

STADT RAIN

Hauptstraße 60, 86641 Rain
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



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

**A) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN MIT
GEÄNDERTER
PLANZEICHNUNG**

B) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 25.10.2022
zuletzt geändert am 31.01.2023

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

STADT RAIN

Hauptstraße 60, 86641 Rain
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



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

**A) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN MIT
GEÄNDERTER
PLANZEICHNUNG**

Entwurf vom 25.10.2022
zuletzt geändert am 31.01.2023

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

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

A PRÄAMBEL

Die Stadt Rain erlässt aufgrund des §2 Abs.1, der §§9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)) den Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbe- und Industriegebiet Neuburger Straße II“ 2. Änderung und Erweiterung als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbe- und Industriegebiet Neuburger Straße II“ i.d.F. vom **25.10.2022, zuletzt geändert am 31.01.2023** besteht aus

- A) (zu ändernde) textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken und Planzeichnung mit Änderungsbereich

Beigefügt ist

- B) Begründung für die 2. Änderung und Erweiterung

Es werden ausschließlich die nachfolgenden textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes geändert. Darüber hinaus behalten die übrigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes inklusive aller bisher ergangenen Änderungen ihre Gültigkeit.

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

3 In-Kraft-Treten

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

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Der Punkt „2. Art der baulichen Nutzung“ des Bebauungsplanes Nr. 29 wird wie folgt geändert:

- 2.1 Der mit „GE“ und „GE*“ bezeichnete Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE), im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
In dem mit „GE“ bezeichneten Gebiet ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zugelassen.
In dem mit GE* bezeichneten Gebiet sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauNVO und Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zugelassen.
- 2.2 Der „GI“ bezeichnete Geltungsbereich wird als Industriegebiet (GI), im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt.
Die Ausnahme nach § 9 Abs. 3 BauNVO ist nicht zugelassen.

2 Hinweise zu §13a BauGB

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

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

3 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

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

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

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Rain hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **25.10.2022** die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbe- und Industriegebiet Neuburger Straße II“ im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **11.11.2022 im Mitteilungsblatt Nr. 45** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom **25.10.2022** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **21.11.2022 bis einschließlich 23.12.2022** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **11.11.2022 im Mitteilungsblatt Nr. 45** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat die Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom **25.10.2022, zuletzt geändert am 31.01.2023** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **31.01.2023** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Rain, den **01.02.2023**

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom **31.01.2023** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rain, den **01.02.2023**

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **17.02.2023 im Mitteilungsblatt Nr. 7** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung und -erweiterung in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Neuburger Straße“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft.

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

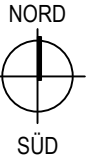
Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes samt all der in der Präambel aufgeführten Bestandteile wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rain, den **20.02.2023**

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

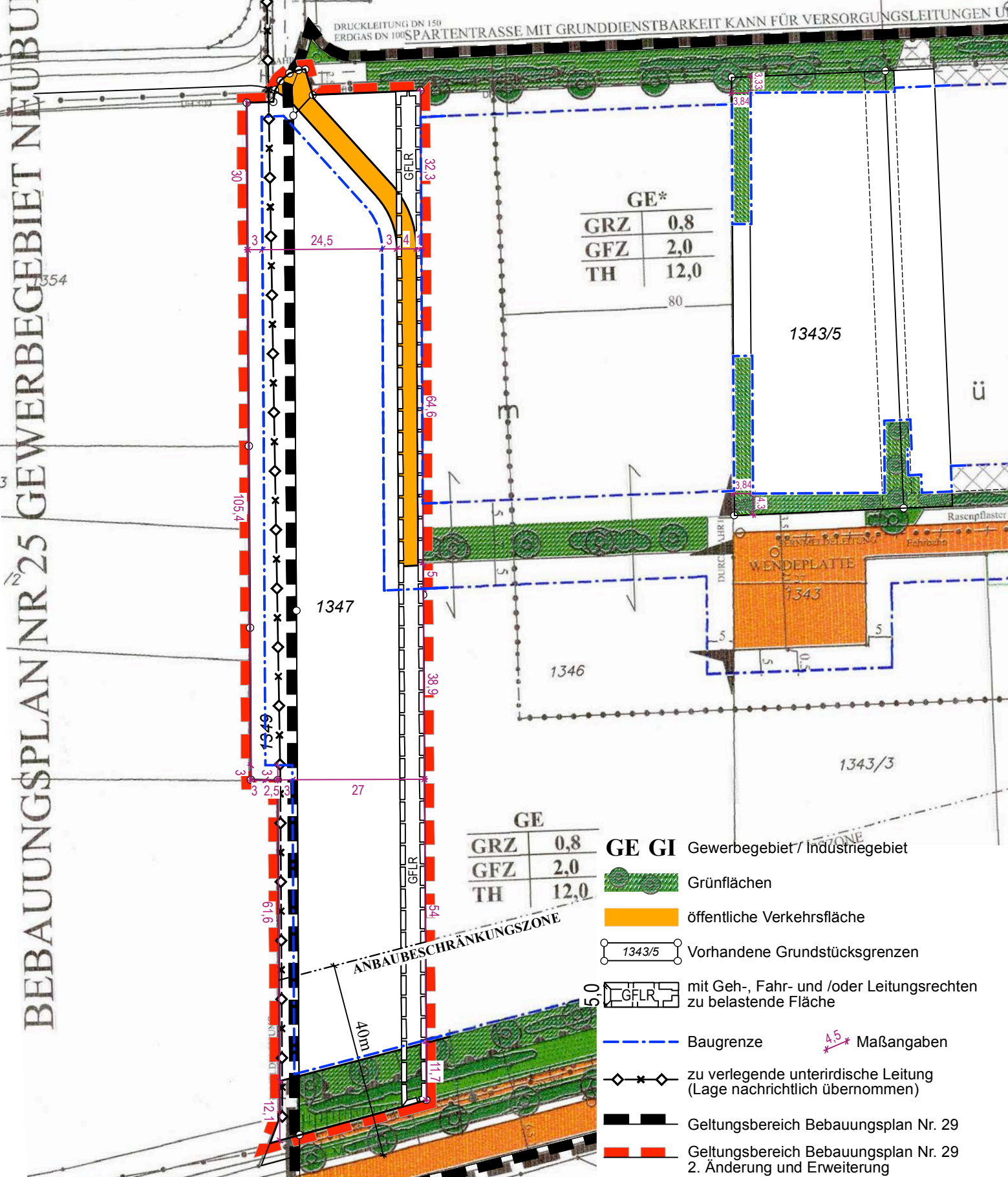


0 10 50m



D PLANZEICHNUNG / BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

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



GE*	
GRZ	0,8
GFZ	2,0
TH	12,0

GE	
GRZ	0,8
GFZ	2,0
TH	12,0

- GE GI** Gewerbegebiet / Industriegebiet
- Grünflächen
- öffentliche Verkehrsfläche
- 1343/5 Vorhandene Grundstücksgrenzen
- mit Geh-, Fahr- und /oder Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Baugrenze 4.5 Maßangaben
- zu verlegende unterirdische Leitung (Lage nachrichtlich übernommen)
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 29
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 29 2. Änderung und Erweiterung

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 GEWERBE- / INDUSTRIEBE- GEBIET NEUBAU

STADT RAIN

Hauptstraße 60, 86641 Rain
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 29 „GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET NEUBURGER STRASSE II“ 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

B) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 25.10.2022
zuletzt geändert am 31.01.2023

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

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

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

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

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

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

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

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

1.3 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Ziel der Stadt ist es, in einem Teilbereich des inzwischen 16 Jahre alten Bebauungsplanes im Sinne einer verträglichen und vom Gesetzgeber geforderten Nachverdichtung die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu aktualisieren, um eine optimierte und dem Bedarf entsprechende Nutzung der verfügbaren Gewerbegebietsflächen zu erhalten. Auch eine entsprechende Erschließung soll für den Bereich der Änderung gewährleistet sein. Dies erfordert eine teilweise Überplanung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Neuburger Straße“, um weiterhin eine entsprechend nutzbare Fläche zu erhalten.

Daher bedarf es einer gezielten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar/nachvollziehbar bleibt, werden ausschließlich die zu ändernden Festsetzungen aufgeführt. Änderungen sind dabei in **blauer Schrift** kenntlich gemacht.

Auch die Planzeichnung wird nur in dem Bereich aktualisiert, der von der Änderung betroffen ist.

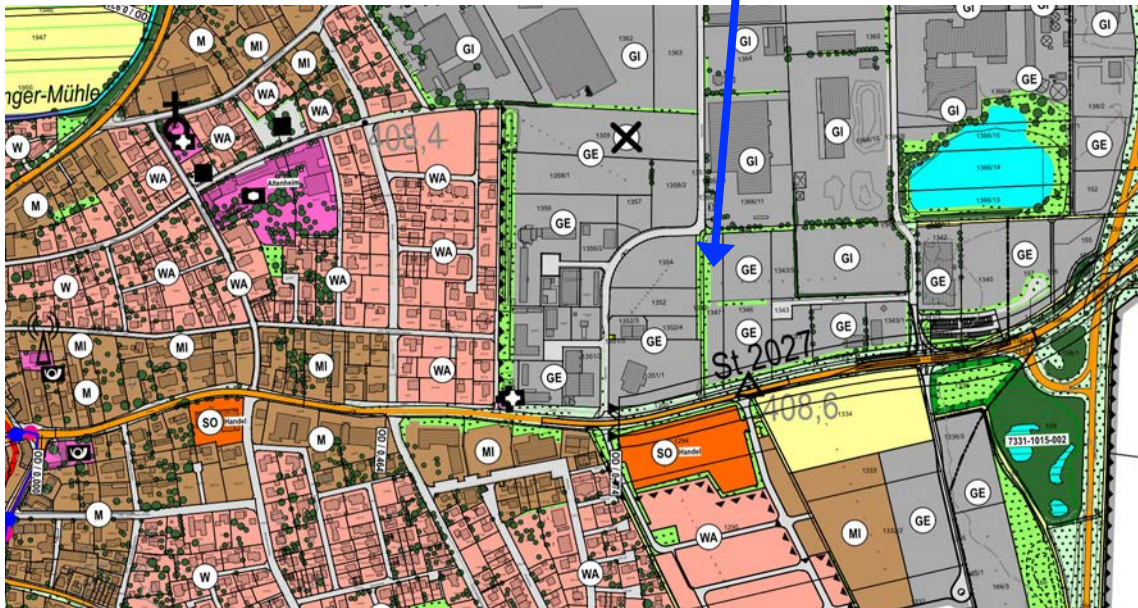
1.4 Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB:

1. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 7.093 m². Die möglichen „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen somit automatisch weniger als 20.000m².
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um eine verträgliche Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Nutzung und Nachverdichtung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

2 Planungsrechtliche Situation

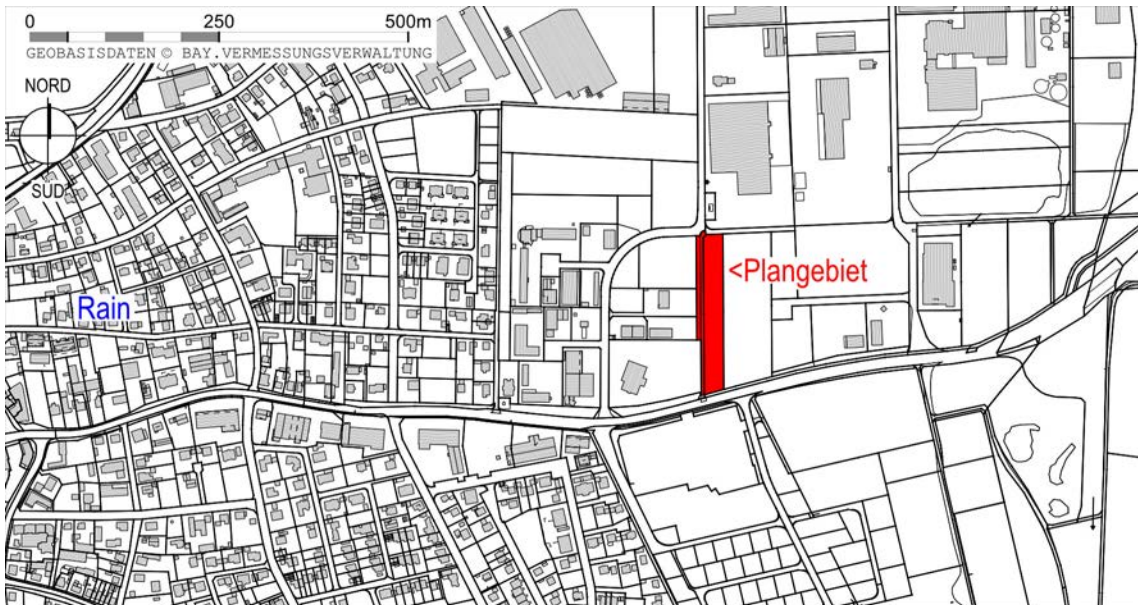
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rain weist den Planbereich als Gewerbegebiet aus, sodass die Bebauungsplanänderung und -erweiterung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

