

Vorhabenträger:

Spargel- und Erdbeerhof

Appel GmbH & Co. KG

Ulrichstraße 10, 86641 Rain

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 45
„SAISONARBEITER-
UNTERKÜNFTE“
1. ÄNDERUNG

TEIL A) PLANZEICHNUNG

TEIL B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 23.07.2024

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

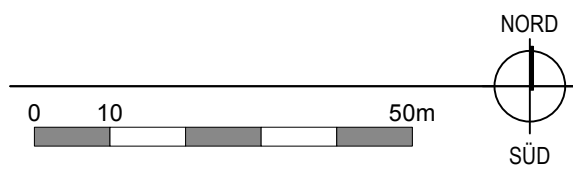
DATENQUELLE / HERKUNFT:
 Lagesystem= GK4 (Gauß-Krüger)
 © Bayerische Vermessungsverwaltung
 <www.geodaten.bayern.de>
 - amtliche digitale Flurkarte (07/2014)

wilhelm architekten, Gempfung
 - Objektplanung (2023)

Vorhabenträger:
**Spargel- und Erdbeerhof
 Appel GmbH & Co. KG**
 Ulrichstraße 10, 86641 Rain

Vorhaben:
**VORHABENBEZOGENER
 BEBAUUNGSPLAN NR.45
 „SAISONARBEITER-
 UNTERKÜNFTE“
 1. ÄNDERUNG**

A) PLANZEICHNUNG
 Maßstab 1:1000
 Entwurf vom 23.07.2024



- SO BL** Sonstiges Sondergebiet „Betriebsleiter“
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung
- ▭ Container, Gebäude und Anlagen (Lage unverbindlich)

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 45
- Geltungsbereich Bebauungsplan 1. Änderung
- SO SU** Sonstiges Sondergebiet „Saisonarbeiterunterkünfte“
- (1,0) Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)
- 0,8 Grundflächenzahl
- WH Wandhöhe
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- priv. Grünfläche "Grünanlage, Freizeit"
- priv. Grünfläche "Ortsrandeingrünung"
- Pflanzgebot für Laubbäume / Sträucher
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Vermaßungslinie in m
- Einfahrt / Ausfahrt
- Zaun
- kontrollierter Zugang
- geplanter Wall/Böschung
- La St** Fläche für: Lagerung Stellplätze
- Bus Mü** Buswartestelle Mülltrennung

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

SO SU
 0,8 1,0
 WH a
 siehe Satzung
 FD 0 - 6°
 PD 7 - 20°
 SD 7 - 30°

Vorhabenträger:

Spargel- und Erdbeerhof

Appel GmbH & Co. KG

Ulrichstraße 10, 86641 Rain

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 45

„SAISONARBEITER-
UNTERKÜNFTE“

1. ÄNDERUNG

**B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Entwurf vom 23.07.2024

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A	PRÄAMBEL	4
1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
2	Rechtsgrundlagen.....	4
3	In-Kraft-Treten.....	4
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	5
1	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2	Art der baulichen Nutzung	5
2.1	Sonstiges Sondergebiet „Saisonarbeiterunterkünfte“(SO _{SU}).....	5
2.2	Sonstiges Sondergebiet „Betriebsleiter“(SO _{BL})	5
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
3	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.1	Höhe der baulichen Anlagen.....	6
4	Bauweise, Baugrenzen	6
4.1	Bauweise.....	6
4.2	Baugrenze	6
5	Flächenbefestigung.....	6
6	Grünordnung.....	6
6.1	Pflanzgebot für Baum- und Gehölzpflanzungen auf den privaten Grünflächen „Ortsrandeingrünung“ und „Grünanlage, Freizeit“	6
6.2	Zwischenbereiche	7
6.3	Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger	7
6.4	Zeitpunkt der Pflanzungen	7
6.5	Freifächengestaltungsplan	7
7	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	8
7.1	Fl.-Nr. 216, Gemarkung Sallach.....	8
7.2	Umsetzung und dingliche Sicherung.....	8
8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept).....	8
9	Immissionsschutz.....	9
10	Rückbauverpflichtung/Nachfolgenutzung	9
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	10
1	Abstandsflächen	10
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen.....	10
2.1	Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung	10
2.2	Gestaltung der Dächer	10
2.3	Gestaltung der baulichen Anlagen	10
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	10
2.5	Befestigung der internen Fahrwege und Stellflächen	10
2.6	Außenbeleuchtung	10
3	Einfriedungen/Zaun.....	11
D	HINWEISE	12
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	12
2	Bodenschutz	12
3	Denkmalschutz	12
4	Brandschutz	13
5	Wasserwirtschaftliche Belange	13
5.1	Drainagen.....	13
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser.....	13
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....	14
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.....	14
6	Immissionen.....	15
7	Versorgungsleitungen.....	15
8	Hinweise zu § 13a BauGB	15

