

FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES

STADT RAIN

HAUPTSTR. 60, 86641 RAIN
WWW.RAIN.DE



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 42

„GEWERBEGEBIET

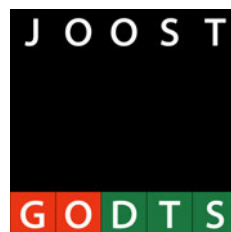
NEUBURGER STRAÙE SÜD“

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST
DIE FLURNUMMERN 165, 166, 166/1,
167/1(TF), 174/2, 199/2 UND 199/3
JEWEILS GEMARKUNG MITTELSTETTEN SOWIE
1331(TF), 1332(TF), 1332/2, 1333, 1334,
1334/1, 1335(TF), 1336(TF), 1336/2,
1336/3, 1337(TF), 1338(TF), 1339(TF),
1340(TF), 1341, 1341/1(TF), 1341/2,
1341/3, 1343/4(TF) UND 1366/9(TF)
JEWEILS GEMARKUNG RAIN

VORENTWURF VOM 18.02.2014

ENTWURF VOM 15.07.2014

VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
mail info@godts.de
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Umweltplanung
Freianlagenplanung

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. J. GODTS
UND B. SC. B. HERZ

FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES

STADT RAIN

HAUPTSTR. 60, 86641 RAIN
WWW.RAIN.DE



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 42

„GEWERBEGEBIET

NEUBURGER STRAÙE SÜD“

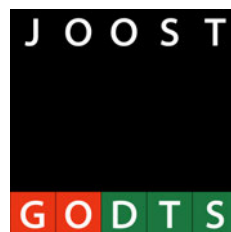
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST
DIE FLURNUMMERN 165, 166, 166/1,
167/1(TF), 174/2, 199/2 UND 199/3
JEWEILS GEMARKUNG MITTELSTETTEN SOWIE
1331(TF), 1332(TF), 1332/2, 1333, 1334,
1334/1, 1335(TF), 1336(TF), 1336/2,
1336/3, 1337(TF), 1338(TF), 1339(TF),
1340(TF), 1341, 1341/1(TF), 1341/2,
1341/3, 1343/4(TF) UND 1366/9(TF)
JEWEILS GEMARKUNG RAIN

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF VOM 18.02.2014

ENTWURF VOM 15.07.2014

VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
mail info@godts.de
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Umweltplanung
Freianlagenplanung

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. J. GODTS
UND B. SC. B. HERZ

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Erfordernis der Planaufstellung

Es ist erklärtes Ziel der Stadt, das Planvorhaben in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von §1 Abs.6 Nr.8 BauGB zu sichern. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung, sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Der Stadt liegen aktuell mehrere konkrete Anfragen von Gewerbebetrieben für das Plangebiet vor. Die Stadt beabsichtigt deshalb, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern und zudem Baurecht für zukünftige Entwicklungen zu erhalten.

Durch die unmittelbare Nähe zu dem Hauptort Rain verfügt der gewerbliche Standort über eine gute infrastrukturelle Anbindung.

2 Aufstellungsbeschluss

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom **18.02.2014** wurde der Entwurfsverfasser mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd“ der Stadt Rain beauftragt.

3 Vorprüfung entsprechend §§1 (5) Satz 3 und 1a (2) Satz 4 BauGB

Die Stadt Rain befürwortet eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung und hat hierfür folgendes getan.

Bisherige durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

- Erstellen eines tiefergehenden integrierten Konzeptes im Rahmen der Städtebauförderung zur Untersuchung der Nutzungsmöglichkeiten im Bereich um die Altstadt Rain.
- Die Stadt Rain hat im Vorfeld mit Vertretern der Stadt (Stadtentwicklung, Liegenschaften, usw.) und dem Landratsamt Donau-Ries (Kreisbaumeister, SG Bauleitplanung, SG Immissionsschutz) die Möglichkeiten der Entwicklung am 16.07.2013 geprüft.

Angedachte Maßnahmen/Vorgehen um eine zukünftige Innenentwicklung zu stärken:

- Erfassung Baulücken, Brachflächen, Gebäudeleerstand und Aufnahme in eine Flächendatenbank
- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung im Stadtgebiet
- Verstärkte Bemühung zur Wiederbebauung bestehender Brachflächen
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur sofortigen Vorlage zur Entscheidung im Stadtrat

Fazit:

- Die bisherigen Gewerbegebietsflächen sind überwiegend bebaut oder gehören zur Erweiterungsfläche der bestehenden Betriebe und stehen somit nicht für „größere“ Vorhaben zur Verfügung.
- Da innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden sind, ist es unumgänglich, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Bauland umzuwandeln.

4 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Mit den im Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen eines Gewerbegebietes (GE), kann der Bebauungsplan somit nicht aus den Darstellungen eines wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Es ist vorgesehen diese Flächen in den derzeit in der Fortschreibung/ Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan aufzunehmen. Eine Aufnahme wurde bereits mit dem Landratsamt, fachkundiger Stelle abgestimmt.

Die in den Bebauungsplan einbezogene Fläche grenzt an den östlichen Stadtrand und befindet sich südlich von bestehenden Gewerbeflächen sowie westlich der Umgehungsstraße. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gegeben.

Da die Verkehrsführung für die Anbindung des Plangebietes optimiert werden muss, ist eine Anpassung der vorhandenen Stellplätze im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet nötig. Somit erfolgt im Zuge dieses Bebauungsplanes eine teilweise Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kühgrund-Nord“.

5 Umweltprüfung

Gemäß §2 Abs.4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen.
Die Grundlagen hierzu sind im Umweltbericht erarbeitet.

B LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1 Lage

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd“ liegt am östlichen Stadtrand.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **Im Norden:** Teilfläche von Fl.-Nr. 1338 (**Neuburger Straße – St 2027**), Fl.-Nr. 1339 (**Weg**), Fl.-Nr. 1343/1 (**Gewerbefläche**), Fl.-Nr. 1343/4 (**Grünfläche**) Fl.-Nrn. 1343 und 1366/9 (**Rosenweg**), Fl.-Nr. 1342 (**Sport**) und Fl.-Nr. 1340 (**Acker**), jeweils Gmk. Rain
- **Im Osten:** Fl.-Nr. 149/1 (**Weg und Verkehrsgrün**), Fl.-Nr. 158 (**Gehölz mit Stillgewässern, biotopkartiert**), Fl.-Nr. 163 (**Weg**), Fl.-Nr. 164 und 166/2 (**Umgehung**), jeweils Gmk. (Gemarkung) Mittelstetten sowie Fl.-Nr. 1336 (**Grünfläche**), Fl.-Nr. 1337 und 1338 (**St 2027**), , jeweils Gmk. Rain
- **Im Süden:** Teilfläche von Fl. Nr. 167/1 (**Weg**), Fl.-Nr. 174 (**Grünfläche mit Regenrückhaltung**) Gmk. Mittelstetten sowie Teilflächen von Fl.-Nr. 1331, (**Weg**), Fl.-Nr. 1332 (**Acker**), jeweils Gmk. Rain
- **Im Westen:** Fl.-Nr. 1294, 1295, 1296, 1330/2, 1330, 1329, 1328 (**Acker**), und eine Teilfläche von Fl.-Nr. 1338 (**Neuburger Straße – St 2027**), jeweils Gemarkung Rain sowie Fl.-Nr. 168 (**Acker**) und Fl.-Nr. 172 (**Weg**), jeweils Gemarkung Mittelstetten

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 118.596m².

3 Beschaffenheit, Baugrund

Die Flächen werden derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände des geplanten Gewerbegebiets ist im Wesentlichen eben (fällt mit ca. 1 % von West nach Ost).

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor.

Das Institut für Materialprüfung, Dr. Schellenberg, Leipheim GmbH & Co. KG hat im Vorfeld Baugrunderkundungen / Baugrunduntersuchung durchgeführt mit dem Ziel, erdbauliche Angaben zur Erschließung des Geländes (Straßenbau, Kanalbau usw.) zu machen.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind ersichtlich im Gutachten Nr.: 14K0035, Projekt Nr.: 14 / 41712 – 260, Datum 07.02.2014, Bearbeiter: Fr. Dipl. Geol. Hetzel und Hr. Dr.-Ing. Schade.

Weitere Beschreibungen erfolgen im Umweltbericht.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der gewünschten und möglichen Nutzung als „Gewerbegebiet“ im Sinne des §8 BauNVO ausgewiesen.

Um einen verträglichen Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen soll bei der zukünftigen Entwicklung im Westen des Plangebietes Mischgebiet und danach ein „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

Fl.-Nr. 1334, Gemarkung Rain ist in absehbarer Zeit nicht erwerbbar und wird demzufolge in der bisherigen Nutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ belassen.

Im GE sind die gemäß §8 Abs.3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) zulässig, da insbesondere bei kleineren gewerblichen Betrieben die Anforderungen an Wohnen und Arbeiten auf einer Betriebsfläche gefordert sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wurden ausgeschlossen, da die Stadt Rain über ausreichend Flächen und Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke verfügt und ein neuer Standort in Ergänzung zu dem bestehenden Standort städtebaulich, ortsstrukturell keinen Sinn ergibt.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt werden.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der [...] errechnete Anteil des Baugrundstücks der von Baulichen Anlagen überdeckt werden darf. (nach §19 Abs.(1) und (2) BauNVO). Unter Geschossflächenzahl ist zu verstehen, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs.3 BauGB zulässig sind. (Nach §20 Abs.2 BauGB)

Nach §17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) ist in einem Gewerbegebiet maximal eine Grundflächenzahl von GRZ=0,8 zulässig und wird auch hier zugelassen um eine optimale Verdichtung zuzulassen um dadurch zusätzliche Flächenausweisungen zu verhindern. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 2,0 entspricht der des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes und liegt unter der Obergrenze von 2,4 (vgl. §17 BauNVO).

Die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 12,0 m ermöglicht einen noch guten Übergang zur freien Landschaft und zum bestehenden Gewerbegebiet.

Die Festsetzung von Dachaufbauten soll die Einzellängen von z.B. Lüftungsanlagen regeln.

3 Planstatistik

Nettobauland	56.420 qm	100%	56.420 qm	48%
Gewerbegebiet (GE)	55.938 qm	99%		
Fläche für Versorgungsanlagen	482 qm	1%		
Grünflächen	46.692 qm	100%	46.692 qm	39%
Öffentliche Grünfläche	16.543 qm	35%		
Öffentliche Grünfläche "Graben"	467 qm	1%		
Öffentliche Grünfläche "Sickerbecken"	4.199 qm	9%		
"Fläche für die Landwirtschaft"	21.915 qm	47%		
Verkehrsrgrün	3.568 qm	8%		
Verkehrsflächen	15.484 qm	100%	15.484 qm	13%
Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Gehweg	9.389 qm	61%		
Feldwege	6.095 qm	39%		
Gesamtfläche Geltungsbereich			118.596 qm	100%

D IMMISSIONSSCHUTZ

Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und dem dazugehörigen Fahrverkehr sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

Gewerbe- und Verkehrslärm

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 20.06.2013 angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der umliegenden, schützenswerten Wohnnachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen quantifizieren zu können.

Hierzu wurden den in die Baufelder GE 1 bis GE 3 unterteilten Gewerbeflächen Emissionskontingente L_{EK} jeweils in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d.h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente L_{IK} , die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.

Die zugewiesenen Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen zur Tagzeit weitgehend uneingeschränktes Betriebsgeschehen möglich ist. Zur Nachtzeit lassen sich Geräusche erzeugende Tätigkeiten zumeist nur unter Berücksichtigung schallschutztechnischer Belange ausüben.

Als relevante, schutzbedürftige Wohnnachbarschaft erweist sich die ca. 200 m entfernt, westlich liegende Wohngebietsbebauung entlang des Erlenweges, die durch die bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen nördlich der Neuburger Straße vorbelastet ist. Dem Lageplan in der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Andreas Kottermair vom 20.06.2013 (oder: Der Bebauungsplanzeichnung) sind die entsprechenden Immissionsorte IO-1 bis IO-5 zu entnehmen.

Die zugewiesenen Lärmkontingente stellen sicher, dass auch an der künftig möglichen Nachbarschaft des 2. Bauabschnittes zur Tag- und Nachtzeit durch die Gesamtheit der Gewerbelärmimmissionen die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden.

Im Hinblick auf geplante Wohnnutzungen ist im konkreten Einzelbaugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren der Nachweis zu führen, dass bestehende oder künftig mögliche Gewerbebetriebe auf den benachbarten Gewerbegebietsflächen nicht unzulässig eingeschränkt werden.

Andererseits müssen Gewerbebetriebe im Zuge ihrer Planung auf Wohnungen, die im Gewerbegebiet bestehen oder genehmigt sind, Rücksicht nehmen, indem sichergestellt wird, dass in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Infolge des Straßenverkehrslärms der nördlich vorbeiführenden Staatsstraße St 2027 (Neuburger Straße) ist zur Tagzeit die Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005, Beiblatt 1 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) und zur Nachtzeit nur eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) prognostiziert. Deshalb müssen selbst bei einer straßennahen Errichtung von Wohnnutzungen keine besonderen Schallschutzvorkehrungen getroffen werden. Solche sind dennoch zu empfehlen, etwa in der Form, dass Fenster schutzbedürftiger Wohn- und vor allem Schlafräume lärmabgewandt orientiert werden.

Bei Bauvorhaben innerhalb der Gewerbegebietsflächen sollen generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden.

Die genannten Vorschriften und Normen sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmässig gesichert niedergelegt.

Ergänzend zur schalltechnischen Untersuchung geht aus der Stellungnahme der ACCON GmbH vom 21.02.2014 (Az.:6427-01-K) folgendes hervor:

„Im Vergleich zum ehemaligen, der schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegenden Planungsstand entfällt die Gewerbefläche GE 1 südlich der Neuburger Straße zugunsten einer Grünfläche („Fläche für die Landwirtschaft“). Außerdem ist die südlich angrenzende GE 2-Fläche mit um 5 dB(A) höheren Emissionskontingenten belegt und sind die gewerblichen Nutzflächen in ihren Abmessungen verändert worden.

Die Prüfung der Emissionskontingente für die im Plangebiet verbleibenden Flächen GE 2 und GE 3 hat ergeben, dass gegen die aktuellen Festlegungen keine Bedenken bestehen.

Tendenziell sind eher höhere Kontingente möglich als derzeit vorgesehen.“

E NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1 Grundlagen

§1a des Baugesetzbuches (BauGB) regelt die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz und die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung. Das Gesetz sieht die Miteinbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§14 BNatSchG 2010) in die Bauleitplanung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nachfolgend aufgeführte Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten des Bestandes
- Erfassen der Eingriffe
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.^a

2 Verfahren

Es ist das Regelverfahren anzuwenden.

3 Bestand

Das Plangebiet mit einer Größe von 118.596m² wird auf intensiv genutzter, landwirtschaftlicher Fläche geplant.

Insgesamt weist das Plangebiet nährstoffreiche Standortverhältnisse auf.

Seltene und gefährdete Arten wurden auf der Fläche nicht angetroffen.

Im Osten grenzt das kartierte Biotop mit Nummer 7331-1015-002 an, welches jedoch vom Bebauungsplan nicht betroffen ist.

Es sind keine Gehölze im Plangebiet vorhanden.

Bewertung: Kategorie I = Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

4 Konflikte

Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 63.949m² (54% des Geltungsbereichs).

Flächen ohne Eingriff sowie überplante Flächen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 18 „Kühgrund-Nord“ werden nicht bilanziert.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Wasser und Landschaft vorgesehen (s. Umweltbericht).

Die öffentliche Grünfläche „Ortsrandeingrünung“ dient als Eingriffsminimierung (Landschaftsbildeinbindung). Die Bepflanzungen sind entsprechend der Planfeststellung mit Laubbäumen und Gehölzgruppen heimischer Arten anzulegen.

Hierdurch wird die bauliche Entwicklung landschaftlich eingebunden.

^a BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. 2. erweiterte Auflage

Zum Schutz und zur Leitung der im angrenzenden Biotop vorkommenden Amphibien sollen entlang der östlichen Gewerbefläche Amphibienschutzvorrichtungen installiert und dauerhaft erhalten werden.

Die Maßnahmen sind in der Satzung festgelegt.

6 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor:

Die Eingriffe werden unterschieden in Nettobauland und Verkehrsflächen.

Die Handhabung der Faktorbegründung erfolgt aufgrund einheitlicher, fachlicher Kriterien.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass der Eingriff im Bereich Verkehrsflächen und Nettobauland nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“^b mit Typ A zu bewerten ist, da eine GRZ von >0,35 vorgesehen ist. Aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades liegt für das geplante Sickerbecken ein Eingriff des Typs B vor (GRZ ≤0,35). Das betroffene Gebiet wird eingestuft in Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Somit ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6. Es wird der obere Wert für die Bilanzierung angesetzt. Je mehr eingriffsminimierende Maßnahmen festgesetzt und realisiert werden, desto niedriger wird der Kompensationsfaktor.

Der Faktor für das Nettobauland wird aufgrund der festgesetzten Landschaftsbildeingliederung (randliche Eingrünung) und Festsetzungen für Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter (z.B. Wasser) etwas niedriger angesetzt als für die vollversiegelte öffentliche Verkehrsfläche.

Im Bereich Nettobauland

Typ A = hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kat. I = Gebiete geringer Bedeutung: intensive landwirtschaftliche Nutzung

Faktor = 0,5

Die Eingriffsfläche beträgt 56.420m²

x Kompensationsfaktor 0,5 = 28.210m² Ausgleichsfläche.

Im Bereich Verkehrsfläche

Typ A = hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kat. I = Gebiete geringer Bedeutung: intensive landwirtschaftliche Nutzung

Faktor = 0,6

Die Eingriffsfläche beträgt 3.330m²

x Kompensationsfaktor 0,6 = 1.998m² Ausgleichsfläche.

Im Bereich Sickerbecken

Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kat. I = Gebiete geringer Bedeutung: intensive landwirtschaftliche Nutzung

Faktor: 0,2

Die Eingriffsfläche beträgt 4.199m²

x Kompensationsfaktor 0,2 = 840m² Ausgleichsfläche.

Ausgleichsflächen:

31.048m² werden durch externe Maßnahmen ausgeglichen.

Im Umweltbericht wird auf den Ausgleich, die Flächengröße und Maßnahmen eingegangen.

7 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die **Umsetzung** der Ausgleichsmaßnahmen auf den Fl.-Nrn. 152, 168, 229 und 515, jeweils Gemarkung Bayerdilling, wurde in der Satzung festgesetzt und in den beiliegenden Plänen „Ausgleichsmaßnahme“ mit Angabe der jeweiligen Flurnummer dargestellt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden. Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten der Stadt und sind damit nicht dinglich zu sichern.

^b BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (2003)

F BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind teilweise erforderlich. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage hierfür. Die Stadt beabsichtigt die noch benötigten Flächen zu erwerben. Verhandlungen werden zurzeit durchgeführt.

G ERSCHLIESSUNG

1 Anbauverbotszone

An der klassifizierten Staatsstraße muss auf gesetzlicher Grundlage (Art. 23 und 24 BayStrWG, Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Anbauverbotszone in 20 Meter Abstand von der Straße eingehalten werden. Dies erfolgt aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, aber auch deshalb, um die Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch Ausbau des Verkehrsweges zu erleichtern.

2 Fließender Verkehr

Das Gewerbegebiet wird im Norden an die Neuburger Straße (St 2027) angebunden, damit ist gewährleistet, dass der PKW- und LKW-Verkehr zum einen sehr gut angebunden ist und zum anderen die Innenstadt nicht unnötig belastet..

Durch die Erschließung mit einer Stichstraße ist die Anlage eines Wendehammers vorgesehen, um einen ungehinderten Verkehrsfluss zu gewährleisten.

Die mögliche Erschließung einer angedachten Baugebietserweiterung erfolgt ebenfalls von der Neuburger Straße und wurde nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Um die Einsehbarkeit des Kreuzungsbereiches zu gewährleisten ist ein Sichtfeld^c von 15x110m vorgesehen, welches von jeglicher Bepflanzung oder Bebauung freizuhalten ist.

3 Ruhender Verkehr

Stellplätze (Art. 47 BayBO).

Da Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit auf den Betriebsgrundstücken herzustellen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellIV (Stand 2009) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

4 Wasserversorgung, Abwasser, Löschwasser

Die Wasserversorgung ist sicherzustellen und erfolgt über das Städteigene Netz.

Die Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

Aus Gründen des allgemeinen Umweltschutzes (Hochwasserschutz, Grundwasserschutz, Entlastung von Entwässerungskanälen und Kläranlagen, Schutz von Artenvorkommen) ist unbelastetes Niederschlagswasser zu versickern und/oder über den angrenzenden Graben schadlos abzuleiten.

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 Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Die Anlage eines Sickerbeckens im südlichen Planbereich soll eine ordnungsgemäße Entwässerung des Gewerbegebietes sicherstellen.^d

^c Sichtfeld gemäß Vorgaben der Verkehrsplanung des Ingenieurbüros Mayr, Aichach-Untergriesbach; E-Mail von Hr. Stefan Schrott am 21.02.2014 und 30.06.2014

^d Nachrichtliche Übernahme der Lageskizze (28.04.2014) gemäß Vorgabe der E-Mail von Hrn. Josef Schmidberger, Stadtbaumeister vom 17.04.2014 und Beschreibung gem. E-Mail vom 15.05.2014, Ingenieurbüros WipflerPLAN, Planegg

5 Sonstige Versorgungsträger

Allgemeine Hinweise:

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils drei Monate vorher 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.

Die Tiefbauabteilung der Stadt Rain hat im Vorfeld der Erschließung des Gebietes dafür Sorge zu tragen, dass eventuell benötigte Leitungsrechte auf den Flächen, die nicht die Stadt gehören, grundbuchrechtlich gesichert sind.

Um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, müssen sämtliche neu hinzukommenden Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Lech- Elektrizitätswerke AG, Donauwörth gesichert.

Abfallentsorgung

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



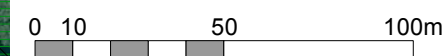
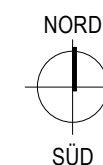
VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN NR. 42
„GEWERBEBEBIET
NEUBURGER STRASSE SÜD“**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST
DIE FLURNUMMERN 165, 166, 166/1,
167/1(TF), 174/2, 199/2 UND 199/3
JEWEILS GEMARKUNG MITTELSTETTEN SOWIE
1331(TF), 1332(TF), 1332/2, 1333, 1334,
1334/1, 1335(TF), 1336(TF), 1336/2,
1336/3, 1337(TF), 1338(TF), 1339(TF),
1340(TF), 1341, 1341/1(TF), 1341/2,
1341/3, 1343/4(TF) UND 1366/9(TF)
JEWEILS GEMARKUNG RAIN

**GRÜNORDNUNGSPLAN
BESTANDSAUFNAHME**

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:2000



HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (04/2013)
LUFTBILD (07/2012) GEODATEN
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
VERMESSUNG/VERKEHRSPLANUNG (2014)
Ingenieurbüro Mayr GbR <www.ib-mayr.de>
VER-UND ENTSORGUNGSPLANUNG (2014)
WipflerPLAN <www.wipflerplan.de>



Das Plangebiet (118.596qm) wird auf einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche geplant.

Bewertung: Kategorie I =
Gebiete geringer Bedeutung

VERFASSER:
JOOST
GODTS

KONTAKT
PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
mail info@godts.de
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Umweltplanung
Freianlagenplanung

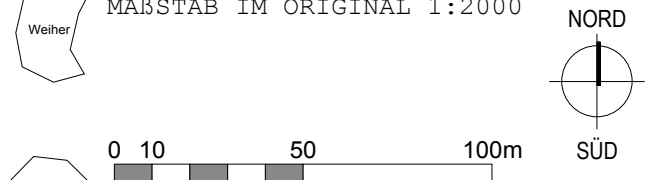


VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN NR.42
„GEWERBEGEBIET
NEUBURGER STRASSE SÜD“

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST
DIE FLURNUMMERN 165, 166, 166/1,
167/1(TF), 174/2, 199/2 UND 199/3
JEWEILS GEMARKUNG MITTELSTETEN SOWIE
1331(TF), 1332(TF), 1332/2, 1333, 1334,
1334/1, 1335(TF), 1336(TF), 1336/2,
1336/3, 1337(TF), 1338(TF), 1339(TF),
1340(TF), 1341, 1341/1(TF), 1341/2,
1341/3, 1343/4(TF) UND 1366/9(TF)
JEWEILS GEMARKUNG RAIN

GRÜNORDNUNGSPLAN
KONFLIKTE

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:2000



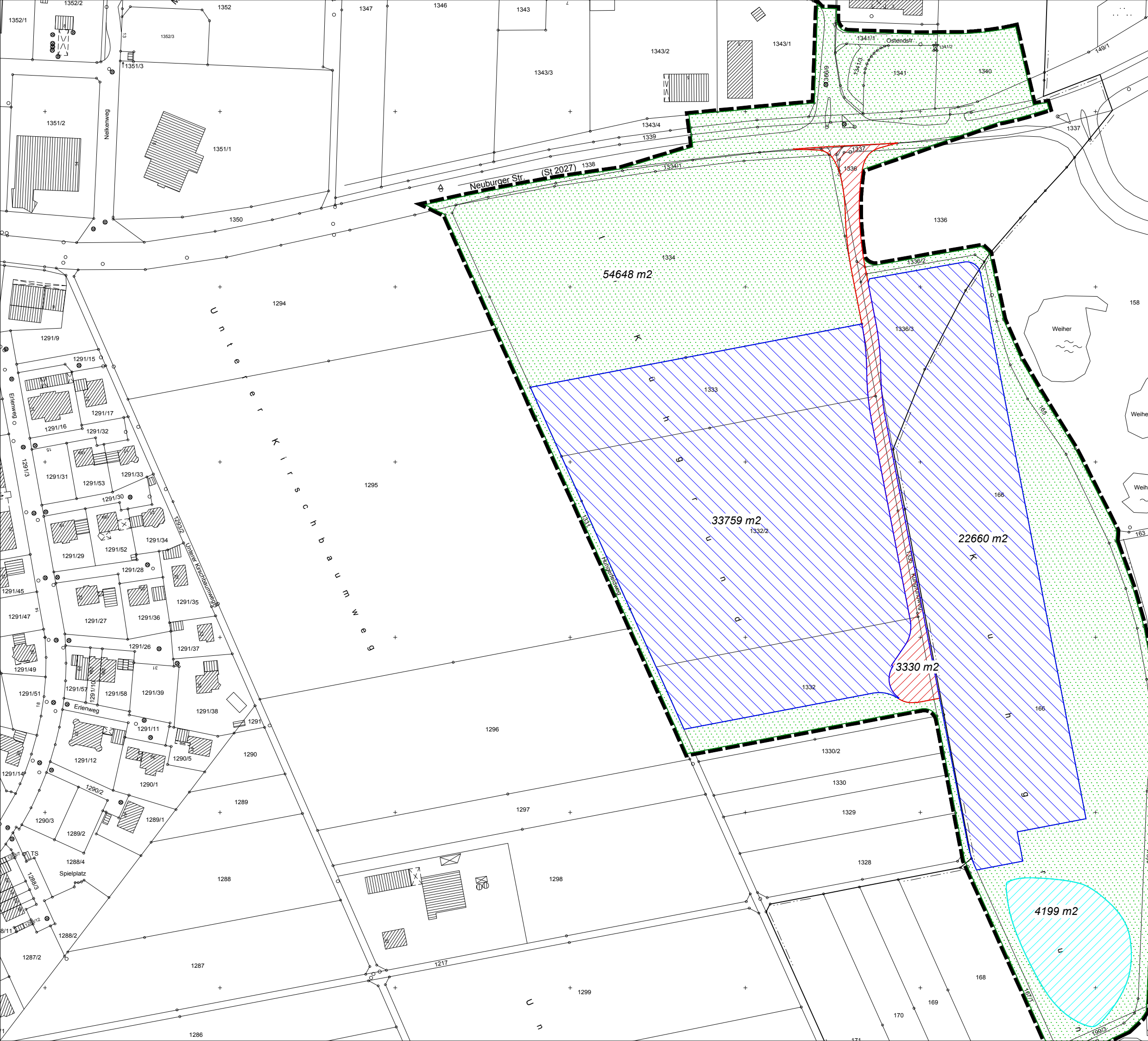
HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (04/2013)
LUFTBILD (07/2012) GEODATEN
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
VERMESSUNG/VERKEHRSPANUNG (2014)
Ingenieurbüro Mayr GbR <www.ib-mayr.de>
VER-UND ENTSORGUNGSPLANUNG (2014)
WipflerPLAN <www.wipflerplan.de>

1. Bauabschnitt
Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:
Nettobauland/Verkehrsflächen/Becken 63.948 qm,
Eingriffstyp A GRZ $\geq 0,35$
54% des Geltungsbereiches

- 56.420 qm Nettobauland
- 3.330 qm Verkehrsflächen
- 4.199 qm Sickerbecken
- 54.648 qm Ohne Eingriff

VERFASSER:
JOOST
GODTS

KONTAKT
PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
mail info@godts.de
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Umweltplanung
Freianlagenplanung



Die Eingriffsfläche für Nettobauland beträgt 56.420 qm x Kompensationsfaktor 0,5 = 28.210 qm Ausgleichsfläche.

Die Eingriffsfläche für Verkehrsfläche beträgt 3.330 qm x Kompensationsfaktor 0,6 = 1.998 qm Ausgleichsfläche.



Die Eingriffsfläche für Sickerbecken beträgt 4.199 qm x Kompensationsfaktor 0,2 = 840 qm Ausgleichsfläche.

31.048 qm werden durch externe Maßnahmen ausgeglichen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Das Regelverfahren wird durch integrierte Maßnahmen und externen Ausgleich berücksichtigt.

Ableitung des Kompensationsfaktors:
Eingriffstyp A =
Faktor 0,5 im Bereich Nettobauland
Faktor 0,6 im Bereich Verkehrsflächen
Eingriffstyp B =
Faktor 0,2 im Bereich Sickerbecken

Maßnahmen:

-  a) Einsatz der Zwischenbereiche mit geeigneten Gras-Kräutermischungen.
-  b) Pflanzung von Laubbaumhochstämmen und Sträuchern

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen.



FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES



STADT RAIN

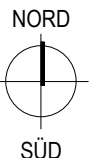
HAUPTSTR.60, 86641 RAIN
WWW.RAIN.DE

VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN NR.42
„GEWERBEGEBIET
NEUBURGER STRASSE SÜD“

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST
DIE FLURNUMMERN 165, 166, 166/1,
167/1(TF), 174/2, 199/2 UND 199/3
JEWELLS GEMARKUNG MITTELSTETEN SOWIE
1331(TF), 1332(TF), 1332/2, 1333, 1334,
1334/1, 1335(TF), 1336(TF), 1336/2,
1336/3, 1337(TF), 1338(TF), 1339(TF),
1340(TF), 1341, 1341/1(TF), 1341/2,
1341/3, 1343/4(TF) UND 1366/9(TF)
JEWELLS GEMARKUNG RAIN

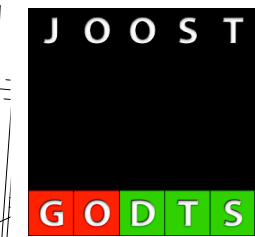
GRÜNORDNUNGSPLAN
MASSNAHMEN

MAßTAB IM ORIGINAL 1:2000



HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (04/2013)
LUFTBILD (07/2012) GEODATEN
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
VERMESSUNG/VERKEHRSPANUNG (2014)
Ingenieurbüro Mayr GbR <www.ib-mayr.de>
VER-UND ENTSORGUNGSPLANUNG (2014)
WipflerPLAN <www.wipflerplan.de>

VERFASSER:



KONTAKT
PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
mail info@godts.de
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Umweltplanung
Freianlagenplanung



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 42

**„GEWERBEGEBIET
NEUBURGER STRASSE SÜD“**

DARSTELLUNG:

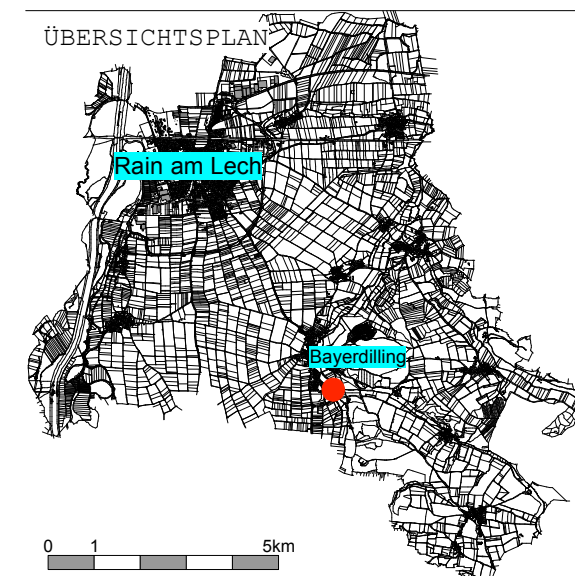
AUSGLEICHSMABNAHME

FL.-NR. 152, 162, 168 und 515

GEMARKUNG BAYERDILLING

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:2000

ÜBERSICHTSPLAN

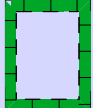








Bestand:
Landwirtschaftlich genutzte Wiesengrundstücke


Entwicklungsziele:
Extensivierung, Strukturanreicherung,
Retentionsraumverbesserung bzw. -erweiterung

Maßnahmen:
Aushagerung: 2-3 Schnitte/Jahr für 1-2 Jahre,
anschließend einschürige Mahd (frühestens ab Mitte Juli),
Düngung (mineralisch wie organisch) ist untersagt,
Anlage von Mulden (ca. 10-20 cm tief)

Legende:


 Meldung von A/E Flächen
(Ausgleichs- und Ersatzflächen) an
das bayerische Ökflächenkataster

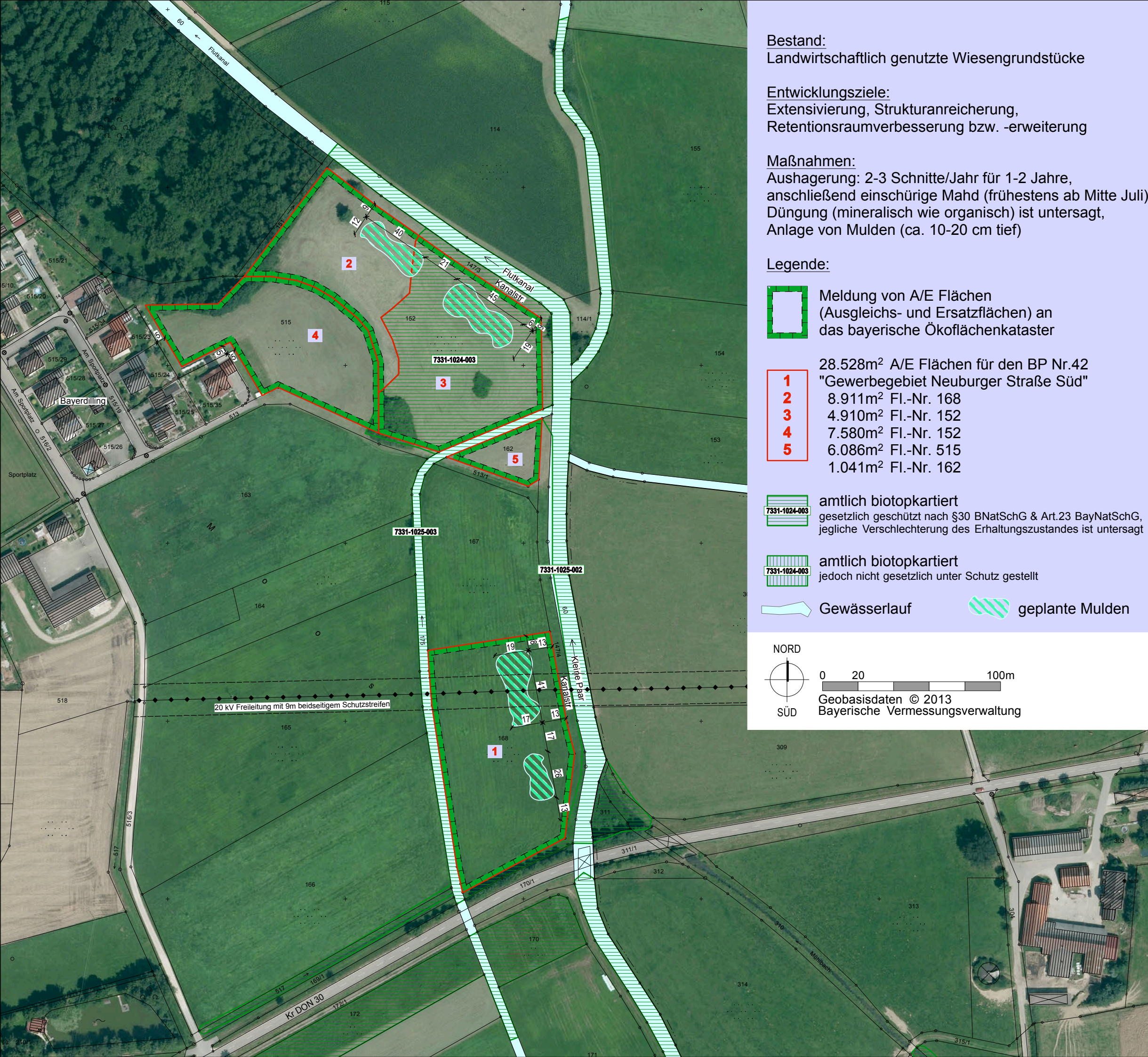
-  28.528m² A/E Flächen für den BP Nr.42
"Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd"
-  1 8.911m² Fl.-Nr. 168
 -  2 4.910m² Fl.-Nr. 152
 -  3 7.580m² Fl.-Nr. 152
 -  4 6.086m² Fl.-Nr. 515
 -  5 1.041m² Fl.-Nr. 162

 amtlich biotopkartiert
gesetzlich geschützt nach §30 BNatSchG & Art.23 BayNatSchG,
jegliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist untersagt

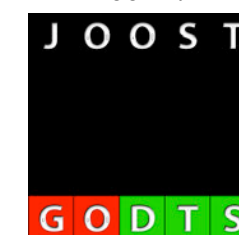
 amtlich biotopkartiert
jedoch nicht gesetzlich unter Schutz gestellt

 Gewässerlauf  geplante Mulden

NORD

SÜD
0 20 100m
Geobasisdaten © 2013
Bayerische Vermessungsverwaltung



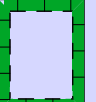
VERFASSER:





KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
mail info@godts.de
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Umweltplanung
Freianlagenplanung


Legende:


5.949m²  Meldung von A/E Flächen (Ausgleichs- und Ersatzflächen) an das bayerische Ökoflächenkataster

 Pflanzung von Laubbaumhochstämmen entlang des Grabens zur Strukturanreicherung

 amtlich biotopkartiert

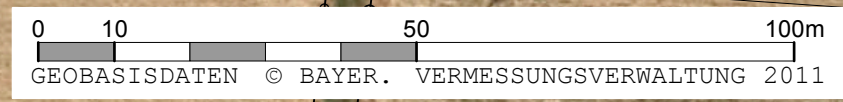
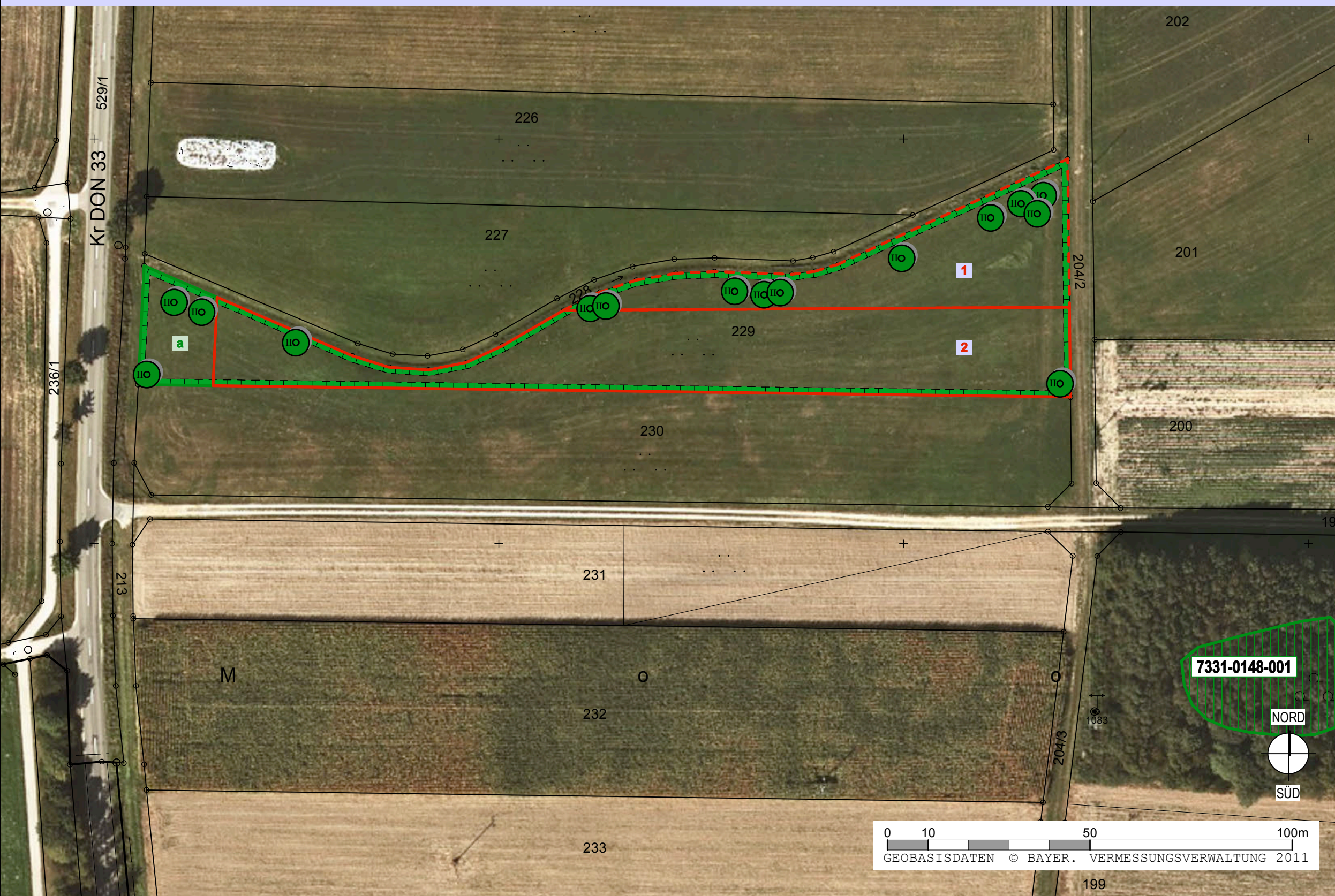
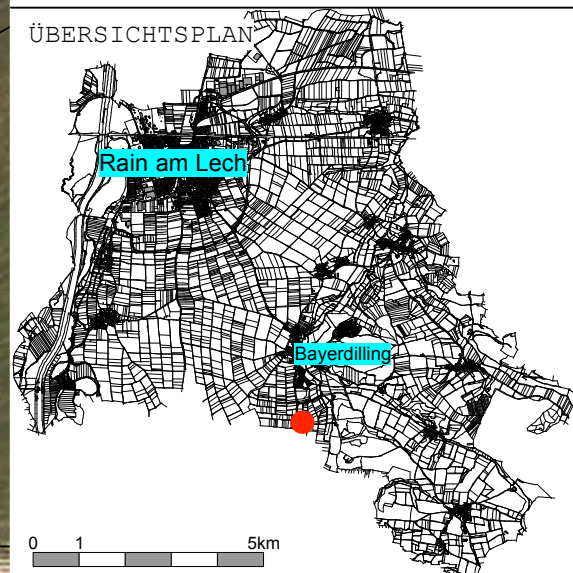
1.876m²  gemeldete A/E Flächen für BP Nr. 41 "Recyclinghof Rain" zu 70% verrechnet entspricht 1.313m²

3.600m²  zu meldende A/E Flächen für BP Nr. 42 "Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd" zu 70% verrechnet entspricht 2.520m²

473m²  A/E Flächen für zukünftige Vorhaben reserviert zu 70% verrechnet entspricht 331m²


Bestand:
Intensiv genutztes Grünland
Entwicklungsziele:
Artenreiches extensiv genutztes Grünland frischer Standorte mit Bäumen entlang des Grabens
Maßnahmen:
Pflanzung von Laubbaumhochstämmen entlang des Grabens sowie zur Abgrenzung der Fläche in den Eckpunkten.
Düngung (mineralisch wie organisch) ist verboten.
Zweischürige Mahd (ab Anfang Juli).
Das Mähgut wird von der Fläche entfernt.

VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN NR. 42
„GEWERBEGEBIET NEUBURGER STRASSE SÜD“
DARSTELLUNG:
AUSGLEICHSMABNAHME
FL.-NR. 229
GEMARKUNG BAYERDILLING
MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000



VERFASSER:
JOOST

KONTAKT
PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
mail info@godts.de
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Umweltplanung
Freianlagenplanung



FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES

STADT RAIN

HAUPTSTRAÙE 60, 86641 RAIN
WWW.RAIN.DE



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 42

„GEWERBEGEBIET

NEUBURGER STRAÙE SÜD“

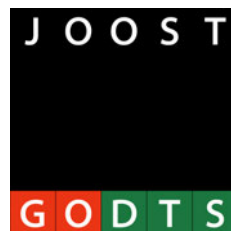
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST
DIE FLURNUMMERN 165, 166, 166/1,
167/1 (TF), 174/2, 199/2 UND 199/3
JEWEILS GEMARKUNG MITTELSTETEN SOWIE
1331 (TF), 1332 (TF), 1332/2, 1333, 1334,
1334/1, 1335 (TF), 1336 (TF), 1336/2,
1336/3, 1337 (TF), 1338 (TF), 1339 (TF),
1340 (TF), 1341, 1341/1 (TF), 1341/2,
1341/3, 1343/4 (TF) UND 1366/9 (TF)
JEWEILS GEMARKUNG RAIN

UMWELTBERICHT

VORENTWURF VOM 18.02.2014

ENTWURF VOM 15.07.2014

VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
mail info@godts.de
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Umweltplanung
Freianlagenplanung

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. J. GODTS
UND B. SC. B. HERZ

A Einleitung

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß §2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Ein Scoping-Termin fand nicht statt und wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung durchgeführt.

2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und -Fachplanungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013)¹

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (1.1.2 (Z))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, [...]
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...](2.2.5 (G))

2.2 Regionalplan der Region Augsburg²

Die Stadt Rain ist im Regionalplan Augsburg als mögliches Mittelzentrum verzeichnet. Mögliche Mittelzentren erfüllen für die Bevölkerung ihrer Nahbereiche in vollem Umfang die Versorgungsfunktion von Unterzentren. Sie nehmen darüber hinaus in Teilbereichen die Funktionen von Mittelzentren wahr. Insoweit haben sie auch überlagernde Versorgungsfunktionen für die Nahbereiche benachbarter Klein- und Unterzentren.³ Zudem liegt Rain im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Ferner liegt es auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Boden, Wind, Landschaft oder Lärmschutz ausgewiesen.

2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)⁴

Aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm gehen für das Plangebiet keine relevanten Ziele und Maßnahmen hervor.

2.4 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan⁵

Die geplante Gewerbegebietsfläche des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2013

² REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Regionalplan der Region Augsburg (9)

³ REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDOSTBAYERN, Fachbegriffe (Glossar):

http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/regplan/Text/18c_glos.htm, Zugriff am 25.11.2013

⁴ ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN: Landkreisband Donau-Reis. Stand: 1995

⁵ STADT RAIN (1999): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan; Verfasser: Regierung von Schwaben – Ortsplanung, W.Herb, Landschaftsarchitekt BDLA, Thierhaupten

3 Schutzgebiete und -ausweisungen

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete gemäß BayNatSchG und Wasserschutzgebiete bekannt.

Im Osten grenzt das kartierte Biotop mit Nummer 7331-1015-002 an, welches jedoch vom Bebauungsplan nicht betroffen ist.⁶

Bodendenkmäler sind auf den überplanten Flächen keine vorhanden bzw. bekannt.⁷

3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Untersuchungsraum liegt nach Bundesamt für Naturschutz (BfN) in der schutzwürdigen Landschaft „Lechtal“⁸

Westlich von Rain zieht sich entlang des Lechs ein nahezu geschlossenes Auwaldband, welches sich entlang der Donau im Norden fortsetzt.

Östlich dieses Auwaldkomplexes ist eine ausgeprägte Ackerlandschaft mit vereinzelt Grünlandbereichen vorherrschend.

Das Plangebiet befindet sich nach Meynen und Schmithüsen et. al. in der naturräumlichen Einheit Donauried.

Konkret befindet sich das Plangebiet hier im Bereich der „Rainer Hochterrasse“, einer ackerbaulich genutzten Ebene zwischen den Talböden von Lech und Donau und der Aindlinger Hochterrasse.⁴

3.2 Potenzielle natürliche Vegetation (nach © Seibert 1968)

Das Plangebiet ist nach Seibert dem Vegetationsgebiet „21s“ Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum typicum*) zuzuordnen.

Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaften und ihrer Pionier- und Ersatzgesellschaften:

Quercus robur, *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus avium*, *Acer campestre*, *Sorbus aucuparia*, *Betula pendula*, gebietsweise auch *Abies alba*.

Corylus avellana, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Crataegus oxyacantha*, *Prunus spinosa*, *Lonicera xylosteum*, *Ligustrum vulgare*, *Rhamnus frangula*, *Rhamnus cathartica*, *Euonymus europaeus*, *Daphne mezereum*, *Rosa arvensis*, *Viburnum lantana*, *Clematis vitalba*



3.3 Potenzielle natürliche Vegetation (nach © BfN & LfU 2010)

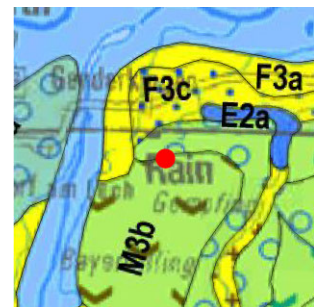
Das Plangebiet ist nach dem Bundesamt für Naturschutz (BfN) und Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) dem Vegetationsgebiet „M3b“ Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald“ zuzuordnen.

Verbreitung: Überall zerstreut außerhalb der Alpen; erkennbare Schwerpunkte in den Lößgebieten; kolline bis submontane Stufe.

Kennzeichnung: Mischkomplex aus vorherrschendem Waldmeister-Buchenwald (vielfach in Hainsimsen-Ausbildung) im Übergang oder Wechsel zu Hainsimsen- Buchenwald (meist Flattergras-Ausbildung).

Zusammensetzung: siehe Kennzeichnung

Standorte: Mäßig basenreiche bis -arme Braunerden der Silikatgebiete ohne nennenswerten Grundwassereinfluss.



⁶ BAYERISCHE LANDESAMT FÜR UMWELT (2012): FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 22.11.2013

⁷ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2012): BayernViewer-Denkmal. URL: www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html. Zugriff am 22.11.13

⁸ Bundesamt für Naturschutz, Schutzwürdige Landschaften, Landschaftssteckbrief „4702 Lechtal“, http://www.bfn.de/0311_landschaft+M59744a57368.html?&cHash=cdf2e0027b57829ba1c04f6fc828d24, Zugriff am 25.11.2013

B Beschreibung des Bestandes und Bewertung

1 Schutzgut Mensch

1.1 Beschreibung

Der Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd“ liegt am östlichen Ortsrand von Rain. Der Geltungsbereich grenzt an Gewerbe im Norden und befindet sich in Nähe zu bestehender Wohnbebauung im Westen. Die umliegenden Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet bestehen keine Flächen oder Nutzungen für die Naherholung.

1.2 Auswirkungen

Das Plangebiet selbst weist keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bewohner Rains auf. Für die Aussagen im Rahmen des Umweltberichts wird davon ausgegangen, dass für und durch das Bebauungsplangebiet keine Konfliktsituation mit den umliegenden Nutzungen besteht, da der Bebauungsplan im Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung geplant wird.

In Anbetracht der räumlichen Nähe (ca. 200m) des Plangebietes zu bestehender Wohnbebauung wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die aus der Gewerbenutzung resultierenden Lärmimmissionen zu ermitteln. Hieraus geht hervor, dass die bestehende Wohnnutzung bereits durch bestehende Gewerbe- und Industrieflächen nördlich der Neuburger Straße vorbelastet ist. Durch diese Erkenntnisse wurden den geplanten Gewerbeflächen entsprechende Lärmkontingente zugewiesen, welche sicherstellen, dass im Wohngebiet zur Tag- und Nachtzeit durch die Gesamtheit der Gewerbelärmimmissionen die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt eingehalten werden.

Um im Falle einer weiteren baulichen Entwicklung einen verträglichen Übergang von bestehender Wohnbebauung im Westen zu den geplanten Gewerbeflächen zu schaffen, wird im Westen des Gebietes ein allgemeines Wohngebiet festgelegt, welches mit einer Böschung vom darauffolgend festgesetzten Mischgebiet abgesetzt wird. Erst angrenzend an die Mischgebietsflächen folgen dann Gewerbegebietsflächen.

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu bestehenden landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen sowie landwirtschaftlichen Fahrverkehr sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

Dies wird in der Satzung des Bebauungsplanes entsprechend festgehalten.

1.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.1 Beschreibung

Die umliegenden Flächen des Plangebiets verzeichnen entweder Wohnbebauung, Straßen, Gewerbegebiet oder aber stellen landwirtschaftliche Nutzflächen mit Ackernutzung dar. Auch das Plangebiet selbst ist eine bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche. Als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt ist das Plangebiet daher von untergeordneter Bedeutung und weist weder eine besondere biologische Vielfalt noch naturnahe Bereiche auf. Östlich des Plangebietes befindet sich das amtlich kartierte Biotop 7331-1015-002, ein „Feldgehölz und Auwaldrelikte östlich Rain“. Es ist in Anbetracht seiner Lage in einem gut ausgeprägten Zustand. Mit der Eingrünung des Gewerbegebietes wird die vorhandene Struktur des Biotops aufgegriffen und -auch im Sinne der Biodiversität und des Habitatangebotes- vergrößert.

2.2 Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan ist eine Fläche von insgesamt 118.596m² durch Nutzungsänderung und Überbauung betroffen. Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 63.949m². Nach der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung (vgl. Begründung) ergibt sich ein Maßnahmenbedarf von 31.048m².

Auf das amtlich kartierte Biotop ergeben sich indirekt Beeinträchtigungen in Form einer Einengung des Umfeldes und somit des Aktionsradius der dort vorkommenden Amphibien.

2.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3 Schutzgut Boden

3.1 Beschreibung

Das Plangebiet liegt in der geologischen Raumeinheit „Iller-Lech-Region“. Sie ist gekennzeichnet durch Schotter, sandigen Kies, z.T. Konglomerat.⁹ Im konkreten Vorhabengebiet ist die Landschaft gekennzeichnet durch großflächige Äcker.

Die Fläche des geplanten Baugebietes „Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd“ wird als Acker landwirtschaftlich genutzt. Daher ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile durch intensive Bearbeitung gestört sind. Die Lebensraumfunktion der Böden ist daher von untergeordneter Bedeutung, auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch intensive Nutzung beeinträchtigt. Weiterführende Angaben zu den örtlichen Gegebenheiten können dem Gutachten zur durchgeführten Baugrunderkundung/Baugrunduntersuchung durch das Institut für Materialprüfung, Dr. Schellenberg, Leipheim GmbH & Co. KG, Gutachten Nr.: 14K0035, Projekt Nr.: 14 / 41712 – 260 vom 07.02.2014 entnommen werden.

3.2 Auswirkungen

Der Eingriff durch Verkehrsflächen, Feldwege, ausgewiesene Gewerbeflächen und Flächen für die Ver- und Entsorgung beträgt insgesamt 63.949m². Bei einer festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für Gewerbeflächen bedeutet dies eine maximal mögliche Versiegelung von 48.562m² (41%) im Plangebiet (Gewerbeflächen multipliziert mit GRZ 0,8 addiert mit Verkehrsflächen und Flächen für die Ver- und Entsorgung). Die belebte Oberbodenschicht geht an diesen Stellen verloren.

3.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der Versiegelung Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

4 Schutzgut Wasser

4.1 Beschreibung

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell drei Funktionsraumtypen unterscheiden

- Grundwasservorkommen,
- Genutztes Grundwasser und
- Oberflächengewässer und deren Retentionsräume.

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete bekannt bzw. liegt das Planungsgebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Des Weiteren sind im Planungsgebiet selbst weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden.

⁹ BODENINFORMATIONSSYSTEM BAYERN, GEOFACHDATENATLAS, <
<http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do?sessionId=ACE7FEC40B681344A63E95451A404D29>>, Zugriff am
25.11.13

4.2 Auswirkungen

Aufgrund der Versiegelung/ Teilversiegelung von Flächen kann bei Regenereignissen eine kurzzeitig erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auftreten, wodurch für das Schutzgut Wasser eine mäßige Beeinträchtigung zu erwarten ist. Zur Verbesserung der Retentionsfähigkeit und Regenwasserrückhaltung sind Regenrückhaltemaßnahmen (z.B. durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens) sowie die Ausführung der nicht bebauten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise empfehlenswert.

4.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

5 Schutzgut Klima und Luft

5.1 Beschreibung

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet.¹⁰

Das Plangebiet ist aufgrund seiner bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Kaltluftentstehungsgebiet einzuschätzen.

5.2 Auswirkungen

Durch die großflächige Gewerbebebauung mit z.T. ausgedehnten Dachflächen kann es vor allem bei andauerndem Sonnenschein zu einer starken Erwärmung der Dachflächen kommen. Diese Wärme wird dann über die Nacht an die Umgebung abgegeben. Somit verliert die einstige Ackerfläche ihre Kaltluftentstehungsfunktion. Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer. Es ist somit mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas zu rechnen.

5.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Klima und Luft sind Umweltauswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

6 Schutzgut Landschaft

6.1 Beschreibung

Das Landschaftsbild im östlichen Umfeld der Stadt Rain wird von Wohnbebauung, großflächigem Gewerbe und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Schutzgebiete gemäß BayNatSchG (z.B. Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale) sind innerhalb des Planungsraumes nicht ausgewiesen.

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Donauried“⁴, genauer gesagt im Gebiet der „Rainer Hochterrasse“, welche durch mit Lößlehm überdeckte Böden gekennzeichnet ist. Sie zählt zu den besten Ackerbaugebieten Bayerns und wird demzufolge fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Die Landschaft ist entsprechend ausgeräumt und stellt aufgrund ihrer extremen Biotoparmut eine z.T. unüberwindbare Barriere für zahlreiche Tierarten dar.

Die für das Vorhaben in Anspruch genommene Fläche weist keinerlei landschaftstypische und landschaftsprägende Elemente auf.

¹⁰ GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

6.2 Auswirkungen

Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 63.949m² auf intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche. Durch die Lage des Plangebiets am Ortsrand und angrenzend an bestehende Bebauung sowie die Neuburger Straße (St2027) kann das geplante Gebiet als Fortsetzung des Gewerbegebietes im Norden verstanden werden. Im Plangebiet werden die baulichen Vorgaben des bestehenden Gewerbegebietes im Norden aufgegriffen. Somit sind die Veränderungen für das Orts- und Landschaftsbild im Wesentlichen mäßig, da die Ansicht von Rain von Osten und Süden her bereits durch Bauung geprägt ist. Eine umfangreiche Eingrünung im Osten und Süden mindert die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zusätzlich ab.

6.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaft sind Umweltauswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

7.1 Beschreibung

Auf den durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd“ geplanten Grundstücken sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.⁶

7.2 Auswirkungen

Mit einem Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte ist während des Baubetriebs nicht zu rechnen.

7.3 Ergebnis

Das Schutzgut Sach- und Kulturgüter ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

8 Wechselwirkungen

8.1 Beschreibung

Wechselwirkungen zwischen und innerhalb der Schutzgüter, die bereits vor der Realisierung des Vorhabens bestehen, prägen neben den vorhandenen Vorbelastungen den Ist-Zustand der Umwelt und sind dementsprechend im Rahmen der schutzgutbezogenen Darstellungen mit erfasst. So beeinflussen sich z.B. Klima und Vegetationsbedeckung gegenseitig, ebenso wie Wasserhaushalt und Vegetation oder Boden und Bewuchs.

8.2 Auswirkungen

Aufgrund der Lage des Plangebiets angrenzend an bestehendes Wohn- und Gewerbegebiet sowie den Minderungsmaßnahmen ergeben sich Auswirkungen von geringer bis mäßiger Erheblichkeit.

Eine wesentliche Wechselwirkung ergibt sich durch den Eingriff in den Boden in Form von Überbauung bzw. Flächenteilversiegelung bei Realisierung der Wohnbebauung, welche sich auch im Schutzgut Wasser durch kurzzeitig erhöhten Oberflächenabfluss auswirkt. Ferner hat die großflächige Überbauung im Gewerbegebiet Auswirkungen auf das lokale Kleinklima. Da sich weder wertvolle Biotopstrukturen noch Landschaftsprägende Besonderheiten im Plangebiet befinden, entstehen keine erheblichen Wechselwirkungen mit den Schutzgütern Landschaft und Tieren und Pflanzen.

8.3 Ergebnis

In Bezug auf Wechselwirkungen sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf dieser Fläche weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung kann bei gleich bleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

D Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

1 Vermeidung und Verringerung

- Durch die Planung angrenzend an bestehende Bebauung und Verkehrsverbindungen wird eine Zerschneidung von Lebensräumen vermieden.
- Die bauliche Dichte und die Dimensionierung weisen die ähnliche Struktur wie die bestehende Bebauung auf, um ein einheitliches Landschaftsbild zu gewährleisten.
- Zur Ortsrandeingrünung werden Strauchgruppen und Laubbaumhochstämme der potentiell natürlichen Vegetation im Süden und Osten des Plangebietes gepflanzt.
- Oberflächenwasser kann auf unversiegelten Bereichen weiterhin versickern.
- Eine Düngung der Grünflächen, wie bei landwirtschaftlicher Nutzung, unterbleibt.

2 Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen sollen auf den Flächen der Fl.-Nrn. 152, 168, 229 und 515 Gemarkung Bayerdilling erfolgen.

Hierfür werden die Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland genommen und in extensives Grünland umgewandelt. Dies umfasst den sofortigen Verzicht auf jegliche Düngung.

Fl.-Nrn. 152, 168 und 515:

In den ersten 2 Jahren sind die Flächen zunächst auszuhagern durch 2-3 Schnitte mit Mahdgutabtransport. Die anschließende Pflege erfolgt durch eine einschürige Mahd (ggf. zweiter Schnitt ab Mitte September je nach Stärke des Aufwuchses) mit Mahdgutabtransport frühestens ab Mitte Juli. Weiterhin werden auf den Flächen zur Strukturanreicherung je zwei Mulden gestaltet, die auch der Regenrückhaltung dienen und die Biodiversität fördern sollen.

Fl.-Nrn. 229:

In den ersten Jahren sind in Abhängigkeit des Aufwuchses zur Aushagerung mehr als zwei Schnitte notwendig, die weitere Pflege des Grünlandes ist über eine zweischürige Mahd ab Anfang Juli sicherzustellen. Das Mahdgut wird von der Fläche entfernt. Zur Schaffung von Strukturvielfalt werden entlang des Grabens punktuell Laubbaumhochstämme angepflanzt (Artenliste siehe Satzung).

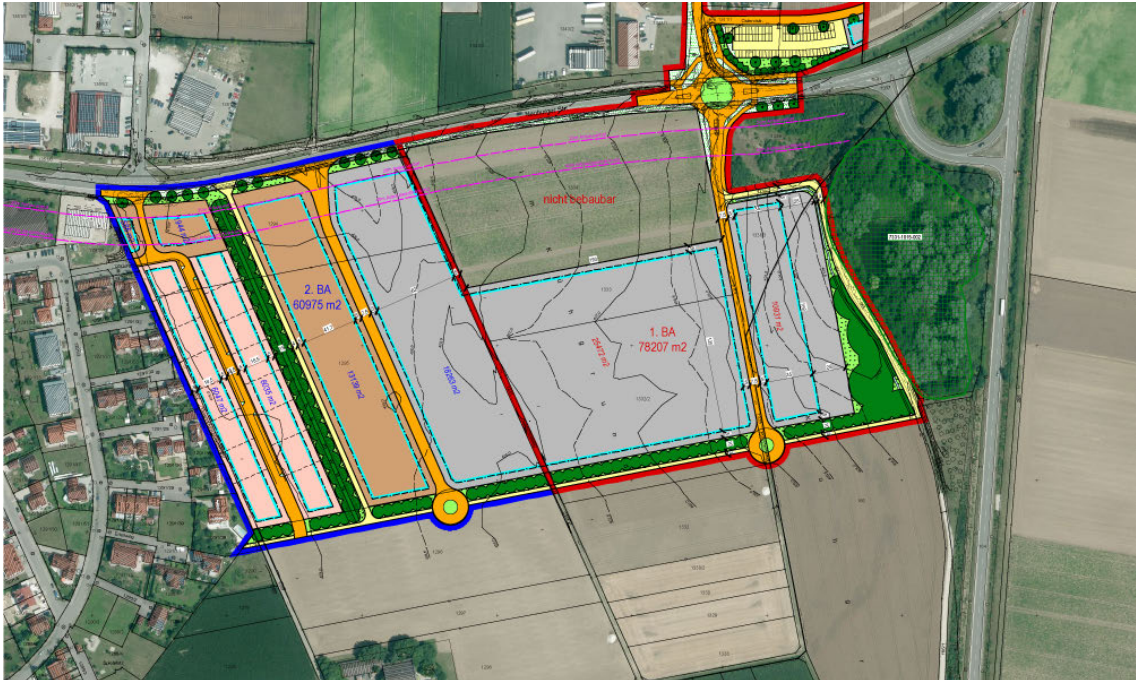
Zur Abgrenzung der Fläche zum südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstück werden an den südlichen Eckpunkten der Fläche ebenfalls Laubbaumhochstämme gepflanzt. Aufgrund der Maßnahmen (Anpflanzung von Weiden bzw. Laubbaumhochstämmen) wird die Extensivierung der Flächen mit 70% verrechnet.

Mit den o.g. landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden kompensiert.

3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Standortsuche/-auswahl erfolgte in Abstimmung mit dem Landratsamt Donau-Ries und unter Berücksichtigung folgender Kriterien: Ortsbild, Landschaftsbild, Zersiedelung, Klimatische Funktion. Die Entscheidung fiel somit auf das vorliegende Plangebiet.

Es wurde hier zunächst ein Gesamtkonzept entwickelt, welches anschließend unter Beachtung/Einbeziehung fachlicher Vorgaben (Schallgutachten, Baugrunduntersuchung, ökologische und naturschutzrechtliche Gegebenheiten) optimiert wurde.



Anpassungen/Optimierungen erfolgen beispielsweise in Form von einer aktualisierten Verkehrsführung. Zudem wurden Überlegungen für eine naturnahe Regenwasserrückhaltung durch Anlage eines Rückhaltebeckens/-teiches im Süden/Südosten des Plangebietes gemacht. Es bestanden daher „nur“ Variantenüberlegungen in der Ausweisung/Aufteilung der Nutzungen und Zuwegungen.

Mit dem Vorentwurf wird die vorhandene Struktur des nördlichen Gewerbegebietes aufgenommen und weiterentwickelt, ohne wertvolle landschaftliche Strukturen zu beeinträchtigen. Eine geplante Abstufung der Nutzung im Westen sowie der Anlage eines Erdwalls im Übergang von Wohn- zu Mischgebiet schafft einen zusätzlichen Schutz und grenzt unterschiedliche Nutzungen besser voneinander ab.

Zudem ist durch die kurze Entfernung zur Umgehung eine gute verkehrliche Anbindung gegeben. Die Fortführung der Baustruktur liefert einen Beitrag zu einem einheitlichen und verträglichem Ortsbild.

E Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring

1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird zum einen dadurch Rechnung getragen, dass für das Vorhaben Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter keine bedeutsamen Beeinträchtigungen verursacht. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen berücksichtigt.

So sind die Schutzgüter der Umwelt nur in geringem bis mäßigen Umfang vom Vorhaben betroffen.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)

Im Bereich der Gewerbeflächen kann es durch angesiedelte Betriebe und deren Abläufe zu Lärm- Staub oder Geruchsimmissionen kommen. Daher muss in regelmäßigen Abständen geprüft werden, ob die festgesetzten Immissionskontingente eingehalten werden. Zudem muss nach mehreren Jahren geprüft werden, ob die Eingrünung des Plangebietes wirksam wird. Zur Sicherstellung seiner Entwässerungsfunktion ist der Graben regelmäßig zu kontrollieren. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

F Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Baugebiet „Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd“ liegt östlich von Rain, angrenzend an bestehende Bebauung und die Neuburger Straße (St2027). Der Bereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das amtlich kartierte Biotop 7331-1015-002.

Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Gewerbegebiet kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen über den Bestand hinaus.

Es wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von 118.596m² in Anspruch genommen. Durch die Planung gehen Böden in einer Ausdehnung von insgesamt 48.562m² (41%) im Plangebiet (Gewerbeflächen multipliziert mit GRZ 0,8 addiert mit Verkehrsflächen und Flächen für die Ver- und Entsorgung) dauerhaft durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung verloren.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd“ sind aufgrund der bisherigen Nutzung der vorgesehenen Flächen, deren Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Dabei ist die Vorbelastung durch die Staatsstraße 2027 erheblich und fließt in die Beurteilung ein. Aufgrund der Größe des geplanten Gewerbegebietes ergeben sich vor allem Zielkonflikte zwischen den Belangen einer Sicherung von Arbeitsplätzen einerseits und Belangen der Flächeninanspruchnahme, des Eingriffes in die Schutzgüter Boden und Wasser und des Landschaftsbildes andererseits.

Die Minderungsmaßnahmen binden den Bereich in das Landschaftsbild ein und vermindern die Auswirkungen auf den Boden und das Wasser. Der verbleibende Eingriff wird auf den Flächen der Flächen der Fl.-Nrn. 152, 168, 229 und 515, Gemarkung Bayerdilling ausgeglichen.

Insgesamt werden 31.048m² landwirtschaftlich genutzte Fläche in extensiv genutztes Grünland (mit Anlage von Mulden und Pflanzung von Bäumen) umgewandelt.

FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES

STADT RAIN

HAUPTSTR. 60, 86641 RAIN
WWW.RAIN.DE



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 42

„GEWERBEGEBIET

NEUBURGER STRAÙE SÜD“

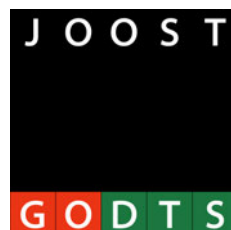
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST
DIE FLURNUMMERN 165, 166, 166/1,
167/1(TF), 174/2, 199/2 UND 199/3
JEWEILS GEMARKUNG MITTELSTETTEN SOWIE
1331(TF), 1332(TF), 1332/2, 1333, 1334,
1334/1, 1335(TF), 1336(TF), 1336/2,
1336/3, 1337(TF), 1338(TF), 1339(TF),
1340(TF), 1341, 1341/1(TF), 1341/2,
1341/3, 1343/4(TF) UND 1366/9(TF)
JEWEILS GEMARKUNG RAIN

SATZUNG

VORENTWURF VOM 18.02.2014

ENTWURF VOM 15.07.2014

VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
mail info@godts.de
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Umweltplanung
Freianlagenplanung

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. J. GODTS
UND B. SC. B. HERZ

A PRÄAMBEL

Die Stadt Rain erlässt aufgrund des §2 Abs.1, der §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd“ als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Römerstraße 6, 73467 Kirchheim am Ries ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **22.04.2014**, zuletzt geändert am **15.07.2014**, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht den Bebauungsplan bilden. Die wesentlichen begleitenden Erläuterungen sind in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), letzte berücksichtigte Änderung: Art.83 Abs.1, 2 und 5 aufgeh. (§1 Nr.13 G v. 8.4.2013, 174)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796ff.), letzte berücksichtigte Änderung: Art.20a geändert (Art.65 G v. 24.07.2012, 366)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd“ außer Kraft.

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 §8 BauNVO Gewerbegebiet (GE)

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte sicherstellt.

Wohnungen dürfen in Betriebsgebäude integriert werden.

Weitere Ausnahmen nach §8 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Zu beachten sind die Einschränkungen zum Immissionsschutz gemäß Kapitel B11 der Satzung.

3 Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

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. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

Für Wohngebäude nach §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO im GE-Gebiet wird festgesetzt: zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse (II oder II=I+D).

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Oberkante natürlichen Gelände (unterem Bezugspunkt) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf bergseits höchstens 12 m betragen. In begründeten Ausnahmefällen können Ausnahmen zugelassen werden.

Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen- Kamine oder Antennen sind bis insgesamt 2 Meter zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

Die maximale Gesamthöhe von Behälter-Silos (z.B. Späne-Silo) beträgt 15,0 m gemessen an dem geplanten Gelände bergseits.

Die maximal zulässige Wandhöhe bei Wohngebäuden darf höchstens

- bei zwei Vollgeschossen (II=I+D) 4,40 m betragen,
- bei zwei Vollgeschossen (II) 6,40 m betragen,

4 Bauweise, Baugrenzen

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

Es gilt die „offene Bauweise“. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, hier abweichende Bauweise (a) genannt. Bei Gebäudelängen über 50 m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bauliche Anlagen sind in den Grünflächen unzulässig.

5 Versorgungsleitungen / Leitungsrechte

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Gewerbegebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen.

Innerhalb der Leitungs-Schutzstreifen 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 Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

Die Tiefbauabteilung der Stadt Rain hat im Vorfeld der Erschließung des Gebietes dafür Sorge zu tragen, dass eventuell benötigte Leitungsrechte auf den Flächen, die nicht die Stadt gehören, grundbuchrechtlich gesichert sind.

6 Anbauverbotszone, Ein- und Ausfahrt

Das Gewerbegebiet wird im Norden an die Neuburger Straße (St2027) angebunden.

An der klassifizierten Staatsstraße muss auf gesetzlicher Grundlage (Art. 23 und 24 BayStrWG, Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Anbauverbotszone in 20 Meter Abstand von der Straße eingehalten werden.

Der Ausbau von benötigten Ein- und Ausfahrten ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zu verbessern. Die Ein- und Ausfahrt ist:

- maximal 10,0 m breit auszubauen.
- durch entwässerungstechnische Maßnahmen so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser dem öffentlichen Weg zufließen kann
- auf voller Breite durch Einbau eines Bordsteines vom öffentlichen Weg zu trennen.

Die entstehenden Kosten von vorgenannten Maßnahmen sind vom Vorhabenträger zu tragen.

7 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

8 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

8.1 Pflanzgebot für flächige Gehölzpflanzung sowie Baumpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche

Die Bepflanzungen sind in einer Breite von 10 m entsprechend der Planfeststellung als Hecken mit Bäumen oder als Gehölzgruppen anzulegen.

Bäume/Heister, 2 xv., 150-200 cm hoch:

<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sträucher, 2 xv., 60-100 cm hoch:

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crateagus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn

8.2 Pflanzgebot für Fassadenbegrünung

Wenn geschlossene Fassaden mit Kletterpflanzen im Süden gegliedert werden, sind für mindestens 50 % der Anpflanzung nachfolgende Arten zu verwenden:

<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis</i> -Arten	Waldrebe
<i>Euonymus</i> -Arten	Kriechspindel
<i>Lonicera</i> -Arten	Geißschlinge
<i>Parthenocissus</i> -Arten	Wilder Wein

8.3 Zwischenbereiche

Die Zwischenbereiche sind mit geeigneten Gras- Kräutermischungen (autochthones/ einheimisches Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 30%) zu begrünen.

8.4 Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger

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

8.5 Zeitpunkt der Pflanzungen

Pflanz- und Saatarbeiten müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme beendet sein.

8.6 Freiflächengestaltungsplan

Der Vorhabenträger muss der Genehmigungsbehörde beim Einreichen des Genehmigungsantrages einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan vorlegen.

9 Amphibienschutz

Es ist ein Amphibienschutzzaun oder eine andere wirksame Amphibienschutzeinrichtung im Norden von Fl.-Nr. 1336/3 (Gemarkung Rain) , im Osten und Süden der Gewerbegebietsfläche von Fl.-Nr. 166 (Gemarkung Mittelstetten) zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

10.1 Ausgleichsflächen Fl.-Nrn. 152, 168 und 515, Gemarkung Bayerdilling

Die externe Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet wird auf den Flächen Fl.-Nr. 152, 168, und 515, jeweils Gemarkung Bayerdilling, durch landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen (28.528m²) aufgewertet bzw. ausgeglichen.

In dem der Begründung beiliegenden Plan „Ausgleichsmaßnahme“ ist die Maßnahmenfläche (Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege) dargestellt und wird durch landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen wie folgt aufgewertet:

- Aushagerung für 2 Jahre durch 2-3malige Mahd mit Mahdgutabtransport
- Anschließend jährlich einschürige Mahd ab Mitte Juli mit Mahdgutabtransport (ggf. zweiter Schnitt Mitte September in Abhängigkeit der Stärke des Aufwuchses)
- Sofortigen Verzicht auf jegliche Düngung und Pestizideinsatz
- Anlage von 1-2 Mulden (ca. 10-20cm tief) je Flurstück. Eventuell erforderliche Genehmigungen sind einzuholen.

Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen sind unter Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

10.2 Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 229, Gemarkung Bayerdilling

Die externe Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet wird auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 229, Gemarkung Bayerdilling durch Ausgleichsmaßnahmen (3.600m²) aufgewertet.

In dem der Begründung beiliegenden Plan „Ausgleichsmaßnahme“ ist die Maßnahmenfläche (Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege) dargestellt und wird durch landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen wie folgt aufgewertet:

- In den ersten Jahren sind in Abhängigkeit des Aufwuchses zur Aushagerung mehr als zwei Schnitte notwendig, die weitergehende Pflege des Grünlandes ist über eine zweischürige Mahd ab Anfang Juli sicherzustellen.
- Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Sofortiger Verzicht auf Pestizideinsatz und jegliche Düngung
- Pflanzung von Laubbaumhochstämmen entlang des Grabens zur Schaffung von Strukturvielfalt und zur Abgrenzung der Fläche aus nachfolgender Artenliste.

Artenliste:

Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm in 1 m Höhe.

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feld-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme

10.3 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar nach Beginn des Bebauungsplan- Verfahrens zu beginnen.

Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen sind in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

5 Jahre nach Bauende ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da die Flurstücke im Eigentum der Stadt Rain sind.

Die Ausgleichsflächen sind, sofern noch nicht geschehen, unverzüglich nach Abschluss des Verfahrens an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

11 Immissionsschutz

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel), unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{EK,T}$ (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum $L_{EK,N}$ (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Baufeld	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²	
	Tagzeit ($L_{EK,T}$)	Nachtzeit ($L_{EK,N}$)
GE2	60	45
GE3	60	45

Tabelle: immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)/m²
Die Teilflächen sind in der Planzeichnung eingetragen.

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur Anlagen zulässig, deren Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile einhalten. Die sog. Immissionskontingente errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten L_{EK} der jeweiligen Teilflächen. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen Nutzflächen ohne Grünflächen maßgebend. Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Emissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zusammen mit dem Bauantrag durch ein schalltechnisches Gutachten zu erbringen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbegebietsflächen ausnahmsweise nur dann errichtet werden, wenn durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten Flächen am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Hierbei ist auf die tatsächlichen zulässigen Emissionen, mindestens aber auf die festgesetzten Emissionskontingente des Bebauungsplangebietes sowie der umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen abzustellen.

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 Gewerbegebiet sind Dachneigungen von 0° bis maximal 32° und für die betriebsbezogene Wohngebäude Dachneigungen bis 48° zulässig.

Die Dacheindeckungen der Wohngebäude sind in roten, rotbraunen oder grauen, anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.3 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden (außer bei Flachdächern).

2.4 Gestaltung der Gebäude

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäudeflächen unzulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude und Lagerflächen unumgänglich ist. Die Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen und sind genehmigungspflichtig.

3 Werbeanlagen und Beleuchtung

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

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden. Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

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

4 Stellplatzrichtzahlen

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellv (Stand 2009) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

5 Einfriedungen

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

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 2,0m Höhe zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig.

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe, jedoch nicht zur landschaftszugewandten Seite zugelassen.

Einfriedungen sind in den Grünflächen „Ortsrandeingrünung“ zur freien Landschaft hin unzulässig. Innerhalb der Eingrünung ist eine Einfriedung jedoch zulässig, wenn sie mindestens 2m von der landschaftszugewandten Grundstücksgrenzenseite entfernt ist und einen Bodenabstand von mindestens 20cm hat.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

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.

2 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes 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, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, 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 Bodendenkmäler 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 Bodendenkmäler 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 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

- 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 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

- 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.

3 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen

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

Grundwasser / Schichtenwasser

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.0 Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß) WH Wandhöhe
0.8 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

a Abweichende Bauweise
Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche "Eingrünung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
"Fläche für die Landwirtschaft"

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch
Pflanzgebot für Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"
Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen
Straßenbegrenzungslinie
Feldweg
Öffentliche Parkierungsfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen Lage unverbindlich

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

Fläche für Versorgungsanlagen (z.B. für Pumpstation, Trafo) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne
Vermaßungslinie in m
Amphibienzschutzaun
Sichtdreieck Annäherungssicht (AS) = 15m und Schenkellängen (L) = 140m
SD 15 x 140m

Nutzungschaablone:
GE 60/45 dB (A)_{1m}²
GE 60/45 dB (A)_{1m}²
0.8 **2.0**
WH siehe Satzung **a**
Art der baulichen Nutzung
Emissionskontingent mit Angabe tagsüber/nachts
Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl
maximale Wandhöhe
Bauweise

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer
Bestehende Haupt- & Nebengebäude
Höhenlinien, Abstand 0,5 m Angabe der Höhe in Meter über NN
Unterirdische Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen
Amlich kartiertes Biotop mit Nummer 7331-1015-002
geplanter 2. Bauabschnitt
Vorschlag für den Graben
Vorschlag für Böschungen
40m Anbaubeschränkung zur Staatsstraße St 2027
20m Anbauverbot zur Staatsstraße St 2027
Ortsdurchfahrtsgrenze
geplantes Sickerbecken (Lage ungefährr)

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Die Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Gleichzeitig, verlieren die Bebauungspläne Nr. 28, „Kühgrund Nord“ und Nr. 29 „Gewerbe- und Industriegebiet Neuburger Straße II“ für den überplanten Bereich, mit Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 42, „Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd“, ihre Rechtsgültigkeit. Die Satzung und Begründung sind hiervon nicht betroffen.

Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung sowie zusammenfassende Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rain am Lech, den

Gerhard Martin, 1. Bürgermeister (Siegel)

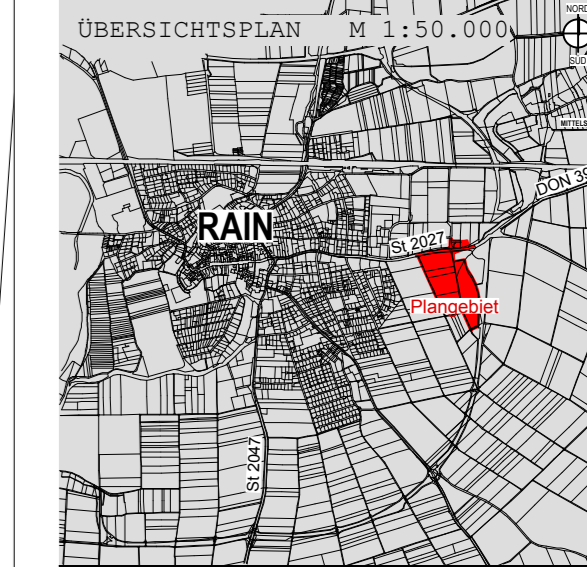


FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES
STADT RAIN
HAUPTSTR. 60, 86641 RAIN
WWW.RAIN.DE

VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN NR. 42
„GEWERBEGEBIET
NEUBURGER STRASSE SÜD“
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST
DIE FLURNUMMERN 1345, 1346, 1347/1 (TFP), 1347/2, 1392/2 UND 1393/3
JERRELS GEMARKUNG MITTELSTÜTTEN SOWIE
1333 (TFP), 1332 (TFP), 1332/2, 1333, 1334,
1334/2, 1335 (TFP), 1336 (TFP), 1336/2,
1337/2, 1337 (TFP), 1338 (TFP), 1339 (TFP),
1340 (TFP), 1341, 1341/1 (TFP), 1341/2,
1341/3, 1343/4 (TFP) UND 1346/4 (TFP)
JERRELS GEMARKUNG RAIN

BEBAUUNGSPLAN
MAßSTAB: 1:1000
VORENTWURF VOM 18.02.2014
ENTWURF VOM 15.07.2014

HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:
AMTL. DIGITALE FLURKARTEN (04/2013)
LUFTELID (07/2012) - GEODATEN
© Bayerische Vermessungsverwaltung
www.geodaten.bayern.de
VERMESSUNG VON VERMESSUNGSPLAN (2014)
Ingenieurbüro Mayr GbR <www.ib-mayr.de>
VER- UND ENTSORGUNGSPLANUNG (2014)
WipflerPLAN <www.wipflerplan.de>



VERFASSER:
JOOST
KONTAKT:
PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon: 0714209255-17
mail: info@godts.de
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Umweltplanung
Freizeiteinplanung

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswassers vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) ist zu beachten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- Bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung.

Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.
http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen- Systeme realisiert werden.

4 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Neuburger Straße (St2027) sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

5 Nutzung auf Fl.-Nrn. 1336/3 Rain, 166 Mittelstetten (westlich des Biotopes)

Die Baugrenze weist zum Schutz z.B. vor Wurfschäden einen Mindestabstand zum Biotop von 30 Metern auf (das entspricht ca. einer Baumlänge). Bei Lager-, Fahr und Betriebsflächen wird auf mögliche Gefahren hingewiesen. Eine im Umkehrschluss dann möglicherweise formulierte Forderung zur entsprechenden Beseitigung des Gehölzbestandes wird naturschutzfachlich abgelehnt bzw. bereits im Voraus ausgeschlossen.

6 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

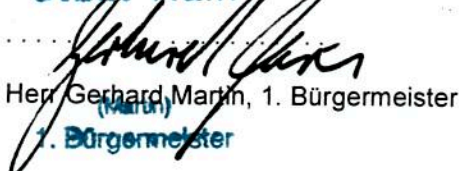
Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

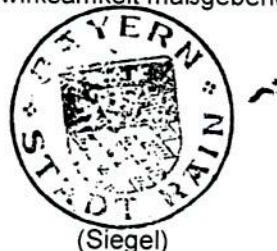
AUFGESTELLT/AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rain am Lech, den 03.11.2014

Stadt Rain


Herr Gerhard Martin, 1. Bürgermeister
1. Bürgermeister



(Siegel)

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Rain hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **18.02.2014** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **01.03.2014 im Amtsblatt Nr.9** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadt Rain hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **18.02.2014** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **03.03.2014 bis einschließlich 28.03.2014** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Ort und Zeit der Auslegung wurde am **01.03.2014 im Amtsblatt Nr.9** ortsüblich bekannt gemacht.

3 Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die Stadt Rain hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **03.03.2014 bis einschließlich 28.03.2014** durchgeführt.

4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat hat am **29.07.2014** den Entwurf sowie die Begründung mit Umweltbericht dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom **15.07.2014** gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

5 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **15.07.2014** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **19.08.2014 bis einschließlich 19.09.2014** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **09.08.2014 im Amtsblatt Nr.32** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen (Bodengutachten, schalltechnische Untersuchung, Umweltbericht) wurden mit ausgelegt.

6 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan i.d.F.v. **15.07.2014** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **28.10.2014** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Rain am Lech, den *03.11.2014*

Stadt Rain


(Martin)
Herr Gerhard Martin, 1. Bürgermeister



(Siegel)

7 Genehmigung

Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Bescheid Nr. *FB40-1269* vom *6.2.2015* gemäß §10 Abs.2 BauGB genehmigt

Donauwörth, den *6.2.2015*.



Rößle, Landrat



8 In-Kraft-Treten

Die Genehmigung wurde am *07.03.2015* ... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Gleichzeitig, verlieren die Bebauungspläne Nr. 28, „Kühgrund Nord“ und Nr. 29 „Gewerbe- und Industriegebiet Neuburger Straße II“ für den überplanten Bereich, mit Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd“, ihre Rechtsgültigkeit. Die Satzung und Begründung sind hiervon nicht betroffen.

Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung sowie zusammenfassende Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben

Rain am Lech, den *09.03.2015*



Herr Gerhard Martin, 1. Bürgermeister

