

STADT RAIN

Hauptstraße 60, 86641 Rain
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



**BEBAUUNGSPLAN NR. 29
„GEWERBE- UND
INDUSTRIEGEBIET
NEUBURGER STRASSE II“
1. ÄNDERUNG**

**A) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN MIT
GEÄNDERTER
PLANZEICHNUNG**

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 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

BEARBEITUNG :

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

STADT RAIN

Hauptstraße 60, 86641 Rain
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 29
„GEWERBE- UND
INDUSTRIEGEBIET
NEUBURGER STRASSE II“
1. ÄNDERUNG

A) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN MIT
GEÄNDERTER
PLANZEICHNUNG

Entwurf i.d.F. vom 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

BEARBEITUNG :

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

A	PRÄAMBEL	3
1	Bestandteile des Bebauungsplanes	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	In-Kraft-Treten.....	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Hinweise zu §13a BauGB	4
2	Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen	4
C	VERFAHRENSVERMERKE	5
1	Aufstellungsbeschluss	5
2	Auslegung (Offenlegung).....	5
3	Satzungsbeschluss.....	5
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	5
5	In-Kraft-Treten.....	5
D	PLANZEICHNUNG / BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	6

A PRÄAMBEL

Die Stadt Rain erlässt aufgrund des §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. 29 „Gewerbe- und Industriegebiet Neuburger Straße II“ 1. Änderung als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbe- und Industriegebiet Neuburger Straße II“ i.d.F. vom **14.12.2021** besteht aus

- A) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken und Planzeichnung mit Änderungsbereich

Beigefügt ist

- B) Begründung für die 1. Änderung

Darüber hinaus gelten die bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes weiterhin unverändert.

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- d) Bayerische Bauordnung (BayBO)
- e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

3 In-Kraft-Treten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 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.

2 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Siehe hierzu Geltungsbereich der Planzeichnung und Angaben auf dem Deckblatt.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Plan) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
Darüber hinaus behalten die nicht geänderten bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbe- und Industriegebiet Neuburger Straße II“ ihre Rechtsverbindlichkeit.

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Rain hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **14.12.2021** die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbe- und Industriegebiet Neuburger Straße II“ im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **14.01.2022 im Mitteilungsblatt Nr. 2** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **14.12.2021** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **24.01.2022 bis einschließlich 28.02.2022** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **14.01.2022 im Mitteilungsblatt Nr. 2** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gelichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 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 BauGB bzw. §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



4 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



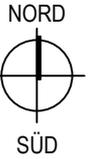
5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **11.03.2022 im Mitteilungsblatt Nr. 10** 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 Planzeichnung, Satzung und Begründung 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 **14.03.2022**

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

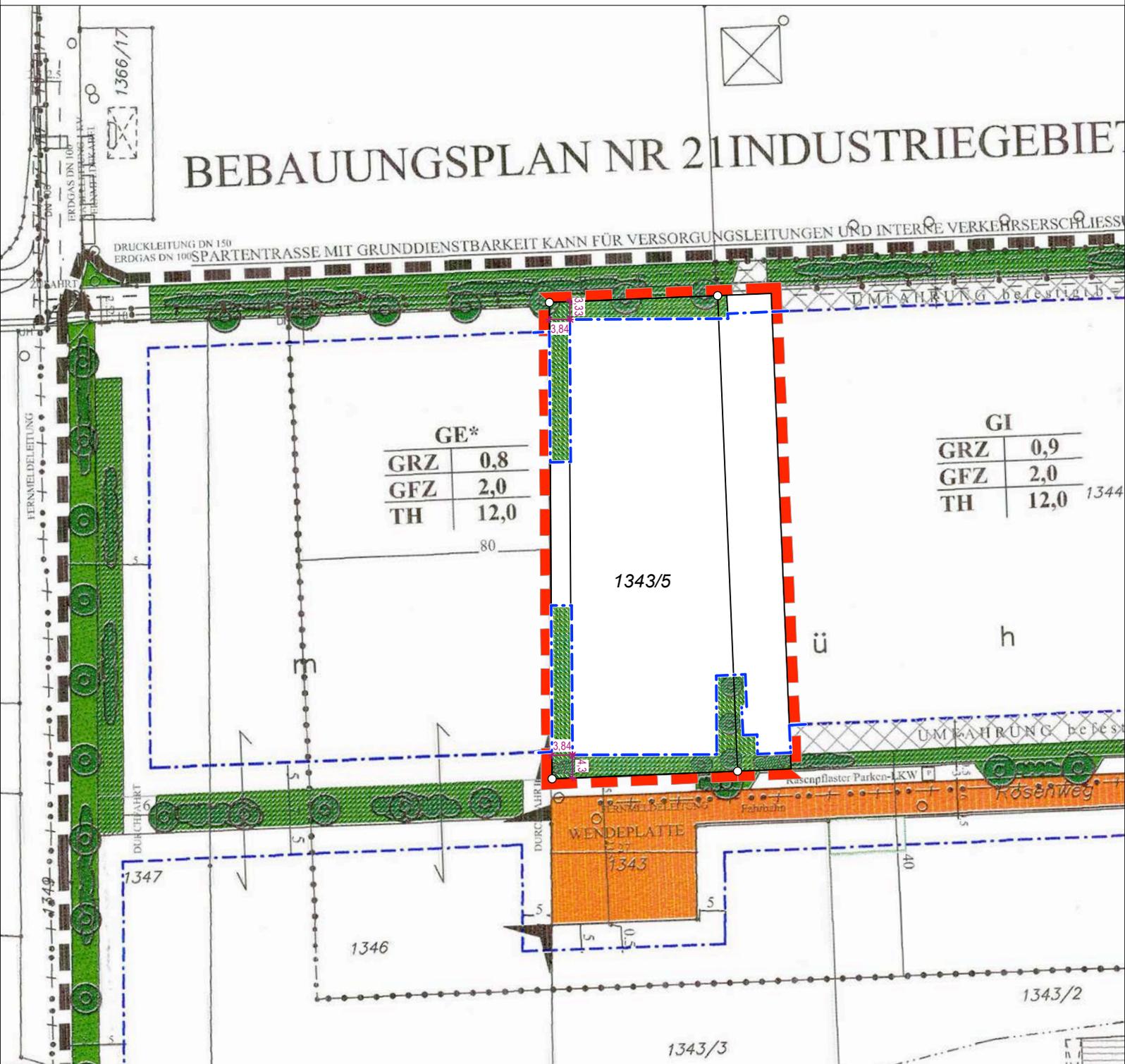




D PLANZEICHNUNG / BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan wird für diesen Bereich geändert (Maßstab im Original 1:1.000)

BEBAUUNGSPLAN NR 21 INDUSTRIEGEBIET



GE GI Gewerbegebiet / Industriegebiet

Grünflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 29 "Gewerbe- und Industriegebiet Neuburger Straße II"

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 29 1. Änderung

1343/5 Vorhandene Grundstücksgrenzen

4,5* Maßangaben

Baugrenze

STADT RAIN

Hauptstraße 60, 86641 Rain
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 29
„GEWERBE- UND
INDUSTRIEGEBIET
NEUBURGER STRASSE II“
1. ÄNDERUNG

B) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 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

BEARBEITUNG :

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

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Änderung.....	3
1.1	Rechtskraft	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren.....	3
1.3	Ziel der Änderung des Bebauungsplanes.....	3
1.4	Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB:.....	3
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes	4
4	Begründung zu einzelnen Festsetzungen	5
4.1	Baugrenze und Grünordnung.....	5
5	Hinweis zur Begründung.....	5
B	BESTANDSÜBERSICHT	6
C	BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN	7
D	BILANZIERUNG	8

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Das Bebauungsplangebiet Nr. 29 „Gewerbe- und Industriegebiet Neuburger Straße II“ erlangte am 18.03.2006 Rechtskraft durch ortsübliche Bekanntmachung.

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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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

Ziel der Stadt ist es, in einem Teilbereich des inzwischen 15 Jahre alten Bebauungsplanes im Sinne einer verträglichen und vom Gesetzgeber geforderten Nachverdichtung die planzeichnerischen Festsetzungen zu aktualisieren, die bestehenden Betrieben eine Maßvolle Erweiterung ermöglichen und gleichzeitig die Durchgrünung wahren soll. Daher bedarf es einer gezielten Änderung des Bebauungsplanes.

Die Änderung umfasst ausschließlich planzeichnerische Darstellungen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbe- und Industriegebiet Neuburger Straße II“ gelten unverändert.

Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Stadtrat aus vorgenannten Gründen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Neuburger Straße II“.

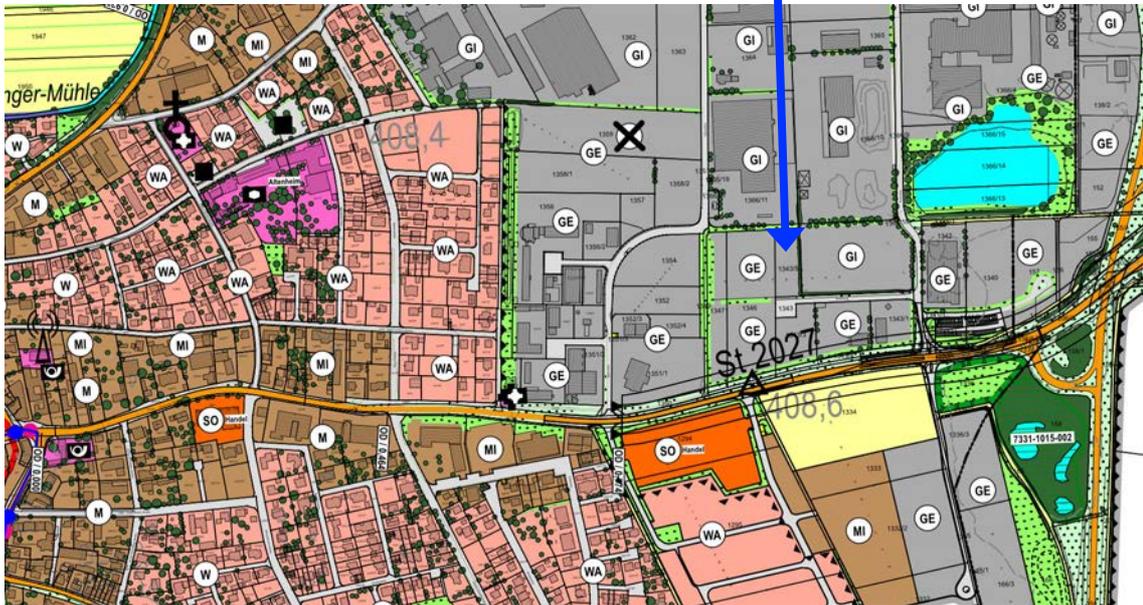
1.4 Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB:

1. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 3.854 m². Die möglichen „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen somit automatisch weniger als 20.000m².
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 für Wohnnutzungen 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 erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB. 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

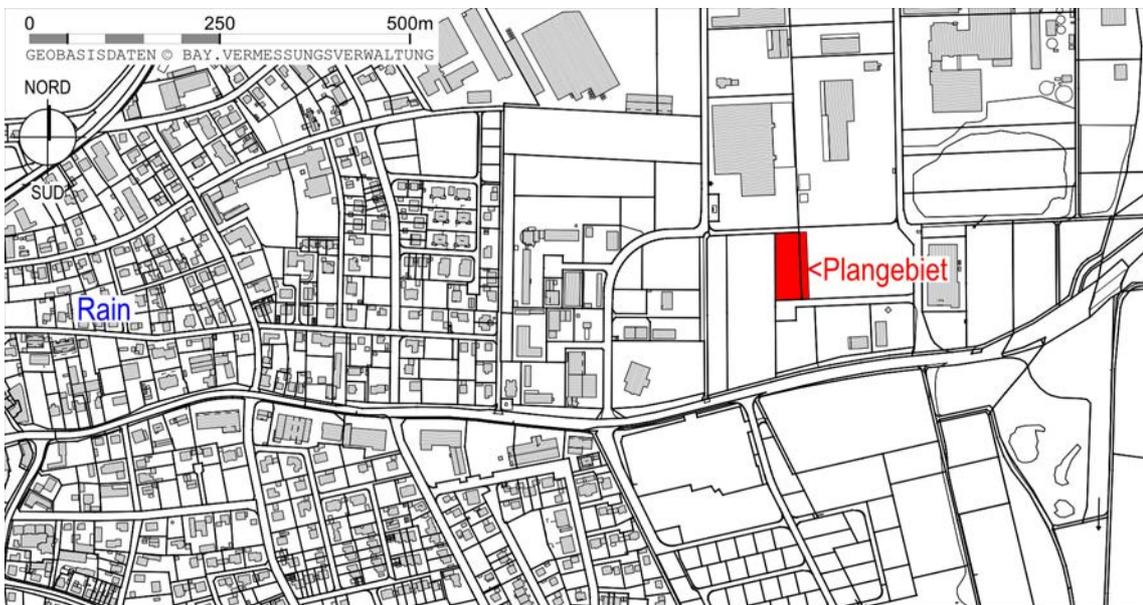
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rain weist den Planbereich als Gewerbegebiet aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbe- und Industriegebiet Neuburger Straße II“ befindet sich im Osten von Rain.



Maßstab 1:10.000

Der Bereich der Bebauungsplanänderung wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nr. 1348 (Grünfläche)
 - **im Osten:** durch die Fl.-Nr. 344 (TF, Betriebsgelände Fa. Compo)
 - **im Süden:** durch die Fl.-Nr. 1343 (Rosenweg)
 - **im Westen:** durch die Fl.-Nr. 1346 (ausgewiesenes Gewerbegebiet, derzeit Ackernutzung)
- jeweils Gemarkung Rain.

4 Begründung zu einzelnen Festsetzungen

Die nachfolgenden Begründungen beziehen sich ausschließlich auf den planzeichnerisch dargestellten Änderungsbereich von Fl.-Nrn. 1343/5 und 1344 (TF) Gmk. Rain. Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Änderungen vorgenommen.

4.1 Baugrenze und Grünordnung

Im Sinne einer vom Gesetzgeber geforderten Nachverdichtung wird im betreffenden Änderungsbereich die bestehende **Baugrenze** nach Westen vergrößert, um so eine bestmögliche Nutzung des Grundstückes und Erweiterung bestehender gewerblicher Nutzungen zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang wird die bisher festgesetzte **Grünfläche** im betreffenden Bereich nach Westen verlagert, um weiterhin eine Durchgrünung des Gewerbegebietes sicherzustellen. Die Bepflanzung ist mit Arten der Pflanzlisten aus den weiterhin geltenden Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes vorzunehmen.

Der Größe der Grünfläche verändert sich durch die Verlegung nicht. Die Eingriffsregelung kommt dementsprechend nicht zur Anwendung.

5 Hinweis zur Begründung

Die sonstigen Erläuterungen sind den bisherigen Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbe- und Industriegebiet Neuburger Straße II“ mit Rechtskraft vom 18.03.2006 zu entnehmen.



B BESTANDSÜBERSICHT

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2021 (M 1:1000) Lage: ETRS89/UTM32

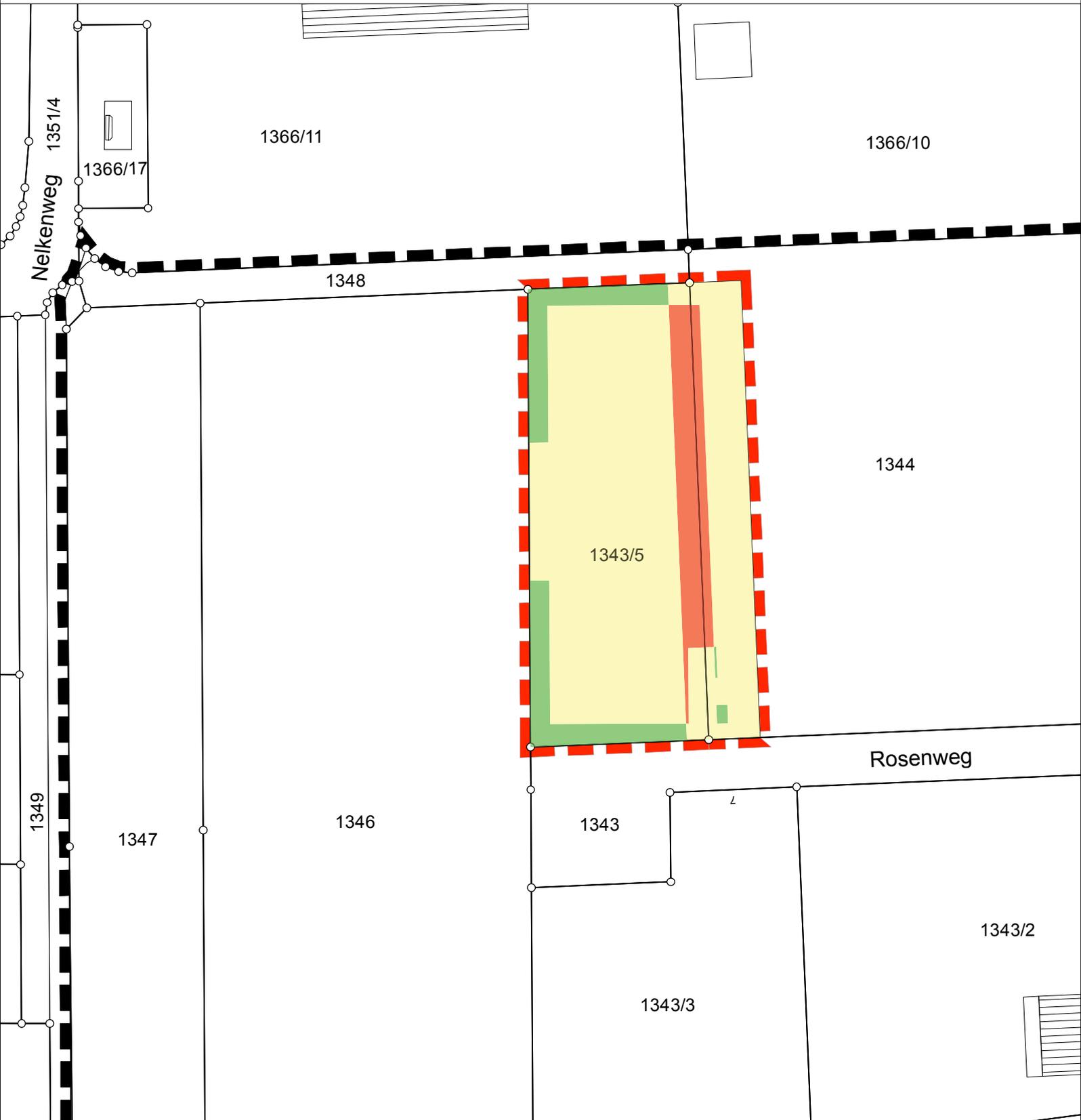


-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 29 "Gewerbe- und Industriegebiet Neuburger Straße II"
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 29 1. Änderung



D BILANZIERUNG

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2021 (M 1:1000) Lage: ETRS89/UTM32



- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 29 "Gewerbe- und Industriegebiet Neuburger Straße II"
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 29 1. Änderung

- 414 m² Eingriff
- 440 m² Begrünung neu
- 3000 m² unverändert