E	VERFAHRENSVERMERKE	16
1	Aufstellungsbeschluss	16
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	16
3	Satzungsbeschluss	16
4	Aufgestellt / Ausgefertigt	16
5	In-Kraft-Treten	16

A PRÄAMBEL

Die Stadt Rain erlässt aufgrund des § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), 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 Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)) 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 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)) den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 „Saisonarbeiterunterkünfte“ mit integriertem Grünordnungsplan 1. Änderung** als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom **23.07.2024, zuletzt geändert am** besteht aus

- A) Planzeichnung mit Änderungsbereich
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung für die 1. Änderung

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ersetzen die bisherigen textlichen Festsetzungen vollständig. Änderungen sind in **blauer Schrift** kenntlich gemacht.

Die Planzeichnung wird ausschließlich im dargestellten Änderungsbereich geändert. Darüber hinaus behält die Planzeichnung im übrigen Geltungsbereich des Original-Bebauungsplanes weiterhin ihre Rechtskraft.

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 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 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 90 Gemarkung Sallach.

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 Sonstiges Sondergebiet „Saisonarbeiterunterkünfte“(SO_{SU})

Gemäß §11 BauNVO

§11 Sonstige Sondergebiete

- (1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.
- (2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Zulässig sind:
 - Saisonarbeiterunterkünfte / Wohncontainer mit nachfolgender Höchstbelegung:
 - zur Hauptsaison von März – Juni maximal 900 Arbeitskräfte
 - zur Nebensaison im Februar und von Juli – Oktober maximal 350 Arbeitskräfte
 - außerhalb der Saison von November – Januar maximal 200 Arbeitskräfte
 - Je nach äußeren Umständen (Wetterlage, angebaute Frucht) darf sich der Saisonzeitraum und somit auch die Belegung um einen Monat verschieben.
 - Küchencontainer, Sanitärcontainer
 - Bauliche Anlagen oder Zelte zur Material-, Essens- und Getränkeausgabe
 - Abfallsammelstelle/Müllstation
 - PKW- und Bus-Stellplätze für An- und Abreise der Arbeiter
 - Grillplatz, Sitzgruppen, Freizeitanlagen (z.B. Fußballtore)
- (3) Sonstige Zweckbestimmungen gemäß §11 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.
 - Ein Beherbergungsbetrieb sowie Unterkünfte für nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb zugehörige Personen sind unzulässig.

2.2 Sonstiges Sondergebiet „Betriebsleiter“(SO_{BL})

Gemäß §11 BauNVO

§11 Sonstige Sondergebiete

- (1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.
- (2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Zulässig sind:
 - Betriebsleiterwohnhaus, Büro und Garage
- (3) Sonstige Zweckbestimmungen gemäß §11 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Grünordnungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Plan „Ausgleichsmaßnahme“, das schalltechnische Gutachten¹ und der Durchführungsvertrag sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes.

3 Maß der baulichen Nutzung

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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40.

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0.

¹ Gutachten vom 10.09.2015, Auftragsnummer ACB-0915-7055/02, Verfasser: Peter Trollmann, ACCON GmbH

3.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen natürlicher Geländeoberfläche (=unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf:

- bei Containern höchstens 6,0m betragen
- bei Versorgungsanlagen/sonstigen baulichen Anlagen höchstens 3,5m betragen
- bei Wohngebäuden und Bürogebäuden höchstens 6,6m betragen

4 Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO), siehe Eintragungen in der Planzeichnung

4.1 Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die abweichende Bauweise (a) nach §22 Abs.4 BauNVO, mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen über 50m zulässig sind.

