FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES

STADT RAIN

HAUPTSTR. 60, 86641 RAIN
WWW.RAIN.DE

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN NR.20 „OBERER KIRSCHBAUMWEG"

9. ÄNDERUNG

DER BISHERIGE GELTUNGSBEREICH BLEIBT UNVERÄNDERT

BEGRÜNDUNG MIT SATZUNG

ENTWURF VOM 30.06.2020,
ZULETZT GEÄNDERT AM 14.12.2021

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

A BEGRÜNDUNG

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Oberer Kirschbaumweg“ ist seit 21.09.1992 in Kraft getreten.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§1 (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 gewährleisten. - **§1 (5) BauGB**

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

1.3 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

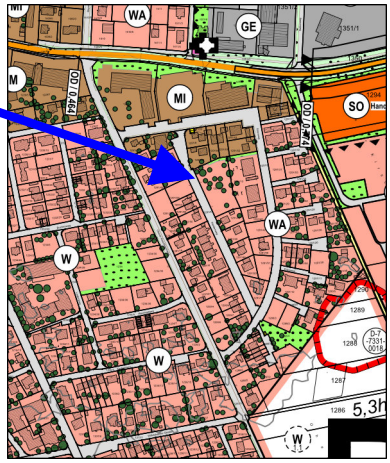
Die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Kirschbaumweg“ der Stadt Rain ist erforderlich, da im Sinne der Sicherheit der Anwohner eine Einfriedung von Garagenzufahrten ermöglicht werden soll.
Dies soll vermeiden, dass bspw. Kinder ungehindert und unachtsam auf die Straße laufen oder anderweitig Gegenstände auf die Straße gelangen (Bälle, Reifen o.ä.), die zu einem Risiko im Straßenverkehr werden können.

Durch die Änderung ergeben sich keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild, sodass diese geringe Änderung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

<u>Beschluss:</u>
Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Stadtrat aus vorgenannten Gründen die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Oberer Kirschbaumweg“.

2 Planungsrechtliche Situation

Die Stadt Rain besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.



Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

3 Wahl des Verfahrens

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

Im §13a BauGB ist geregelt, dass ein Bebauungsplan im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden kann. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Maßnahmen der Innenentwicklung, daher auf bereits erschlossene Ortsteile, anwendbar.
Der §13a BauGB enthält zwei verschiedene Flächenobergrenzen: zum einen, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt. Dann ist das beschleunigte Verfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen stets anwendbar und zum anderen bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000m² bis 70.000m². Dabei ist die Anwendbarkeit davon abhängig, dass nach einer überschlägigen Prüfung der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Umweltprüfung nach BauGB dient den europarechtlichen Vorgaben und stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials, deren Ergebnis in die Abwägung nach §1 Abs.7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen ist. Zentrale Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes. Insofern ist im „Normalfall“ eine Umweltprüfung vorzunehmen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.
Das Baugesetzbuch regelt im §13a aber auch Ausnahmen von dieser Vorgehensweise. Das vorliegende Verfahren soll gemäß §13a BauGB durchgeführt werden, da es sich hier im Wesentlichen um eine Nachverdichtung handelt.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Oberer Kirschbaumweg“ hat eine Größe von insgesamt ca. 92.852m^2. Bei einem ausgewiesenen, allgemeinen Wohngebiet (ca. 50.935m^2) und einem Mischgebiet (20.532m^2) ergibt sich eine mögliche überbaubare Grundstücksfläche von über 20.000m², sodass der Schwellenwert überschritten wird und eine Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 zum BauGB erforderlich macht.

3.1 Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB

Nr.	Kriterium	Bemerkung	Erheblichkeit gegeben ja/nein
1.	**Merkmale des Bebauungsplanes, insb. in Bezug auf**		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des §35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umwelt-verträglichkeitsprüfung setzt;	Die Bebauungsplanänderung setzt im Sinne des §35 Abs. 3 UVPG keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, da lediglich die Festsetzungen zu den Einfriedungen geändert werden, welche keine Bedeutung für spätere Zulassungs-entscheidungen entfaltet.	nein
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Es werden lediglich Festsetzungen zu den Einfriedungen geändert. Dies tangiert andere (übergeordnete) Pläne oder Programme nicht weiter.	nein
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheits.-bezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Die Bebauungsplanänderung betrifft lediglich die Festsetzungen zu den Einfriedungen. Somit wird der Bodenschutzklausel, einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung, entsprochen. Der Plan entspricht somit den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung.	nein

1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheits-bezogener Probleme;	Mit der Bebauungsplanänderung sind keine umwelt- bzw. gesundheits-bezogenen Probleme verbunden. Es werden lediglich Festsetzungen zu den Einfriedungen geändert. Eine Erhöhung der Versiegelung findet nicht statt.	nein
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Die Bebauungsplanänderung hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	nein
2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Im Bebauungsplangebiet sind aufgrund vorhandener Vorbelastungen (bestehende Bebauung und Versiegelung) keine Auswirkungen besonderer Schwere oder Komplexität zu erwarten. Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Umweltauswirkungen, da lediglich Festsetzungen zu den Einfriedungen geändert werden.	nein
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Die Bebauungsplanänderung weist keine Auswirkungen mit kumulativem und grenzüberschreitendem Charakter auf.	nein
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Da es sich um ein bereits bestehendes Wohn- und Mischgebiet handelt, dessen Festsetzungen lediglich bzgl. der Einfriedungen geändert werden, sodass keine zusätzlichen besonderen oder signifikanten Risiken (z.B. Unfälle, Gesundheit) für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit über das bestehende Maß hinaus erkennbar sind.	nein
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Bebauungsplanänderung lässt keine Auswirkungen erkennen, da lediglich Festsetzungen zu den Einfriedungen geändert werden.	nein
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Wegen der bereits vorhandenen Vorbelastungen, insbesondere bereits bestehender Flächenversiegelung, besteht keine besondere Sensibilität innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet wurde und soll auch weiterhin überwiegend der Wohn- und Mischgebietsnutzung dienen. Mit der Planung sind keine Auswirkungen / Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe, die Intensität der Bodennutzung des Gebietes verbunden. Es werden keine Umweltqualitätsnormen überschritten.	nein
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach §7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß §23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.3	Nationalparke gemäß §24 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nationalparke sind nicht betroffen.	nein

	soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß §30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.	nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß §51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß §53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß §76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.	nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind nicht betroffen.	nein
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutz-behörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Über den Geltungsbereich erstreckt sich zum Teil das Bodendenkmal Nr. D-7-7331-0018 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Dieses ist jedoch nicht nachteilig von der Bebauungsplanänderung betroffen, da lediglich Festsetzungen zu den Einfriedungen geändert werden. Weitere Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht betroffen.	nein

3.2 Fazit

Aus den o.a. Darlegungen und der Beschreibung der Kriterien zur ökologischen Empfindlichkeit des Plangebietes kann abgeleitet werden, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes durch die hier zu prüfende Bebauungsplanänderung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Somit kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt werden.
Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung.
Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

4 Lage

Das Baugebiet „Oberer Kirschbaumweg“ liegt am östlichen Ortsrand von Rain, angrenzend an die bestehende Bebauung.

5 Hinweis zur Begründung

Die Begründung zum Original-Bebauungsplan „Oberer Kirschbaumweg“ i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.09.1992 gilt abgesehen von den Änderungen der 9. Bebauungsplanänderung weiterhin.

B SATZUNG

PRÄAMBEL

Die Stadt Rain erlässt aufgrund der §2 Abs.1, der §§9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan Nr. 20 „Oberer Kirschbaumweg“ 9. Änderung als Satzung.

Die 9. Bebauungsplanänderung besteht aus der Begründung sowie der Satzung mit Verfahrensvermerken. Darüber hinaus gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiterhin.

Rechtsgrundlagen

a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch §3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)

FESTSETZUNGEN:

7.0 Grünflächen

7.10 Einfriedungen:

wird insgesamt wie folgt **geändert**:

Einfriedungen sind straßenseitig bis 1,20 m Höhe, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig. Zu den Nachbargrundstücken ist eine Höhe bis 1,60 m möglich. ~~Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 m bis zu Straßenbegrenzungslinie hin nicht eingefriedet werden.~~

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

20. Hinweise zu §13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

Von der Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird entsprechend §13a Abs.3 BauGB abgesehen.
Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

21. Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Dieser bleibt unverändert (§9 Abs.7 BauGB).

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten alle geänderten Festsetzungen innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 „Oberer Kirschbaumweg“ behalten, mit Ausnahme der geänderten Festsetzungen, ihre Rechtsverbindlichkeit.

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Rain hat in der Sitzung vom **30.06.2020** die 9. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **04.09.2020 im Mitteilungsblatt Nr. 36** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **30.06.2020** mit Begründung und Satzung wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **14.09.2020 bis einschließlich 15.10.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **04.09.2020 im Mitteilungsblatt Nr. 36** 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 Erneute Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **30.06.2020, zuletzt geändert am 14.12.2021** wurde gem. §4a Abs.3 i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.01.2022 bis einschließlich 28.02.2022** zur Einsicht öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **14.01.2022** 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. §4a Abs.3 BauGB durchgeführt.

4 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **14.12.2021** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **08.03.2022** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.
Die Begründung wurde übernommen.

Rain, den **09.03.2022**

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

BAYERN STADT RAIN (Siegel)

5 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom **08.03.2022** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rain, den **09.03.2022**

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

BAYERN STADT RAIN (Siegel)

6 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **11.03.2022** ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlagen Auskunft gegeben.

Rain, den **14.03.2022**

. . . . . .
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

BAYERN STADT RAIN (Siegel)