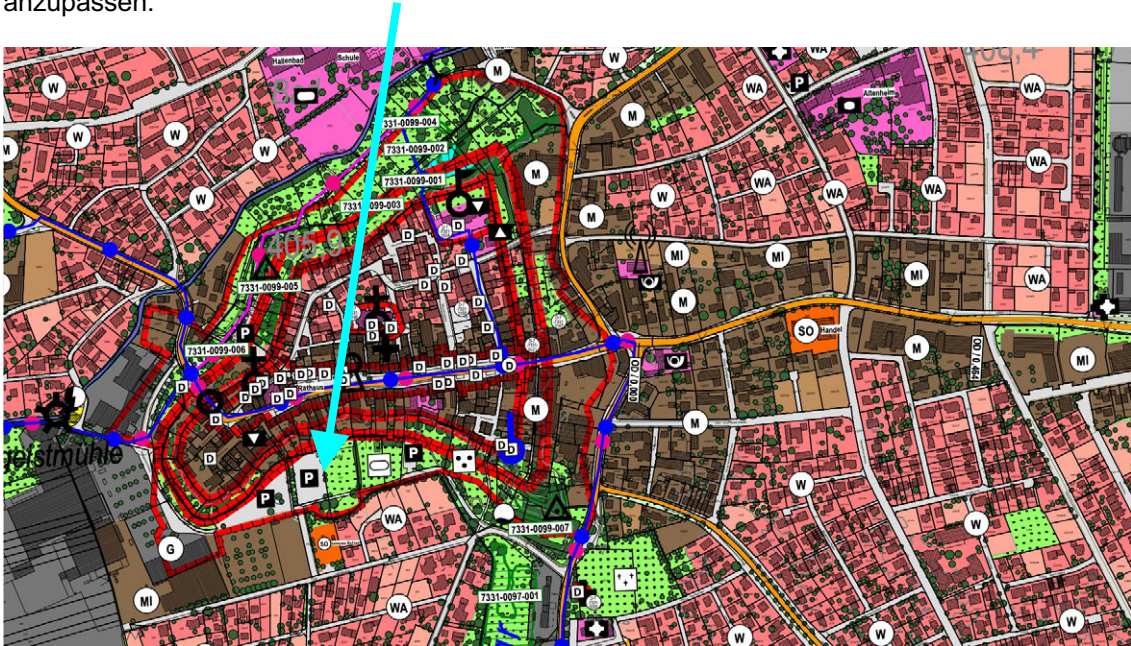


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Altstadt von Rain in städtebaulich integrierter Lage. Der Geltungsbereich ist im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 61, 55/2, 52 (TF), 99/28, 47 (TF), 46 (TF), 42 (TF), 41, 99/9, 38 (TF), 36/3 (TF), 34 (TF), 33 (TF), 32 (TF), 31 (TF), 30 (TF), 29 (TF), 29/2 (TF), 25
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 11/4, 788/13)
- im Süden durch die Fl.-Nrn. 786/2, 389, 373 (TF)
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 78/2, 61/1, 360 (TF)