4.2 Baugrenze

Die Errichtung von baulichen Anlagen (wie z.B. Container-Blöcke und Versorgungsanlagen) ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis 20m² auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

5 Flächenbefestigung

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Für Flächen wie die Zufahrt, sonstige Arbeitsflächen o.ä. wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch Schotter, Schotterrasen, wasser-durchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

Oberflächenbefestigung in nicht versiegelter Bauweise gilt nicht für Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Es ist sicherzustellen, dass das dort anfallende Wasser gesammelt und schadlos abgeleitet wird.

6 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

6.1 Pflanzgebot für Baum- und Gehölzpflanzungen auf den privaten Grünflächen „Ortsrandeingrünung“ und „Grünanlage, Freizeit“

Die Bepflanzungen sind entsprechend der Planfestsetzung mit Bindungen zum Anpflanzen von einheimischen Laubbaumhochstämmen 1. und 2. Ordnung und Gehölzgruppen festgesetzt. Die Bepflanzung ist gemäß nachfolgender Artenliste anzulegen. Auf einheimisches Pflanzgut ist zu achten.

Die Gehölze sind ausreichend zu wässern (bspw. mit Hilfe einer Bewässerungsanlage), im Wuchs zu fördern, vor Beschädigungen durch Fahrverkehr und Arbeitsbewegungen auf dem Betriebsgelände zu schützen, freiwachsend zu erhalten und Ausfälle durch Nachpflanzung zu ersetzen. Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Artenliste:

Bäume 1. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm. 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm (H, 3xv, StU 14/16)

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Fagus sylvatica Rot-Buche

Tilia cordata Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstamm. 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12cm (H, 3xv, StU 10/12)

<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Alternativ: Obstbäume bewährter, heimischer Sorten (Hochstamm, 3x verpfl., StU. min. 7cm)

Sträucher

Pflanzenqualität: zweimal verpflanzt (2xv), 60-100cm hoch

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

sowie heimisches Strauchbeerenobst

6.2 Zwischenbereiche

Die Zwischenbereiche der Ortsrandeingrünung sind mit einer geeigneten Gras-Kräuter-Mischung (autochthones/einheimisches Saatgut) zu begrünen.

6.3 Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in mind. 2,5m Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

6.4 Zeitpunkt der Pflanzungen

Pflanz- und Saatarbeiten sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt (Frühjahr/Herbst) vorzunehmen und müssen spätestens 2 Jahre nach Bezug bzw. Inbetriebnahme der baulichen Anlagen beendet sein.

6.5 Freiflächengestaltungsplan

Der Vorhabenträger muss der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Donau-Ries beim Einreichen des Bauantrages einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan vorlegen.

7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die nachfolgend aufgeführte Flurnummer wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche (**7.306m²**) für das Sondergebiet wird durch grünordnerische Festsetzungen aufgewertet.

In dem der Begründung beiliegenden Plan „Ausgleichsmaßnahme“ ist die externe Maßnahmenfläche als Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

7.1 Fl.-Nr. 216, Gemarkung Sallach

Bestand: intensiv genutzter Acker mit Nutzungsänderung (Brache ohne Erzeugung) im Hinblick auf vorliegendes Verfahren

Entwicklungsziel: extensives Dauergrünland, Entwicklung von wechselfeuchten Lebensbereichen

Folgende Maßnahmen werden festgelegt:

- Sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) und den Einsatz von Pestiziden
- Aushagerung der aufgekommenen Ruderalvegetation durch 2-schürige Mahd für 2 Jahre frühestens ab 15.07. mit Mahdgutabtransport
- Anschließend einschürige Mahd frühestens ab 15.07. bis spätestens 15.09. ebenfalls mit Mahdgutabtransport
 - Lassen die Witterungsverhältnisse (z.B. anhaltender Regen und/oder stark vernässter Grund bzw. Hochwasser) eine flächige Mahd nicht zu so kann eine mosaikartige Mahd erfolgen, sprich: bereichsweise und im Abstand von 2-3 Wochen mähen
- Anlage von 2 Mulden mit 20-30cm Tiefe zur Förderung der Arten- und Strukturvielfalt
- Zur Kennzeichnung der Ausgleichsfläche ist die Grenzlinie zur bewirtschafteten Teilfläche durch Eichenpfähle im Abstand von 50m sichtbar zu machen. Die Pfähle sind um einen Meter nach Innen versetzt entlang der Grenze zu setzen.

