



**GEMEINDE  
RAIN**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

## **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA) „TALÄCKER I“**

Gemeinde Rain  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

### **BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 16.04.2024  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 17.09.2025  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 25.03.2026  
Satzungsbeschluss vom .....

#### **Vorhabensträger:**

Gemeinde Rain, über VG Rain  
vertreten durch Frau  
Erste Bürgermeisterin Anita Bogner

Schlossplatz 2  
94369 Rain

Fon: 09429 / 9401 - 0  
Fax: 09429 / 9401 - 26  
Mail: info@vgem-rain.de

.....  
Anita Bogner  
Erste Bürgermeisterin

#### **Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: info@la-heigl.de

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

**Hinweis: Die Änderungen bzw. Ergänzungen im Vergleich zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind in roter Schrift hervorgehoben.**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>
---------------------------

Seite

<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziel.....	4
1.2 Gewähltes Verfahren.....	4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
1.4 Übersichtslageplan .....	7
1.5 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung.....	7
1.6 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung .....	11
<b>2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>13</b>
2.1 Städtebauliches Konzept .....	13
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen .....	13
2.3 Bauweise / Baugestaltung .....	14
2.4 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen .....	15
2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	16
2.6 Grünordnungskonzept .....	17
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>17</b>
3.1 Wasserversorgung .....	18
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung .....	18
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung .....	19
3.4 Telekommunikation .....	19
3.5 Abfallentsorgung .....	19
<b>4. Abwehrender Brandschutz .....</b>	<b>19</b>
<b>5. Immissionsschutz .....</b>	<b>20</b>

## UMWELTBERICHT

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>22</b>
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....	22
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung .....	22
<b>2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen .....</b>	<b>28</b>
2.1 Natürliche Grundlagen .....	28
2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung .....	29
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	30
2.3.1 Schutzgut Boden .....	30
2.3.2 Schutzgut Wasser .....	32
2.3.3 Schutzgut Klima/Luft .....	33
2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume .....	33
2.3.5 Schutzgut Landschaft .....	34
2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung) .....	34
2.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen) .....	35
2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	35
2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern .....	35
2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes .....	36
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	36
2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	37
2.7 Eingriffsregelung .....	38
2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	41
<b>3. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>41</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	41
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) .....	42
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	42

### ANLAGEN:

Anlage 1: Ausgleichsflächenplan

Anlage 2: Immissionsschutztechnisches Gutachten vom 08.12.2025 der  
Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Anlass und Ziel**

Die Gemeinde Rain beabsichtigt am Hauptort die Ausweisung eines weiteren Allgemeinen Wohngebietes (WA) „Taläcker I“, um weiterhin der laufenden Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken begegnen zu können. Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 8 und zu den Städten Straubing und Regensburg, sowie der positiven gewerblichen Entwicklung in der Umgebung besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken im Gemeindegebiet von Rain.

Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummern 364, 364/7 Teilfläche (TF), 364/9/TF, 364/10, 368 (TF) und 368/4 (TF), jeweils der Gemarkung Rain, mit insgesamt ca. 1,95 ha. Mit der vorliegenden Planung können ca. 21 neue Baugrundstücke im unmittelbaren südlichen Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet „Schlossfeld-Erweiterung“ und an landschaftsplanerisch geeigneter Stelle für die weitere Entwicklung der Gemeinde bereitgestellt werden.

#### **1.2 Gewähltes Verfahren**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.10.2024 beschlossen, den vorliegenden qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle der Gemeinde Rain zu schaffen.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bebauungsplanes nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab. Dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

Zudem ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zu entwickeln, der die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche darstellt. In vorliegendem Fall ist dies derzeit noch nicht der Fall, der Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Deshalb wird zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 13 und der Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 18 fortgeschrieben.

#### **1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Rain im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Laut der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ liegt Rain als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Straubing.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb Regionaler Grünzüge sowie Landschaftlicher Vorbehaltsgebiete.

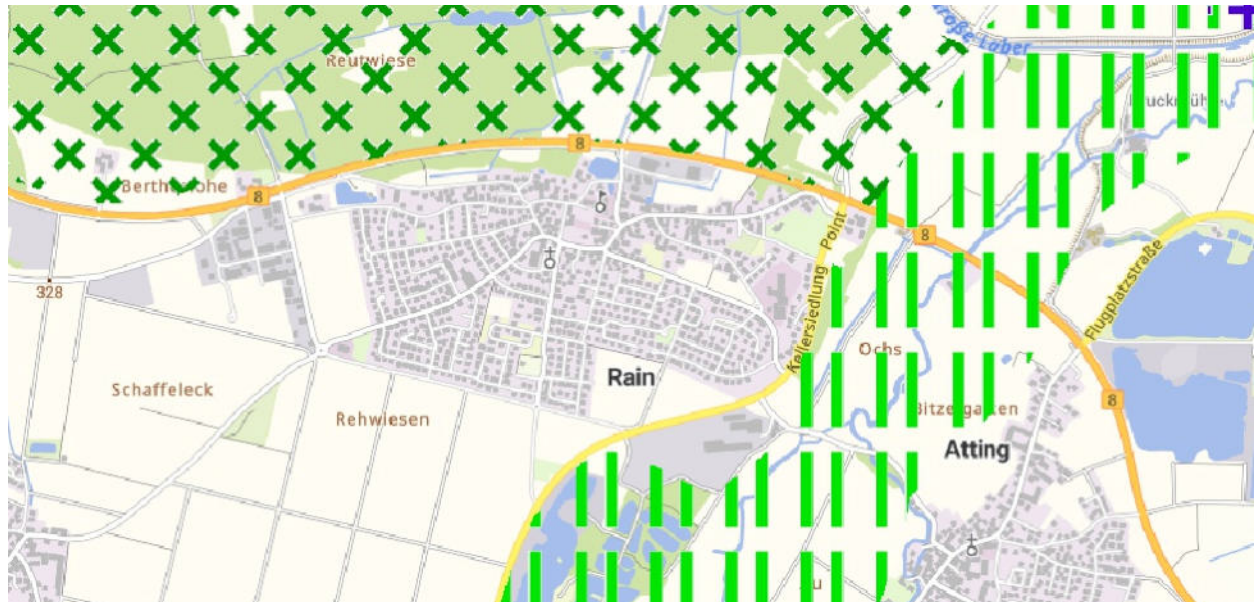


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Wald (BayernAtlas 30.10.2025)

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche am Ortsrand für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf. Es besteht eine Anbindung an weitere bestehende Wohngebiete als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage).

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

#### ➤ Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Rain stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Entlang der westlich angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße sind „geplante Alleen bzw. Baum-/ Strauchhecken“ als Entwicklungsziel ausgewiesen. Die noch dargestellte querende Hochspannungsfreileitung ist nicht mehr vorhanden.

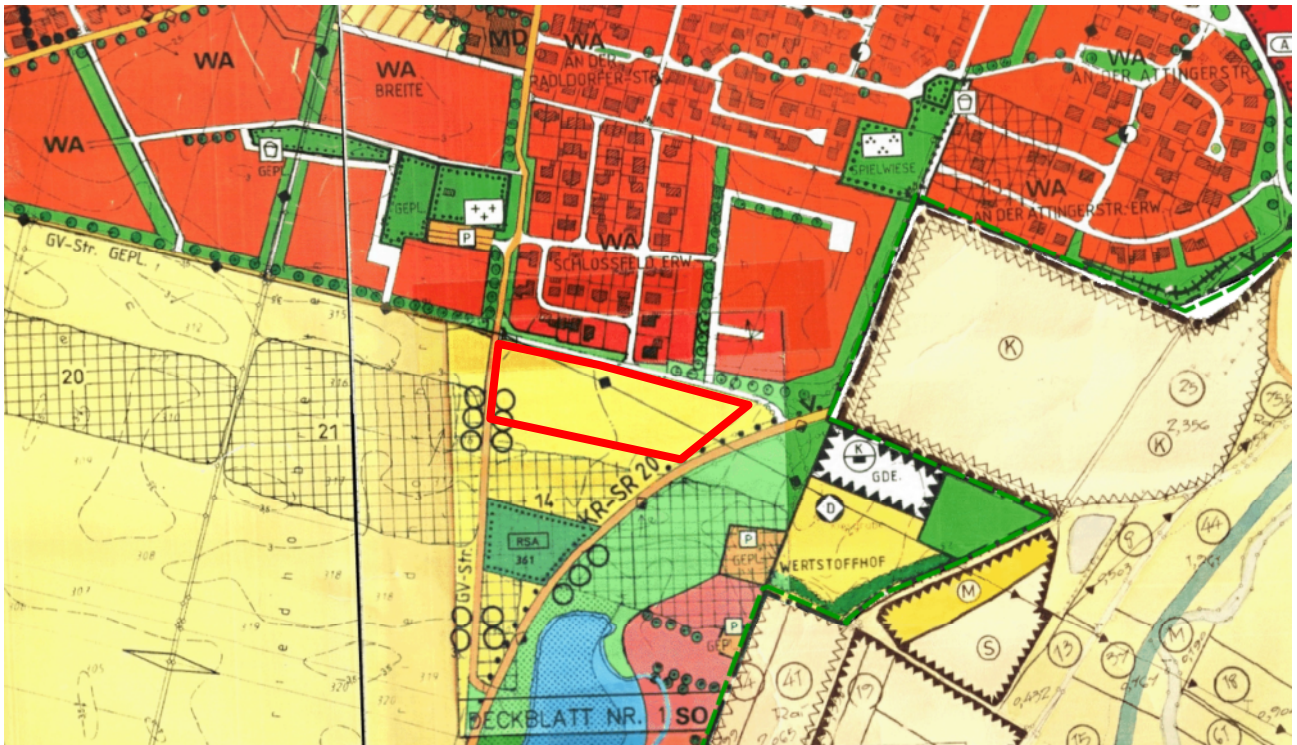


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rain - ohne Maßstab

➤ Landschaftsplan

Der derzeit gültige Landschaftsplan der Gemeinde Rain stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße im Norden sowie im westlichen Anschluss sind als Entwicklungsziele geplante Pflanzungen (Obstbäume / Baum- / Strauchpflanzungen) dargestellt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Landschaftsplan der Gemeinde Rain - ohne Maßstab

Im vorliegenden Fall werden Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mittels Deckblatt Nr. 13 (Flächennutzungsplan) bzw. Nr. 18 (Landschaftsplan) angepasst.