jeweils Gemarkung Rain

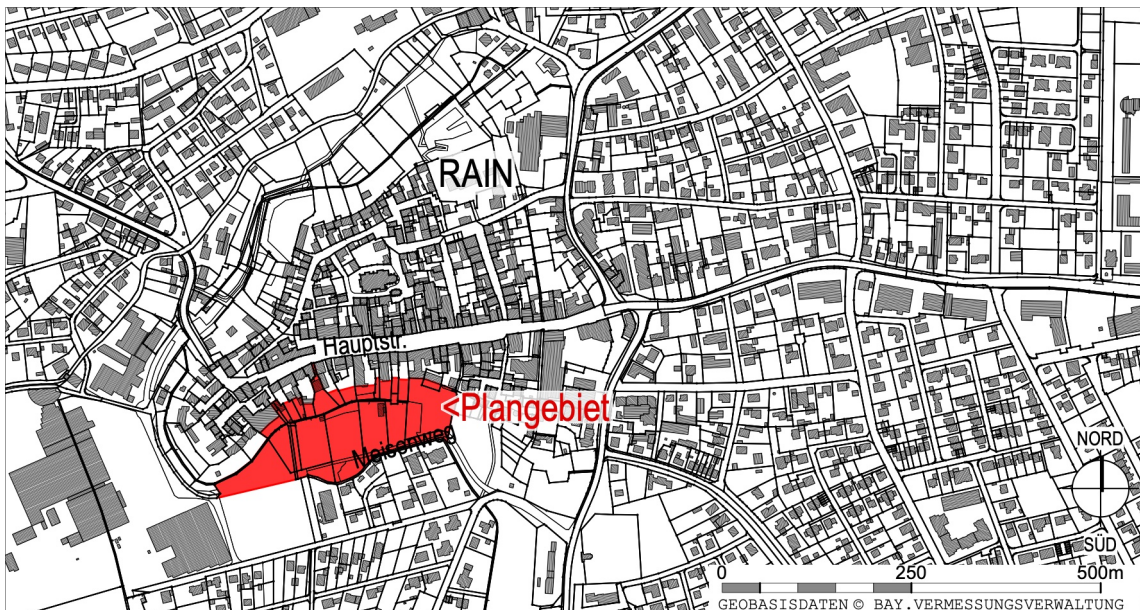


Abbildung 2: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

5 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des §13a BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. bezüglich Artenschutz) weiterhin, sodass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden.

Natura 2000-Gebiete / Schutzgebiete: Es sind keine Natura 2000-Gebiete oder nationale Schutzgebiete betroffen.¹

amtlich Kartierte Biotope: Im Geltungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.¹

Artenschutzrechtliche Belange:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend geprägt durch bestehende Flächenversiegelungen im Bereich der vorhandenen Stellplätze, die Bebauung der Altstadt, intensiv gepflegte Grünflächen, die vorhandenen Tennisanlage und eine private Parkanlage im östlichen Plangebiet.

Punktuell ist der Geltungsbereich von Gehölzen unterschiedlicher Ausprägung strukturiert, wobei der überwiegende Anteil der Gehölze ein junges Alter aufweist oder intensiv durch regelmäßige Formschnitte gepflegt wird.

Die vorhandenen Gehölze wurden am 06.03.2025 auf etwaige Lebensstätten oder nutzbare Strukturen (Höhlen, Borkenlösungen u.ä.) untersucht. Im Ergebnis konnten keine nutzbaren Strukturen oder Lebensstätten festgestellt werden.

Somit ist eine Eignung der Bäume und Sträucher für **Vögel und Fledermäuse** sowie eine mögliche Betroffenheit durch die Entfernung einiger der vorhandenen Gehölze weitgehend auszuschließen.

Der Entfall der Gehölze kann im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes durch die Neupflanzung von Bäumen kompensiert werden, was den Strukturverlust mittelfristig ausgleicht. Weiterhin bestehen im Umfeld der Planung weitere geeignete Strukturen in Form von Hecken und Bäumen, auf die die Arten ausweichen können.

Auch das Nahrungspotenzial ist aufgrund der Bestandsnutzungen gering, sodass dem Plangebiet insgesamt keine besondere Lebensraumeignung zuzusprechen ist.

Nutzbare Strukturen für **Amphibien** (stehende Kleingewässer) bestehen potenziell im Bereich des Ziegelmoosgrabens, in welchen jedoch nicht eingegriffen wird. Auch Wanderrouen werden nicht beeinträchtigt, da im Planungsumfeld keine weiteren Gewässer vorhanden sind bzw. bereits eine Lebensraumzerschneidung aufgrund der vorhandenen Bebauung und bestehender Verkehrswege vorherrscht.

Für **Reptilien** bestehen keine geeigneten Lebensraumbedingungen, da es an den benötigten Strukturen mangelt (sonnige, trocken-warme Standorte, Eiablage- und Überwinterungsstrukturen). Ein Vorkommen und damit auch eine Betroffenheit dieser Artengruppen kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Insgesamt weist das Gebiet des Bebauungsplanes nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum auf.