7.2 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der **Umsetzung** der Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar nach Beginn des Bauleitplanverfahrens zu beginnen. Dies umfasst den sofortigen Verzicht auf Pestizideinsatz und jegliche Düngung. Spätestens ein Jahr nach Bezug bzw. Inbetriebnahme der baulichen Anlagen müssen alle oben genannte Maßnahmen durchgeführt sein.

5 Jahre nach Bauende ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die **dingliche Sicherung** der Ausgleichsfläche sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen mittels **Grundbucheintrag** und gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)

Der Vorhabenträger hat die Verpflichtung, die für den Betrieb geltenden Anforderungen einzuhalten.

Ergänzend sind zur Vermeidung von Umweltauswirkungen folgende Aspekte zu beachten:

- Unterhalt der Fahrwege innerhalb der Anlage (nach Erfordernis)
- Erfolgskontrolle nach Durchführung der Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen
- Pflege und Unterhaltung der Eingrünungs- und der Ausgleichsmaßnahmen
- Sollten die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nicht vollständig realisiert werden können, so sind in entsprechendem Umfang andere Maßnahmen umzusetzen, um den erforderlichen Ausgleich der Eingriffe des Vorhabens zu erreichen
- Auf die Nebenbestimmungen (Auflagen) zum Genehmigungsbescheid wird hingewiesen

9 Immissionsschutz

Auf der Bebauungsplanfläche ist nur ein Betriebsgeschehen zulässig, das in der Summe mit maßgeblichen Schallimmissionen durch darüber hinaus vorhandene Gewerbenutzungen an der umliegenden Wohnnachbarschaft die nach der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998) zutreffenden Bestimmungen einhält.

Ab 22 Uhr sind die Aktivitäten der Saisonarbeiter im Freien vor allem auf dem Grillplatz einzustellen. Durch einen Security-Dienst ist die Einhaltung der Nachtruhe von 22 Uhr bis 6 Uhr zu gewährleisten.

10 Rückbauverpflichtung/Nachfolgenutzung

(§9 Abs.2 Nr.2 BauGB)

Der Bebauungsplan verliert 36 Monate nach der dauerhaften Aufgabe der zulässigen Nutzung seine Rechtsgültigkeit. Die hierdurch entstehende Rückbauverpflichtung tritt damit in Kraft.

Als Nachfolgenutzung, im Falle des Eintritts der Rückbauverpflichtung, wird landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

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

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

2.2 Gestaltung der Dächer

Im Plangebiet sind Flachdächer bis 6° Dachneigung, Pultdächer mit einer Dachneigung von 7°-20° sowie Satteldächer **und Walmdächer** mit einer Dachneigung 7° bis 30° zulässig.

Reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

Metalleindeckungen von Dächern dürfen nur aus umweltneutralem Material bestehen oder müssen eine entsprechende Beschichtung haben.

Ein maximaler Dachüberstand von 3,0m ist an den Versorgungsanlagen erlaubt.

2.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Für die Container und Versorgungsanlagen ist eine handelsübliche Ausführung in blauer, grüner, weißer oder grauer Farbgebung zulässig.

Baustoffe bzw. Ausführungen in grellen Farben sind unzulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen unumgänglich ist. Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

2.5 Befestigung der internen Fahrwege und Stellflächen

Die Befestigung der internen Fahrwege und Stellflächen ist in versickerungsfähiger Bauweise (bspw. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rindenmulch, Hackschnitzel o. ä.) auszuführen.

2.6 Außenbeleuchtung

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

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Sie ist so anzubringen, dass eine Blendung des Verkehrs auf der Straße sowie der nächstgelegenen Wohnbebauung ausgeschlossen ist. Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden.

Anlagen mit bewegtem Licht sind unzulässig.

3 Einfriedungen/Zaun

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht- oder Stabmattenzäunen, bis max. 2,3m Höhe ohne Sockel zulässig.