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



Maßstab 1:10.000

Der Bereich der Bebauungsplanänderung wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nr. 1351 (Nelkenweg), 1348 (Grünfläche)
- **im Osten:** durch die Fl.-Nr. 1346 (ausgewiesenes Gewerbegebiet, derzeit Ackernutzung)
- **im Süden:** durch die Fl.-Nr. 1339 (Wirtschaftsweg)
- **im Westen:** durch die Fl.-Nr. 1351/1, 1352/4, 1352/6, 1354 (Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 25)

jeweils Gemarkung Rain.

4 Begründung zu einzelnen Festsetzungen

Die nachfolgenden Begründungen beziehen sich ausschließlich auf den planzeichnerisch dargestellten Änderungsbereich von Fl.-Nrn. 1347 und 1349 (TF) Gmk. Rain. Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Änderungen vorgenommen.

4.1 Art der Nutzung

Zur optimierten und bedarfsgerechten Nutzung der ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen sollen auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO zugelassen werden. Dies soll die Innenentwicklung vorantreiben und einen neuen Anreiz zur Nutzung bislang unbebauter Grundstücke schaffen.

4.2 Planzeichnung

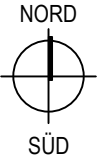
Um das Bauland nutzbar zu machen, ist es erforderlich, vorhandene Leitungen zu verlegen. Der bisher im Plan dargestellte Leitungsverlauf wird daher als „zu verlegen“ gekennzeichnet. Vor Baubeginn ist rechtzeitig bei den Versorgungsträgern zu erfragen, ob weitere Leitungen vorhanden sind, die verlegt werden müssten.

4.3 Immissionsschutz

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan sind den Gewerbeflächen Lärmkontingente in Form von flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln zugeordnet. Die Veränderung von Baugrenzen und Grünflächen hat Einfluss auf den Immissionsbeitrag der Gewerbeparzellen, da wie beschrieben der Immissionsbeitrag flächenbezogen ist. Grünflächen gehen in die Berechnung nicht mit ein. Eine Reduzierung von Grünflächen zum Vorteil von Wege- oder Nutzfläche führt zu einer Erhöhung des Lärmkontingentes. Es wird daher an dieser Stelle klarstellend darauf hingewiesen, dass das Emissionskontingent der Bauparzellen sich weiterhin an der festgesetzten gewerbliche Fläche entsprechend der ursprünglichen Planzeichnung vom 01.03.2005 bemisst.

5 Hinweis zur Begründung

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



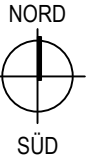
B BESTANDSÜBERSICHT

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



- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 29
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 29 2. Änderung und Erweiterung

0 10 50m



C BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN (AUSZUG)

Herkunft © Architekturbüro Anton Fuchs, Rain, Rkr. 18.03.2006 (M 1:1000)

BEBAUUNGSPLAN NR 25 GEBIET NEUBAU

DRUCKLEITUNG DN 150
ERDGAS DN 100 SPARTENTRASSE MIT GRUNDDIENSTBARKEIT KANN FÜR VERSORGUNGSLEITUNGEN UN

GE*	
GRZ	0,8
GFZ	2,0
TH	12,0

1343/5

1347

1346

WENDEPLATTE
1343

1343/3

GE	
GRZ	0,8
GFZ	2,0
TH	12,0

ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 29
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 29
2. Änderung und Erweiterung