Fazit:

Artenschutzrechtliche Konfliktlagen sind aufgrund der Lage und der Lebensraumausstattung nicht anzunehmen.

¹ BayernAtlas, Zugriff am 01.06.2026

B GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der Bestandsbebauung wird entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Den vorhandenen Nutzungen in der Altstadt entsprechend werden dabei die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 1 bis 5 BauNVO zugelassen. Nicht zugelassen, da sie mit den gewachsenen Gegebenheiten nicht verträglich sind, werden die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen im Bereich der Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Parkplatz / Parkhaus“, öffentlich

Im Bereich der Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Parkplatz / Parkhaus“, öffentlich soll neben ebenerdigen Parkierungsflächen auch die Errichtung eines Parkhauses ermöglicht werden. Um für dieses eine städtebaulich verträgliche Kubatur zu gewährleisten, wird eine entsprechende Wandhöhe festgesetzt, damit sich das Parkhaus verträglich in die Umgebungsbebauung einfügt und zugleich ein entsprechend nutzbares Gebäude möglich ist.

Im Bereich des Mischgebietes soll hingegen keine Höhenregelung für die Gebäude getroffen werden, da hier Beurteilung einer hinzukommenden Bebauung oder bei einer Änderung im baulichen Bestand anhand der Umgebungsbebauung möglich ist.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer Baugrenze soll eine städtebaulich verträgliche Ausdehnung und Anordnung der baulichen Anlagen sichergestellt werden.

4 Örtliche Bauvorschriften

4.1 Dachformen

Es sind Satteldächer und Flachdächer für das Parkhaus festgesetzt, um eine dem Nutzungszweck entsprechende Gebäudegestaltung zuzulassen.

Im Bereich des Mischgebietes werden keine Festsetzungen zu den Dachformen für die Gebäude getroffen werden, da hier Beurteilung einer hinzukommenden Bebauung oder bei einer Änderung im baulichen Bestand anhand der Umgebungsbebauung möglich ist.

5 Planstatistik

Nettobauland	4.113 qm	15,4%
Mischgebiet	4.113 qm	100,0%
Verkehrsflächen	8.069 qm	30,2%
Straßenverkehrsflächen	1.297 qm	16,1%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	6.772 qm	83,9%
- davon sonstiger Weg	1.543 qm	
- davon Rad- und Gehweg	886 qm	
- davon Wohnmobilstellplätze, öffentlich	257 qm	
- davon Parkplatz, privat	1.542 qm	
- davon Parkplatz / Parkhaus, öffentlich	2.450 qm	
- davon Fahrrad-Abstellplatz, öffentlich	94 qm	
Grünflächen	10.212 qm	38,2%
Grünfläche, öffentlich	6.463 qm	63,3%
Grünfläche, privat	3.749 qm	36,7%
Sonstige Flächen	4.324 qm	16,2%
Flächen für die Ver- und Entsorgung	70 qm	1,6%
Fläche für Sportanlagen (Tennisplatz)	4.077 qm	94,3%
Gewässerfläche	177 qm	4,1%
Gesamtfläche Geltungsbereich	26.718 qm	100,0%

C IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung der Firma Müller-BBM Industry Solutions GmbH vom 20.07.2026 mit der Bericht-Nr. M186445/02 angefertigt, um zu ermitteln, ob und inwieweit sich durch die Neuordnung des Parkplatzangebotes in Verbindung mit der Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur Altstadt immissionsschutzrechtliche Auswirkungen für die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen ergeben.

Das Gutachten kommt zu folgender zusammenfassender Einschätzung:

„Tennisanlage

Selbst bei einem intensiven Tennisbetrieb auf allen vier Plätzen ist für die Praxis nicht damit zu rechnen, dass die von der Sportanlage ausgehenden Geräuschimmissionen die Anforderungen der 18. BImSchV [11] (Sportanlagenlärmschutzverordnung) übertreffen. Eine Aufnahme der bestehenden Tennisanlage in den Bebauungsplan ist ohne besondere Schallschutzmaßnahmen möglich (vgl. Kapitel 5.2).