Diese sind von der Grundstücksgrenze zurückversetzt (siehe hierzu auch die Planzeichnung)

- Im Norden südlich des Walls/ der Böschung
- Im Osten zwischen Containeranlage und PKW-Stellplätzen
- Im Süden 0,5m nördlich der Grundstücksgrenze öffentlich/privat und mit Vorpflanzung im dargestelltem Bereich anzulegen.

Des Weiteren sind als Grundstückseinfriedung Hecken aus einheimischen Arten (mind. 5 Arten gemischt) zulässig.

Im Bereich des Müllsammelplatzes sind Sichtschutzzäune (z.B. mit Windschutzmatten versehene Stabmattenzäune) bis max. 2,3m Höhe zulässig.

Mauern als Einfriedung sind unzulässig.

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 § 12 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. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

3 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmale gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Art.8 Abs.1 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

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

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

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

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

Art.8 Abs.2 (DSchG Denkmalschutzgesetz)

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

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 Feuerwehzufahrt 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 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

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 Bauherren 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.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet über die Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sollten entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden (z.B. Regenwasserzisterne mit Überlauf).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Anlagen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Rückstausicherung:

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

5.4 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 dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mitarbeiter) tags wie nachts zu dulden.

7 Versorgungsleitungen

Im Bereich von Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn rechtzeitig 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.

8 Hinweise zu § 13a BauGB

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

Von einem Umweltbericht, 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.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

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

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

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **23.07.2024** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde 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 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **zuletzt geändert am** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 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 die Bebauungsplanänderung in Kraft.

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

Die Bebauungsplanänderung 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)

Vorhabenträger:

Spargel- und Erdbeerhof

Appel GmbH & Co. KG

Ulrichstraße 10, 86641 Rain

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 45

„SAISONARBEITER-
UNTERKÜNFTE“

1. ÄNDERUNG

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 23.07.2024

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	Rechtskraft	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.3	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.4	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB	4
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes	5
B	BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN	5
1	Planzeichnerische Änderungen	5
1.1	Baugrenze	5
1.2	Grünfläche.....	5
2	Art der baulichen Nutzung	5
C	PLÄNE	6
1	Lageplan Bestandsübersicht.....	6
2	bisher rechtskräftiger Bebauungsplan, Auszug	7

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Rechtskraft

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 45 „Saisonarbeiterunterkünfte“ mit integriertem Grünordnungsplan erlangte am 06.08.2016 Rechtskraft durch Bekanntmachung der Genehmigung.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. - **§ 1 Abs. 3 BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. - **§ 1 Abs. 5 BauGB**

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

1.3 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses im nördlichen Bereich des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45. Die dort bislang festgesetzten Baugrenzen in der bereits ausgewiesenen Sondergebietsfläche sind hierfür nicht ausreichend groß, sodass es einer planzeichnerischen Änderung bedarf. Des Weiteren sind die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen für diesen Bereich anzupassen, da Betriebsleiterwohnungen bislang nicht als zulässige Nutzung aufgeführt waren.

Hierfür wird im vorliegenden Fall ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf gesehen, sodass die gewünschten Nutzungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden sollen.

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die textlichen Festsetzungen insgesamt aktualisiert. Änderungen sind dabei in **blauer Schrift** kenntlich gemacht. Die Planzeichnung wird hingegen nur in dem Bereich aktualisiert, der von der Änderung betroffen ist. Darüber hinaus bleibt die Planzeichnung im übrigen Geltungsbereich unverändert.

1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

1. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 2.497 m². Somit beträgt die „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe automatisch weniger als 20.000 m².
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um eine verträgliche Nachverdichtung handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung und Nachverdichtung, 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 Änderung dieses Bebauungsplanes kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

2 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rain weist den Planbereich bereits als Sondergebiet aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

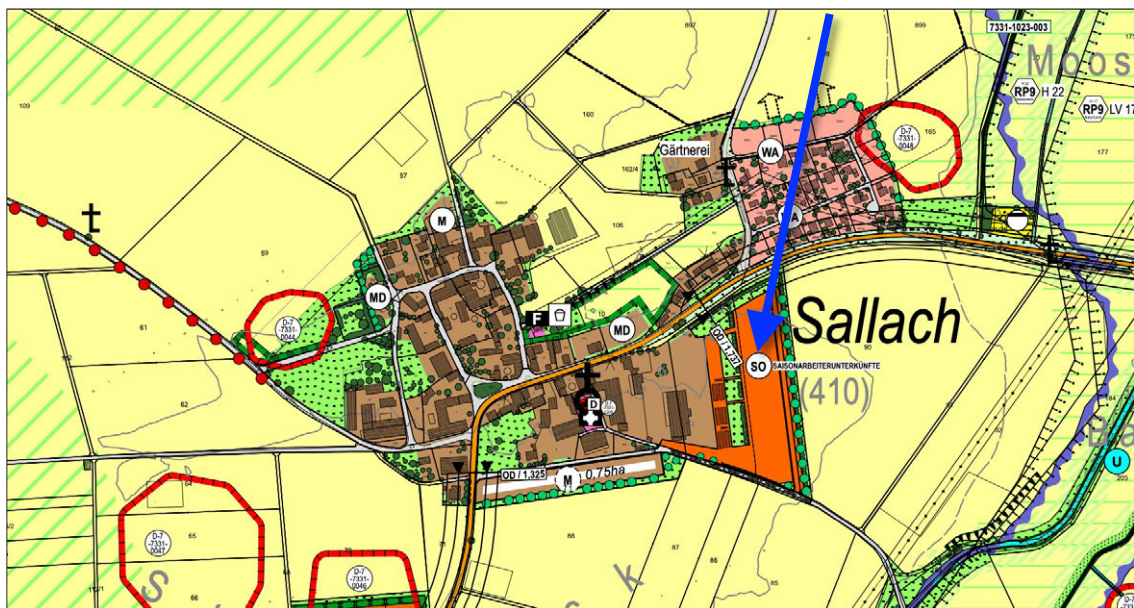


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich am östlichen Ortsrand von Sallach.

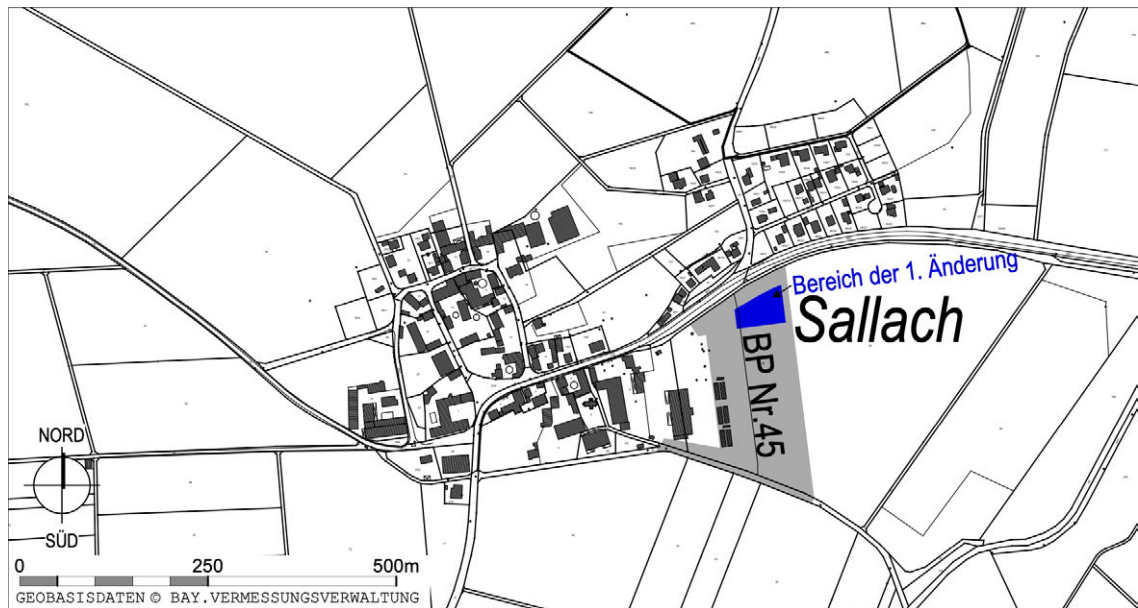


Abbildung 2:Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden** durch die Fl.-Nr. 90 (TF, Eingrünung und Regenrückhaltung)
- **im Osten** durch die Fl.-Nr. 90 (TF, Eingrünung)
- **im Süden** durch die Fl.-Nr. 90 (Sondergebiet „Saisonarbeiterunterkünfte“)
- **im Westen** durch die Fl.-Nr. 90 (Grünfläche, Regenrückhaltung)
jeweils Gemarkung Sallach

B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

1 Planzeichnerische Änderungen

1.1 Baugrenze

Im Hinblick auf das gewünschte Betriebsleiterwohnhaus wird die Baugrenze im nördlichen Bereich des bereits ausgewiesenen Sondergebietes entsprechend vergrößert und in ihrer Lage angepasst. Sie entspricht in ihrer Dimensionierung der gewünschten Ausdehnung der Bebauung.

1.2 Grünfläche

Dem Betriebsleiterwohnhaus wird zur Abgrenzung zur übrigen Sondergebietsfläche eine Grünfläche mit Lärmschutzwall vorgelagert.

2 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich der Änderung wird ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Betriebsleiter“ (SO BL) ausgewiesen, um die gewünschte Betriebsleiterwohnnutzung zuzulassen.

Dies war im bisher festgesetzten Sondergebiet „Saisonarbeiterunterkünfte“ nicht zulässig. Weitere bisher zulässige Nutzungen sollen im Bereich SO BL nicht zugelassen werden, da hierfür kein Erfordernis besteht.

DATENQUELLE / HERKUNFT:

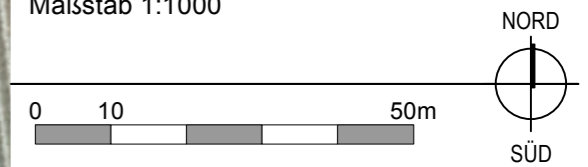
Lagesystem= GK4 (Gauß-Krüger)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (07/2014)
- Geobasisdaten, Orthofoto (2023)



wilhelm architekten, Gempfung
- Objektplanung (09/2015)

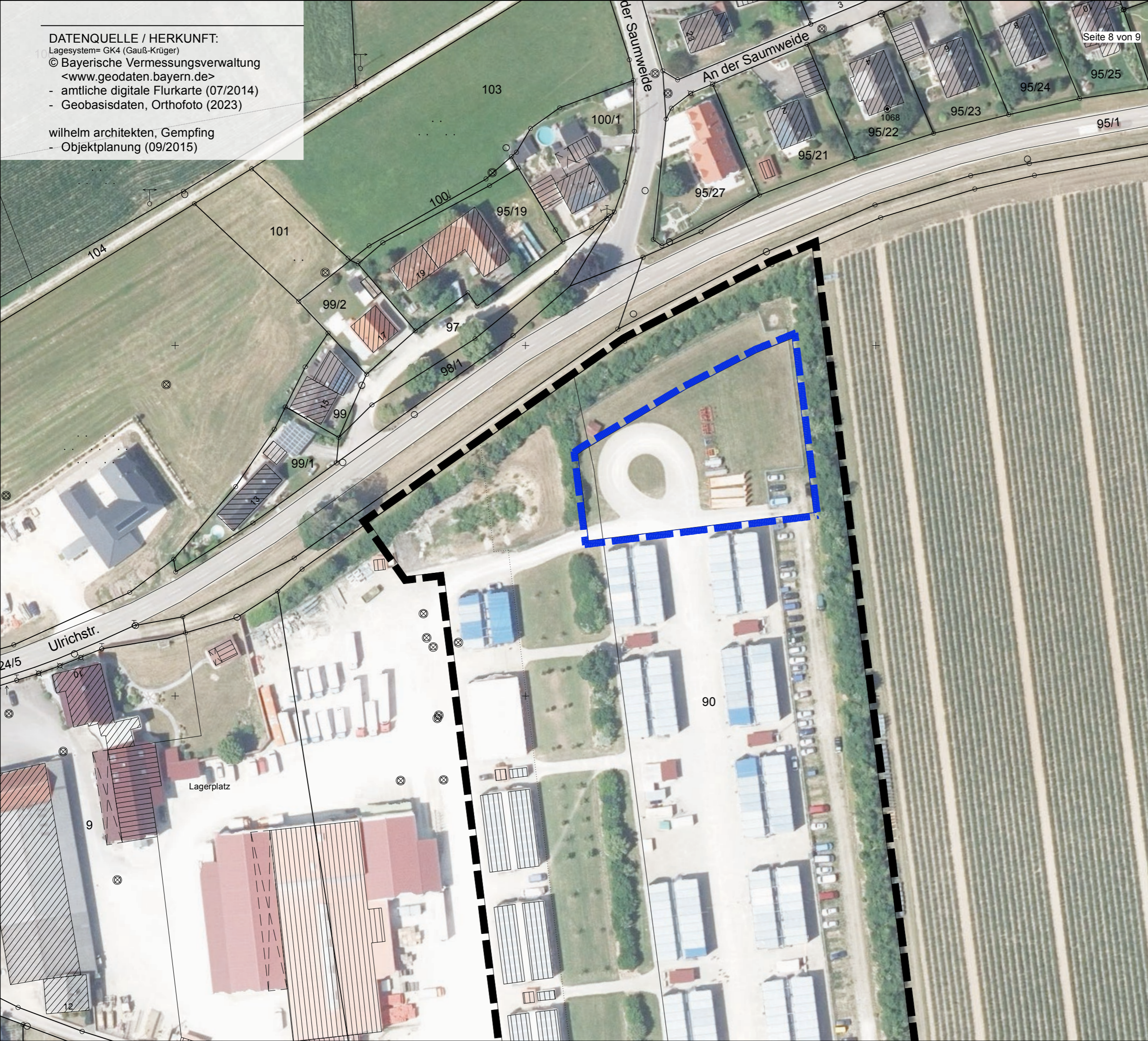
Vorhabenträger:
**Spargel- und Erdbeerhof
Appel GmbH & Co. KG**
Ulrichstraße 10, 86641 Rain