## 1.4 Übersichtslageplan

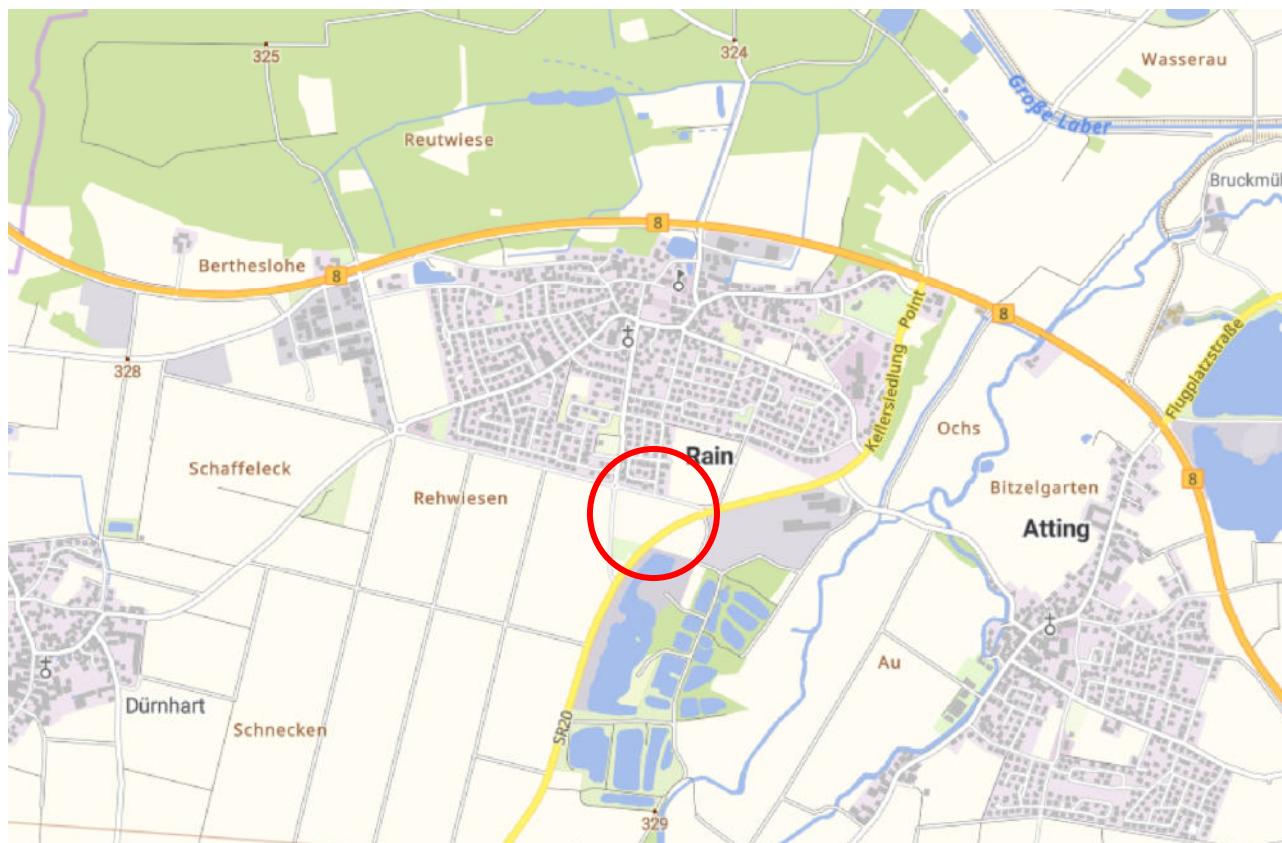


Abbildung 4: Übersichtslageplan M 1:25.000 aus dem BayernAtlas vom 11.09.2025

## 1.5 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt als derzeitige landwirtschaftliche Fläche am südöstlichen Ortsrand von Rain. Die entlang der Nordgrenze verlaufende Erschließungsstraße trennt das Baugebiet vom Allgemeinen Wohngebiet „Schlossfeld-Erweiterung“. Im Westen grenzt eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gemeindeverbindungsstraße an den Geltungsbereich; im Osten und Südosten grenzen zwei naturnahe Heckenstrukturen an, welche das Plangebiet von der im Osten verlaufenden Kreisstraße SR 20 trennen. Ein kleiner Teilbereich der östlichen verkehrsnahen Heckenstruktur wird für den geplanten Geh- und Radweg beansprucht. In diesem Teilbereich befindet sich überwiegend Strauchbewuchs.



Abbildung 5: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 28.10.2025 - ohne Maßstab

Das Relief des geplanten Baugebietes stellt sich als relativ eben dar, mit Höhen zwischen 333,00 mü.NHN im Westen und 332,00 mü.NHN im Osten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale.

Ebenso sind keine amtlich kartierten Biotop oder nach Art. 23 BayBatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Im unmittelbaren östlichen und südöstlichen Anschluss befinden sich zwei gebietsheimische, naturnahe, straßenbegleitende Heckenstrukturen. Die mittelalten Heckenstrukturen werden aufgrund ihrer unmittelbaren Lage an der Kreisstraße SR 20 als Straßenbegleitgrün (V51) eingestuft und fallen damit nicht unter den Schutz des Art. 16 BayNatSchG bzw. § 39 Abs. 5 BNatSchG.

Die nächstgelegenen amtlich kartierten Biotop befinden sich als überwiegend mesophiles Gebüsch (7140-0013) ca. 150 m südlich des Geltungsbereiches, im Bereich eines ehemaligen Kiesabbaugebietes.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlichen geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung keine Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas befindet sich im Geltungsbereich das Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7040-0075: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

Die nächsten Baudenkmale befinden sich in einer nördlichen Entfernung von ca. 500 bis 700 m:

- D-2-78-177-2: Figur hl. Florian, Anfang 18. Jh.; am Feuerhaus.
- D-2-78-177-3: ehemaliges Schloss Rain.



Abbildung 6: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 28.10.2025 mit Denkmaldaten - ohne Maßstab

Der ungestörte Erhalt der Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht; Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalern auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“. Außerdem sind keine Oberflächengewässer innerhalb des geplanten Wohngebiets vorhanden.



*Abb. 7: Blick von der Erschließungsstraße im Nordosten entlang der Hecke (FI.Nr. 364/7) nach SW*



*Abb. 8: Blick von der Erschließungsstraße im Nordosten nach Süden zur Hecke (FI.Nr. 362/3)*



*Abb. 9: Blick von der nördlichen Erschließungsstraße nach Süden*



*Abb. 10: Blick entlang der nördlichen Erschließungsstraße Richtung Westen, rechts vorh. Wohnbebauung*



*Abb. 11: Blick vom Kreisverkehr im NW auf das Plangebiet Richtung Südosten*



*Abb. 12: Blick etwa vom SW-Eck Richtung Norden zur vorh. Wohnbebauung des WA „Schlossfeld-Erweiterung“*

## **1.6 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z). Die Gemeinde verfügt derzeit über keine Wohnbaugrundstücke im Gemeindegebiet. Die aktuell noch nicht bebauten Wohnbauflächen und auch bereits ausgewiesene Baugrundstücke befinden sich ausschließlich in Privateigentum und sind zum jetzigen Zeitpunkt für die Gemeinde nicht zu erwerben. Somit ist es momentan nicht möglich, auf anderen Flächen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung decken zu können, hat der Gemeinderat daher am 16.04.2024 beschlossen, den vorliegenden Bereich als Wohnbaugebiet auszuweisen.

In Ziff. 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Diese Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich (Straßen, Kanal, Wasser und Kabelnetze). Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von zentraler Bedeutung für auch in Zukunft funktionsfähige und attraktive Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen.