Verkehr auf öffentlichen Straßen

Die gegenwärtig bestehende Verkehrs(lärm)belastung auf den öffentlichen Straßen Heiligeistmühlenweg, Meisenweg und Lerchenweg wird sich durch die Neuordnung des Parkraumangebotes nur unwesentlich verändern. Insbesondere wird sich die Anzahl der insgesamt verfügbaren Pkw-Stellplätze selbst bei Umsetzung des Vorhabens Parkdeck P5 gegenüber der bestehenden Situation nicht maßgeblich erhöhen.

Ursächlich dafür ist der damit einhergehende Rückbau bestehender Parkplatzflächen sowie die maximale Erweiterung der Grünstrukturen. Eine relevante Erhöhung des Verkehrslärms in der Nachbarschaft im Sinne von Kapitel 7.4 der TA Lärm [8] kann in diesem Kontext ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel 4.2.1.3).

Barrierefreier Fußgängerweg von der Hauptstraße zur Parkplatzfläche P5

Die neu geplante, barrierefreie Zuwegung zwischen der Hauptstraße und der Parkplatzfläche P5, die in unmittelbarer Nachbarschaft zwischen den Gebäuden Hauptstraße Nrn. 53 und 57 verläuft, ist schalltechnisch kritisch zu betrachten. Aufgrund des sehr geringen Abstandes zwischen dem neuen Fußweg und den sich anschließenden Bestandsgebäuden ist in der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) - in Abhängigkeit von dem Verhalten des beteiligten Personenkreises - unter Umständen mit Belästigungen und Störungen zu rechnen. Lärmschutzmaßnahmen zur Lärmvorsorge werden in Kapitel 6.2 beschrieben.

Parkfläche P5, Variante 1: 96 oberirdische Stellplätze

Die Umsetzung des Rahmenplanes mit einem oberirdischen Parkplatz P5 mit 96 Pkw-Stellplätzen im Freien führt (mit Ausnahme an den der o. g. Fußgängerzuwegung nächstgelegenen Immissionsorten) nicht zu Überschreitungen der TA Lärm in der Nachbarschaft.

Außerhalb der o. g. Maßnahmen für die Fußgängerzuwegung sind für die Parkplatzflächen und deren Zufahrten keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Parkfläche P5, Variante 2: Parkdeck mit 160 Stellplätzen

Die Umsetzung der Rahmenplanung mit einem 2-geschossigen Parkdeck mit Dach entsprechend der Variante 2 der Rahmenplanung [2] führt im Rechenmodell (zusätzlich zu den o. g. Überschreitungen an den der Fußgängerzuwegung nächstgelegenen Immissionsorten) zu geringen bis mittelhohen Überschreitungen um 1 bis 4 dB an der benachbarten Bestandsbebauung. Diesen Überschreitungen kann durch bauliche Maßnahmen am Parkdeck selbst und einer öffentlichen Widmung des gesamten Zufahrtsweges Abhilfe geschaffen werden (vgl. Kapitel 6.1).“

D ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet ist einerseits erschlossen über den Meisenweg im Osten sowie ausgehend vom Heiliggeistmühlweg bzw. der Donauwörther Straße im Westen und den Lerchenweg im Süden über das bestehende, angrenzende Parkplatzareal.

2 Ruhender Verkehr

Da der Bebauungsplan unter anderem dazu dient das Parkraumangebot neu zu ordnen, werden für den ruhenden Verkehr entsprechende Flächen mit einer jeweiligen Zweckbestimmung ausgewiesen. Die Festlegung von Baugrenzen im Bereich der Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Parkplatz / Parkhaus“, öffentlich ermöglicht zudem die Errichtung eines Parkhauses.

3 Ver- und Entsorgung

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die städtische Kläranlage.

Die Wasserversorgung erfolgt über das stadteigene Netz.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

Allgemeine Hinweise

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten rechtzeitig im Vorfeld schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes