

FREISTAAT BAYERN  
LANDKREIS DONAU-RIES

**STADT RAIN**

HAUPTSTR. 60, 86641 RAIN  
WWW.RAIN.DE



---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN NR.25**

**„GEWERBEGEBIET**

**NEUBURGER STRASSE“**

**1. ÄNDERUNG**

DER BISHERIGE GELTUNGSBEREICH  
BLEIBT UNVERÄNDERT

---

**BEGRÜNDUNG MIT**

**UMWELTBERICHT**

**UND SATZUNG**

VORENTWURF VOM 06.03.2018

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Rechtliches und Ziel der Änderung

#### 1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Neuburger Straße“ ist am 06.11.2000 in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt.

#### 1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§1 (3) BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - **§1 (5) BauGB**

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

#### 1.3 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Der Stadtrat hat am 23.05.2017 das gemeindliche Einvernehmen für einen Bauantrag zur Errichtung einer Gaststätte und einer Werbeanlage im vorliegenden Plangebiet erteilt.

Im Rahmen der Genehmigung des Bauantrages hat die zuständige Stelle im Landratsamt Donau-Ries Stellung genommen und darauf hingewiesen, dass keine Befreiung nach §31 Abs.2 BauGB möglich ist.

Da durch das Vorhaben die Grundzüge der Planung betroffen sind, ist eine gezielte Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die städtebaulich verträgliche Entwicklung/ Nutzung weiterhin zu gewährleisten.

Der Stadtrat hat daher am **06.03.2018** die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Neuburger Straße“ beschlossen.

Im Wesentlichen wird ergänzt/geändert:

- Ergänzung der zulässigen Nutzungen um die nach §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 06.03.2018 wurde der Entwurfsverfasser mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Gewerbegebiet Neuburger Straße“ der Stadt Rain beauftragt.

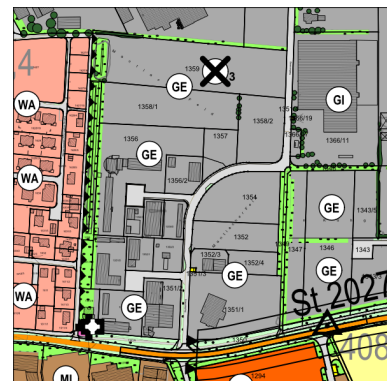
### 2 Planungsrechtliche Situation

Die Stadt Rain besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.

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

### 3 Hinweis zur Begründung

Die Begründung zum Original-Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Neuburger Straße“ gilt abgesehen von den Änderungen der 1. Bebauungsplanänderung weiterhin.



## **B UMWELTBERICHT**

### **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 einerseits ein integraler Bestandteil und andererseits gemäß §2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

### **2 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erhebliche Umweltauswirkung auf die nach Anlage 1 BauGB zu prüfenden Schutzgüter.

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich lediglich auf die Ergänzung der nach §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung „Vergnügungsstätten“. Dies entfaltet jedoch für das Plangebiet keine Umweltrelevanz, da lediglich das Angebot der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Plangebiet erweitert wird.

Eine erneute Bilanzierung ist nicht erforderlich, da keine neuen Eingriffsflächen entstehen.

### **3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit**

Die Umweltverträglichkeit der Bebauungsplanänderung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben.

## C SATZUNG

### PRÄAMBEL

Die Stadt Rain erlässt aufgrund §2 Abs.1, §§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. 25 „Gewerbegebiet Neuburger Straße“, 1. Änderung als Satzung.

Die 1. Bebauungsplanänderung besteht aus der Begründung mit Umweltbericht, den nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie den Verfahrensvermerken.

Es werden **ausschließlich die nachfolgenden textlichen Festsetzungen** im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes geändert.  
Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes weiterhin.

### **Rechtsgrundlagen**

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### **2 Art der baulichen Nutzung**

wird wie folgt geändert:

*Der gesamte Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE), im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird zugelassen.*

## HINWEISE

### **Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen**

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

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten alle geänderten innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Neuburger Straße“ behalten, mit Ausnahme der oben genannten Festsetzungen, ihre Rechtsverbindlichkeit.

**D VERFAHRENSVERMERKE**

**1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Rain hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **06.03.2018** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... **im Amtsblatt Nr. ...** 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 **06.03.2018** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom ..... **einschließlich** ..... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.  
 Ort und Zeit der Auslegung wurde am ..... **im Amtsblatt Nr. ...** ortsüblich bekannt gemacht.

**3 Vorgezogene Behördenbeteiligung**

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

**4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Stadtrat hat am ..... den Entwurf sowie die Begründung mit Umweltbericht dieser Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

**5 Auslegung (Offenlegung)**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
 Ort und Zeit der Auslegung wurde am ..... **im Amtsblatt Nr. ...** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.  
 Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

**6 Satzungsbeschluss**

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

Rain, den .....

.....

Gerhard Martin, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 7 **Aufgestellt / Ausgefertigt**

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

Rain, den .....

.....

Gerhard Martin, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 8 **In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.  
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung mit Umweltbericht sowie zusammenfassender 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, den .....

.....

Gerhard Martin, 1. Bürgermeister

(Siegel)