Insgesamt sind derzeit in Rain ca. 1,85 ha (24 Grundstücke), in Dürnhart ca. 0,15 ha (2 Grundstücke) und in Wiesendorf ca. 0,22 ha (3 Grundstücke) an Flächen (WA-Flächen, unbebaute Flächen mit Baurecht, Baulücken, Leerstände, Flächen zur Nachverdichtung) vorhanden. Die entsprechende Leerstandstabelle kann bei Bedarf nachgereicht werden. Diese Flächen liegen alle im Besitz privater Eigentümer. Die Grundstücksbesitzer werden immer wieder angesprochen und auf eine Nutzung zu Wohnraumzwecken befragt. Eine Bereitschaft, diese Grundstücke an die Gemeinde zu veräußern besteht derzeit nicht. Auch auf die Möglichkeit der Wohnbebauung durch die Eigentümer selbst wird immer wieder hingewiesen. Auch diese Möglichkeit wird durch die Grundstückseigentümer nicht genutzt. Von Seiten der Gemeinde wird auch weiterhin vorrangig eine Innenentwicklung favorisiert, um neue Baugebiete am Ortsrand nur maßvoll auszuweisen. Die Potentiale der Innenentwicklung werden dabei immer wieder auf den Prüfstand gestellt um dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung soweit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G).

Die zuletzt ausgewiesenen Baugebiete im Hauptort Rain Rehwiesen III im Jahr 2019, Rehwiesen IV im Jahr 2020 und Schlossfeld V im Jahr 2019 sind bereits alle verkauft, es stehen aktuell keine weiteren Grundstücke zum Verkauf. Eine Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes „Schlossfeld“ (östlich der Hopfengartenstraße) ist im Flächennutzungsplan bereits

angedacht. Die beiden Grundstücke Flurnummer 369 und 370, jeweils der Gemarkung Rain befinden sich jedoch in Privatbesitz und stehen aktuell als Bauflächen nicht zur Verfügung.

Bei Planungsentscheidungen soll die Gemeinde frühzeitig prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und die Altersstruktur in der Gemeinde berücksichtigen.

Die Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Niederbayerns zeigt eine Veränderung/Zunahme im Jahr 2033 gegenüber 2019 von 2,5 bis 7,5 % (Quelle: [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de))

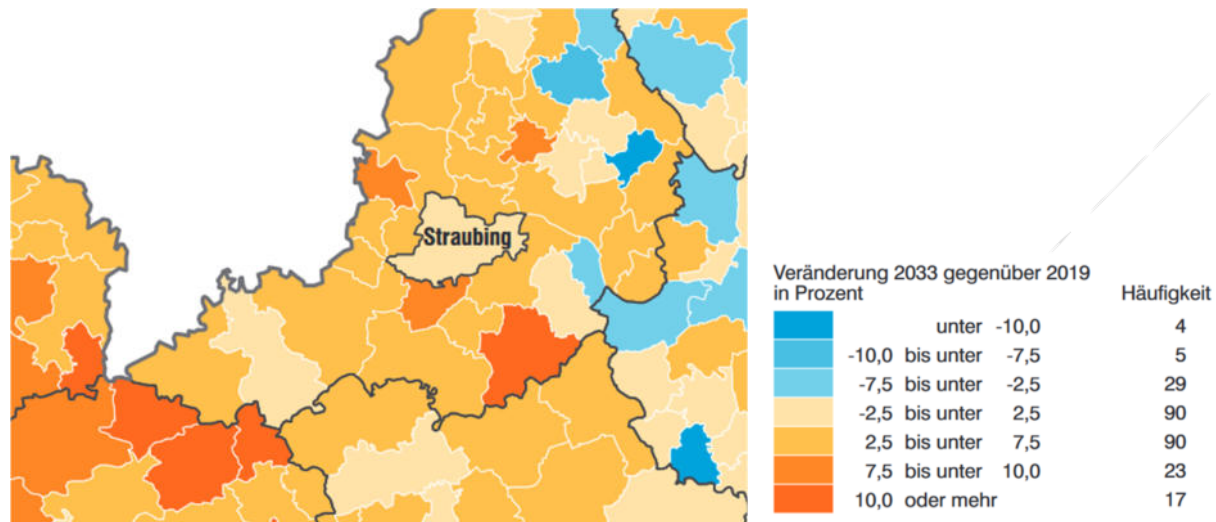


Abbildung 13: Ausschnitt aus Demographiespiegel, Karte Niederbayern ([www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de): 30.10.2025)

2023 hatte die Gemeinde 2.957 Einwohner und konnte damit seit 2011 (2.744) einen Anstieg um 213 Einwohner (entspricht 7,6 Prozent) verzeichnen.

Im Rahmen der Bevölkerungsvorausberechnung wird für den Landkreis Straubing-Bogen eine Zunahme um 7,6 % für das Jahr 2043 im Vergleich zu 2023 berechnet.

Für die Gemeinde Rain wird für den Zeitraum zwischen 2023 und 2033 laut der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik eine leicht positive Entwicklung mit einem Anstieg der Einwohnerzahl auf ca. 3.030 um 2,5 % erwartet.

Im Gemeindegebiet Rain stehen demgegenüber aktuell weder im Innenraum noch in den gesamten Ortsteilen öffentliche Flächen für eine Baugebietsentwicklung zur Verfügung. Private, leerstehende Gebäude mit Wohnraumpotential in sämtlichen Ortsteilen stehen derzeit nicht zum Verkauf.

Der Bedarf an Wohnbauflächen ergibt sich aus der Nichtverfügbarkeit der Baulandpotentiale im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sowie aus den vorliegenden Nachfragen nach Wohnflächen bei der Gemeindeverwaltung.

Die geplante Ausweisung des vorliegenden Wohnbaugebiets erfolgt auf Grundlage sehr starker Nachfragen nach Wohnbauflächen und entspricht den im Regionalplan dargestellten Zielen für bevorzugt zu entwickelnde Kleinzentren.

Aufgrund dieser Ausgangslage, das Anbindegebot, die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung gewährleistet sind, hat der Gemeinderat - um der unverminderten Wohnraumnachfrage zu begegnen - die entsprechenden Schritte unternommen und das Bauleitplanverfahren in die Wege geleitet, nicht zuletzt auch um die Abwanderung, insbesondere junger Familien, zu verhindern.

## **2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Das geplante allgemeine Wohngebiet stellt eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung im Südosten des Hauptortes Rain dar. Die attraktive Wohnlage profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung über die im Osten angrenzende Kreisstraße SR 20, um auf die Bundesstraße B 8 im Norden bzw. Richtung südliches Labertal zu gelangen. Ein ausreichender Lärmschutz zur Kreisstraße SR 20 im Osten kann durch eine Lärmschutzwand sowie die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

Mit der Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung soll eine größere Breite unterschiedlicher Wohnraumsprüche und – nachfragen abgedeckt werden. Jungen Familien soll mit Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken weiterhin die Möglichkeit geboten werden, sich in unmittelbarer Nähe zu ihren Familien und ihrem Arbeitsort anzusiedeln. Daneben wird mit den beiden Parzellen 1 und 14 in verdichteter und flächensparender Bauweise auch der Nachfrage nach kleineren und preislich erschwinglicheren Wohneinheiten Rechnung getragen.

In Anlehnung an die bestehende, nördlich angrenzende Wohnbebauung sind daher grundsätzlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, mit max. zwei Wohneinheiten je Einzel- oder Doppelhaushälfte.

Die verdichtete Bauweise konzentriert sich auf die Parzellen 1 und 14. Hier sind nur Einzelhäuser möglich, mit max. 9 (Parzelle 1) bzw. 6 (Parzelle 14) Wohneinheiten.

Am westlichen Rand entsteht eine private Randeingrünung und entlang der vorhandenen Straßen bzw. der neuen Erschließungsstraße ist die Überstellung mit Einzelbäumen zur inneren Durchgrünung geplant. Etwa mittig ist eine angerartige öffentliche Grünfläche geplant.

Art und Maß der Bebauung und die zusätzliche Baugestaltung orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung von Rain.

### **2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen**

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Auf Parzellen 1 und 14 sind nur Einzelhäuser mit max. 9 (Parzelle 1) bzw. 6 (Parzelle 14) Wohneinheiten und maximal drei Vollgeschossen zulässig.

Auf den restlichen Parzellen 2 bis 13 und 15 bis 21 sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei Parzellen 1 und 14 mit max. 1,2 und bei Parzellen 2 bis 13 und 15 bis 21 mit max. 0,8 festgesetzt.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.

## 2.3 Bauweise / Baugestaltung

Die Festsetzung von durchlaufenden Baugrenzen über die entstehenden Baufelder sowie einer offenen Bauweise ermöglicht grundsätzlich flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen.

Außerhalb der straßenseitigen Baugrenze sind Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO und § 14 BauNVO zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Carports sowie für sämtliche verkehrsfreie Bauvorhaben und Nebenanlagen entlang von Erschließungsstraßen. Diese sind dort stets innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zu errichten.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung und der Lage am Ortsrand wird die traufseitige Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen grundsätzlich mit maximal 6,50 m und bei drei Vollgeschossen mit maximal 8,00 m bei einer max. Firsthöhe von 9,00 m bzw. 11,00 m festgesetzt.

Bei Pultdächern wird die traufseitige Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen auf maximal 7,50 m und bei drei Vollgeschossen auf maximal 9,00 m festgesetzt. Bei Flachdächern wird die traufseitige Wandhöhe bei drei Vollgeschossen auf maximal 9,20 m begrenzt.

Bei Pultdächern wird die max. Firsthöhe bei zwei Vollgeschossen auf 7,50 m, bei drei Vollgeschossen auf max. 9,00 m begrenzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

Als Firsthöhe gilt das Maß von der geplanten Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zur oberen Kante einer Dachkonstruktion bzw. zur Schnittkante zweier aufeinandertreffender Dachflächen.

Als zulässige Dachform werden Sattel-, Walm-, einfache und versetzte Pultdächer und Flachdächer zugelassen.

Die zulässige Dachneigung beträgt 15° bis 38° bei Sattel- und Walmdächern, wobei die Neigung durch die max. zulässige Firsthöhe begrenzt wird. Einfache und versetzte Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 6° bis 25° vorgesehen. Flachdächer weisen eine Dachneigung von 0° bis 5° auf.

Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in nichtglänzenden, roten, braunen oder grauen Farbtönen zu verwenden. Verglaste Teilbereiche sowie Metaldächer (aus mattem Blech) sind ebenso zulässig. Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen.

Dachgauben bis 2,5 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig; sie dürfen 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten.

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Bei Flachdächern ist eine max. Neigung der Solarkollektoren von max. 30° Grad und max. Höhe von 60 cm von der Dachhaut zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

Die Firstrichtung ist bei den Parzellen frei wählbar.

Keller sind zulässig; ggf. sind private Hebeanlagen für Schmutzwasser über die Rückstau-ebene erforderlich.

## **2.4 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen**

Die Straßenanbindung erfolgt grundsätzlich ausgehend von der nördlichen Erschließungsstraße über eine Ringstraße mit Wendehammer. Durch eine angerartige Aufweitung des Ringschlusses entstehen zwei innere Erschließungsstraßen – eine Haupt- und eine Nebenstraße für Anlieger - mit einer mittigen Grüninsel. Durch die kurvige Straßenführung kann eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit unterstützt werden.

Der Straßenquerschnitt der inneren Haupteerschließungsstraße ist mit einer 5,00 m breiten asphaltierten Fahrbahn und mit einem 2,50 m breiten, wasserdurchlässig gepflasterten öffentlichen Rand- bzw. Ausweichstreifen für Versorgungstrassen, Straßenbeleuchtung, Schneeablagerung etc. vorgesehen. Dieser ist als Mulde auszubilden und dient der Oberflächenwasserpufferung und -versickerung. Zudem sind hier Pkw-Stellplätze und Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Angrenzend an den Multifunktionsstreifen ist ein öffentlicher Gehweg festgesetzt (s. Regelquerschnitt im Plan). Damit wird insgesamt ein flächensparender, aber funktionaler Verkehrsraum geschaffen.

Entlang der westlich angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße sowie der nördlich verlaufenden Haupteerschließungsstraße wird – getrennt durch einen 1,50 m breiten öffentlichen Grünstreifen - ein öffentlicher Geh- und Radweg in einer Breite von 2,50 m festgesetzt.

An Einmündungen/Kreuzungen sind Fuß- und Radwege auf ca. 2 - 3 cm abzusenken, damit eine taktile Führung für Blinde und eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist.

Die Entwurfsgrundsätze der RAS 06 sind zu berücksichtigen.

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen, es gilt die örtliche Stellplatzsatzung der Gemeinde Rain vom 04. Juli 2018. Der Stauraum vor einer Garage oder einem Carport zählt nicht als Stellplatz. Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen.

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen beträgt im Mittel 3,00 m. Für Garagen, Grenzcarports und sonstige Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO als neue Geländeoberfläche die Straßenhöhe im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Länge dieser neuen Geländeoberfläche umfasst die Tiefe der Zufahrt und die Tiefe der Garage, maximal jedoch eine Länge von 16,00 m.

Für Garagen und Carports ist der untere Bezugspunkt die Straßenhöhe im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenzen. Für Nebengebäude bildet das geplante Gelände den unteren Bezugspunkt. Den oberen Bezugspunkt bildet jeweils der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind Sattel-, Walm, Pult- und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind ausschließlich mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung zulässig.

Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrassen, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.

Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

Keller- oder Tiefgaragen sind unzulässig.

Garagen und Carports dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayer. Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Abweichend zu Art. 6 Abs. 4 BayBO ist für Grenzbebauung als unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe die Straßenhöhe im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenzen gem. Festsetzung 2.2.1 heranzuziehen.

Straßenseitig sind naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Lattung (keine "Jägerzäune") und Metallzäune ohne Spitzen jeweils max. 1,20 m hoch, gemessen ab FOK Fahrbahnrand zulässig. Hecken (freiwachsende oder geschnittene Laubgehölze) haben die Vorgaben des AGBGB einzuhalten, Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur sind ergänzend auch verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune, max. 1,20 m hoch, gemessen ab modelliertem Gelände auf dem eigenen Grundstück zulässig.

Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten. Der Abstand zwischen der OK Gelände und UK Zaun muss mind. 15 cm betragen, um die Wanderfreiheit von Kleinsäugern zu ermöglichen.

Blickdichte Mauern - auch Gabionen - sowie die Einlage von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sind nicht zulässig.

## **2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Abweichend von Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO sind private Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) bis max. 0,20 m über oder unter der fertigen Erschließungsstraße zulässig.

Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit eventuellen Geländeböschungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten; diese Böschungen sind mit Neigungen von 1:2 oder flacher auszubilden.

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern, L-Stein-Mauern oder Ortbetonmauern bis zu einer Höhe von max. 0,50 m (gemessen ab Urgelände) zulässig, auch unmittelbar entlang der Grenzen.

Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind in keinem Fall zulässig.

Stützmauern bei Garagenzufahrten: Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden. Auf Stützmauern dürfen Zäune gem. der textlichen Festsetzungen 2.3 errichtet werden.

Die Stützmauern dürfen von der Straßenkante bis zur Vorderkante der jeweiligen Garage ausgeführt werden. Die Oberkante der Stützmauer darf im Bereich der Zufahrt max. 0,20 m über OK Erschließungsstraße liegen.

## 2.6 Grünordnungskonzept

### Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Straßenraumgestaltung für eine optisch wirksame, innere Durchgrünung sowie zur Versickerung von Oberflächenwasser ist ein 2,50 m breiter Multifunktionsstreifen mit Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme im Bereich der inneren Erschließungsstraßen festgesetzt.

Zwischen dem öffentlichen Geh- und Radweg und der westlichen Gemeindeverbindungsstraße bzw. der nördlich angrenzenden Haupteerschließungsstraße ist ein 1,50 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit Einzelbäumen festgesetzt.

Eine Freihaltung des 2,50 m breiten Multifunktionsstreifens sowie des 1,5 m breiten Seitenstreifens mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist notwendig, um Verletzungen der Baumwurzeln durch evtl. spätere unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen. Der für sämtliche Sparten zulässige Bereich ist in der Schnittdarstellung im Plan gekennzeichnet.

Im Hinblick auf diese grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichem Grund sind Aussagen in den textlichen Festsetzungen Kap. 3.1 (öffentliche Grünflächen) enthalten.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig.

### Private grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für den Grünflächenanteil sowie für weitere (Obst-) Baumpflanzungen fest und sollen die öffentliche, ökologisch und räumlich wirksame Eingrünung ergänzen.

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

Zudem ist auf den westlichen Parzellen (1 und 2), gemäß Planeintrag, eine private Randeingrünung (mindestens 2-reihige Hecke aus Sträuchern und Heistern auf mindestens 80 % der westlichen Grundstücksgrenzen entlang des geplanten öffentlichen Geh- und Radweges; mind. 5 m breit und mindestens 5% Baumanteil) umzusetzen.

Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teilflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

Die Verlegung von Kunstrasen im Außenbereich ist nicht zulässig.

## 3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen (s. Ziff. 1.5 der Festsetzungen durch Text).

### 3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung des Zweckverbandes Straubing-Land erfolgen.

Im öffentlichen Straßenbereich der Hopfengartenstraße, Fl. Nr. 371/53 Gemarkung Rain verläuft eine Versorgungsleitung DN 100 des Zweckverbandes.

Zur Erschließung des vorliegenden Geltungsbereiches kann eine neue Versorgungsleitung DA 110 an die bestehende Versorgungsleitung DN 100, verlegt im öffentlichen Straßenbereich der Hopfengartenstraße, Fl. Nr. 371/53 Gemarkung Rain angeschlossen und im Bereich der geplanten Erschließungsstraße verlegt werden. Anschließend kann jede ausgewiesene Bauparzelle (Nr. 1-21) mit einem Grundstücksanschluss (Teilanschluss) an die neue Versorgungsleitung angeschlossen werden.

Am Ende der neu verlegten Versorgungsleitung DA 110 auf Höhe der Bauparzelle Nr. 13 ist der Einbau eines Unterflurhydranten vorgesehen. Auf Höhe der Parzelle 5 ist der Einbau eines Oberflurhydranten vorgesehen. Die geplanten Hydranten sind als planliche Hinweise in der Planzeichnung dargestellt.

Sollten weitere Grundstücksanschlüsse in einem Grundstück benötigt werden, sind diese gesondert zu beantragen und die Anschlussnahme ist vorab durch Abschluss einer Sondervereinbarung inkl. Kostenübernahmeerklärung zu regeln.

Die Erschließung des Geltungsbereiches „Taläcker I“ wird vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten durch einen entsprechenden Erschließungsvertrag durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage zwischen der Gemeinde Rain bzw. dem Erschließungsträger und dem Wasserzweckverband Straubing-Land geregelt.

Die Löschwasserversorgung soll ebenfalls durch den Wasserzweckverband sichergestellt werden, soweit das Trinkwasserrohrnetz hierfür ausreichend ist. Sollte dieses zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichen, werden dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen durch die Gemeinde erstattet.

### 3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur Kläranlage Atting geplant.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von *privaten* Dach- und versiegelten Flächen ist auf den einzelnen Baugrundstücken einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne zuzuleiten. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Bei einer Regenwasserversickerung ist dazu eine Vorreinigungseinrichtung (Sickermulden, Geländemodellierung, Rigolen, Absetzschacht, -teich, bzw. Bodenfilter) vorzuschalten.

Die *öffentlichen* Rand- und Ausweichstreifen entlang der Erschließungsstraßen (wasser-durchlässige Befestigung mit Rasenfugenpflaster / Schotterrasen bzw. Wiesenstreifen) können bei der Straßenentwässerung durch entsprechende Gefälle-Ausbildung für eine zumindest teilweise Versickerung mit herangezogen werden, um den Oberflächenwasserabfluss zu verringern und die Grundwasser-Neubildung zu fördern.

### 3.3 Energieversorgung, Beleuchtung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Wörth/Donau, Rupert Heider & Co. KG gewährleistet.

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Licht-smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.

### 3.4 Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

### 3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW). Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.

## 4. Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Rain sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen. Die Löschwasserversorgung wird durch die vorhandene Wasserversorgungsleitung sichergestellt und ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten.

#### Hinweise des Wasserzweckverbandes Straubing-Land:

Am 11.02.2026 wurde durch das technische Personal eine Druck- und Durchflussmessung an zwei vorhandenen Hydranten durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Messung wurden bei einem Druck von 1,5 bar folgende Werte festgestellt:

Oberflurhydrant „1“

(Kirchstraße/Einmündung Falkenstraße, Fl. Nr. 371/47 Gemarkung Rain): 1466 l/min.

Unterflurhydrant „2“

(Hopfengartenstraße Nähe Hs. Nr. 35, Fl. Nr. 371/53 Gemarkung Rain): 1133 l/min.

bei zeitgleicher Öffnung:

Oberflurhydrant „1“+ Unterflurhydrant „2“: 1016 l/min. bzw. 883 l/min.

## 5. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplans WA „Taläcker I“ durch die Gemeinde Rain wurde durch das Büro Hock & Partner Sachverständige PartG mbB ein immissionstechnisches Gutachten mit Datum vom 08.12.2025 erstellt (Anlage 2).

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes unter den gegebenen Randbedingungen bestmöglich gerecht zu werden, sind Auflagen im Bauungs- und Grünordnungsplans WA „Taläcker I“ verankert. Aufgrund der Tatsache, dass der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Straßen Schallschutzmaßnahmen erst bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV fordert, die um 4 dB(A) über den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zur DIN 18005 liegen, wird in Analogie dazu vorgeschlagen, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen für all diejenigen Parzellen festzusetzen, die von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen sind.

Unter den im vorliegenden Untersuchungsgebiet behandelten Voraussetzungen ist ein ausreichender Schutz der zukünftigen Bewohner gesichert.

Die südlich des Geltungsbereichs gelegene Rollerskateanlage mit Streetballfeld und Kletterwand stellt mit Verweis auf die Ausführungen des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/laerschutz/kinderlaerm/index.htm>) unserer Auffassung nach eine Jugendspieleinrichtung und keine Sportanlage im Sinne der 18. BImSchV dar. Die Schallschutzanforderungen für derartige Jugendspieleinrichtungen werden in Bayern durch das Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) vom 20. Juli 2011 festgelegt. Gemäß Art. 3 soll bei dessen Anwendung zwar auf die in der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) fixierten Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen abgestellt, die die besonderen Regelungen und Immissionsrichtwerte für Ruhezeiten jedoch nicht angewandt werden.

Nach dem öffentlich einsehbar Fotodokumentationsmaterial (Google Streetview) ist die Nutzungszeit der Jugendspieleinrichtung durch entsprechende Beschilderung auf die Zeit von Werktags 9:00 bis 20:00 Uhr (bzw. Sonn- und Feiertags auf 9:00 bis 13:00 und 15:00 bis 20:00 Uhr) beschränkt. Unterstellt man ungeachtet dieser Nutzungszeiten eine dauerhafte Vollbelegung über die gesamte Tagzeit von 6:00 bis 22:00 Uhr an Werktagen (sprich: ohne Einwirkzeitenabschlag), lassen sich für zwei exemplarische Schallquellen (vgl. Abbildung im Anhang) die folgenden Schalleistungspegel ermitteln und in Ansatz bringen:

Schallquellen- Jugendspieleinrichtung					
Kürzel	Beschreibung	A	h <sub>E</sub>	L <sub>W</sub>	Quelle
<b>SB</b>	Streetball (Spiel mit zwei Körben; jeweils 3:3 Spieler)	590	1,6	96	VDI 3770; Tabelle 43
<b>IH</b>	Inlinehockey (Hobbyspieler; 3:3 mit fliegendem Torwart)	590	1,6	105	VDI 3770; Tabelle 42