Vorhaben:
**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR.45
„SAISONARBEITER-
UNTERKÜNFTE“
1. ÄNDERUNG**

**LAGEPLAN
BESTANDSÜBERSICHT**
Maßstab 1:1000



-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 45
-  Geltungsbereich Bebauungsplan 1. Änderung



VERFASSER
JOOST
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

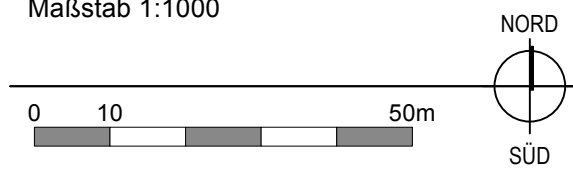
DATENQUELLE / HERKUNFT:
 Lagesystem= GK4 (Gauß-Krüger)
 © Bayerische Vermessungsverwaltung
 <www.geodaten.bayern.de>
 - amtliche digitale Flurkarte (07/2014)

wilhelm architekten, Gempfung
 - Objektplanung (09/2015)

Vorhabenträger:
**Spargel- und Erdbeerhof
 Appel GmbH & Co. KG**
 Ulrichstraße 10, 86641 Rain

Vorhaben:
**VORHABENBEZOGENER
 BEBAUUNGSPLAN NR.45
 „SAISONARBEITER-
 UNTERKÜNFTE“
 1. ÄNDERUNG**

**BISHER RECHTSKR.
 BEBAUUNGSPLAN**
 Maßstab 1:1000



- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 45
- Geltungsbereich Bebauungsplan 1. Änderung
- Sonstiges Sondergebiet „Saisonarbeiterunterkünfte“
- Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)
- Grundflächenzahl
- Wandhöhe
- Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- priv. Grünfläche "Grünanlage, Freizeit"
- priv. Grünfläche "Ortsrandeingrünung"
- Pflanzgebot für Laubbäume / Sträucher
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Vermaßungslinie in m
- Einfahrt / Ausfahrt
- Zaun
- kontrollierter Zugang
- geplanter Wall/Böschung
- Fläche für: Lagerung Stellplätze
- Buswartestelle Mülltrennung

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

PLANUNGSBÜRO **GODTS**
 Zweigstelle/Donau-Ries
 Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



**SO
SU**

0,8 1,0

WH
a

siehe Satzung

FD 0 - 6°
 PD 7 - 20°
 SD 7 - 30°