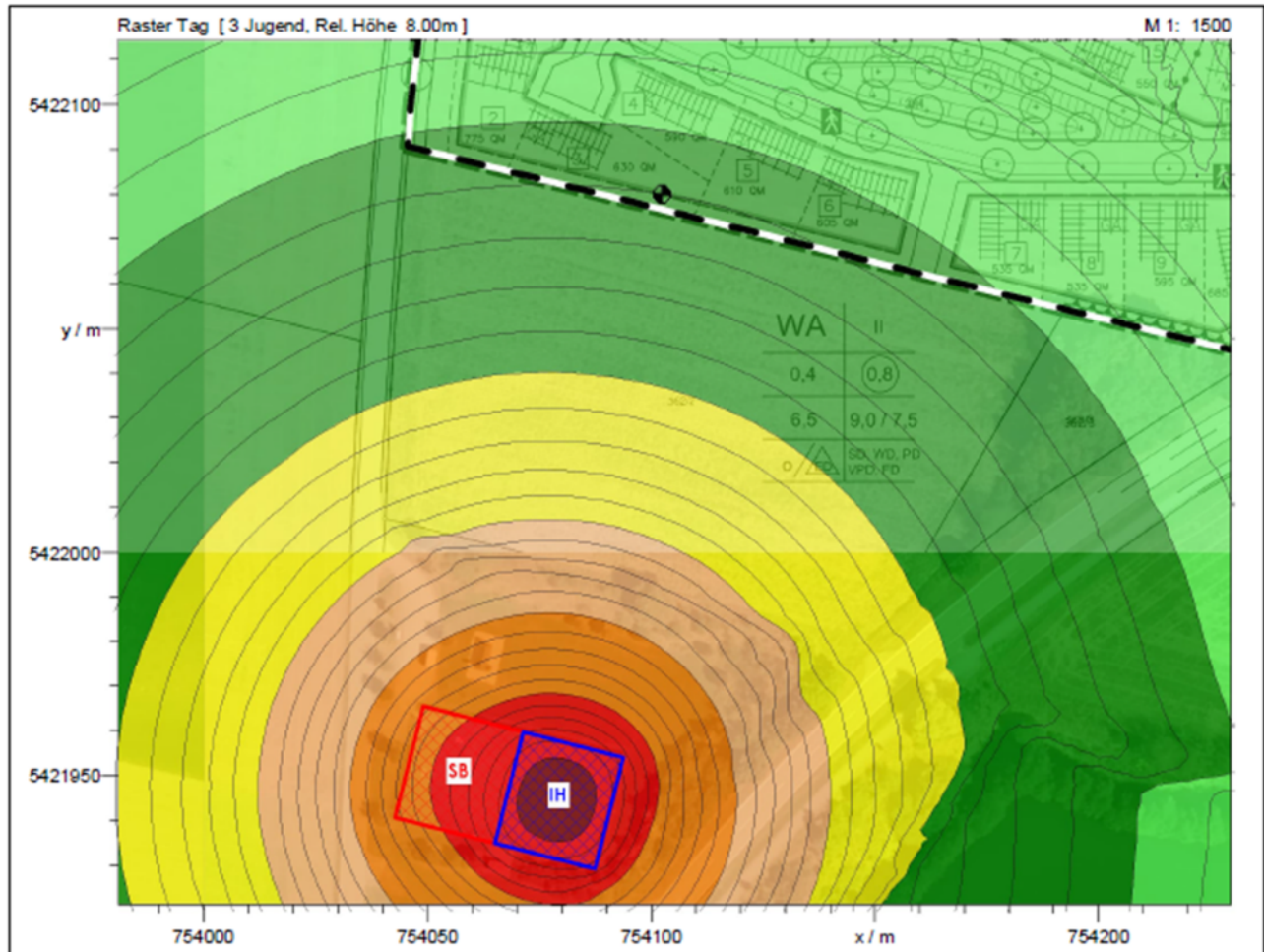
A:..... Fläche [m<sup>2</sup>]

h<sub>E</sub>:..... Emissionshöhe [m]

L<sub>W</sub>:..... Schalleistungspegel inkl. Impulshaltigkeitszuschlag K<sub>I</sub>\* [dB(A)]

Die Kletterwand kann in diesem Zusammenhang vernachlässigt werden, da hier lediglich untergeordnete Kommunikationsgeräusche zu erwarten sind.

Die auf dieser Grundlage im Umfeld der Jugendspieleinrichtung prognostizierten Beurteilungspegel sind der nachfolgenden Berechnung zu entnehmen. Es zeigt sich, dass selbst bei einer (rein theoretisch zu verstehenden) durchgehenden Nutzung über die gesamte Tagzeit keine Gefahr einer Verletzung des in einem allgemeinen Wohngebiets tagsüber zulässigen Immissionsrichtwert der 18. BImSchV IRWWA, Tag = 55 dB(A) besteht. Maßnahmen zum Schutz der von dieser Jugendspieleinrichtung hervorgerufenen Geräuschimmissionen sind daher planungsseitig nicht erforderlich.



## UMWELTBERICHT

### 1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

#### 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan regelt die zukünftige städtebauliche Ordnung des Allgemeinen Wohngebietes, die landschaftsgerechte Einbindung in seine Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

Dadurch soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Ortes erreicht werden, wodurch auch die Funktion von Rain als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden kann (demographischer Wandel).

#### 1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

##### ➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023

Die Gemeinde Rain im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

##### 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

(G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

(Z) *Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

(G) *Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

## 1.2 Demografischer Wandel

### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) *Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*

(Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

### 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) *Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

(G) *Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- *zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, -zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

## 3 Siedlungsstruktur

### 3.1 Flächensparen

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

(G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorh. Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

#### Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer an den bestehenden Ortsrand angrenzenden Entwicklungsfläche im Außenbereich für ein Allgemeines Wohngebiet.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Bebauung als geeignete Siedlungseinheit (städttebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

#### ➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)** Stand 13. April 2019

Laut der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region „Donau-Wald (RP 12; Stand 13.04.2019) liegt Rain im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Straubing an der Entwicklungsachse zum Oberzentrum Regensburg.

Gemäß der Karte Nah- und Mittelbereiche liegt die Gemeinde im Nahbereich des Oberzentrums Straubing. Das Plangebiet befindet sich außerhalb Regionaler Grünzüge sowie Landschaftlicher Vorbehaltsgebiete.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

#### *A I - Leitbild*

1

- (Z) *Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.*

2

- (G) *Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.*

#### *A II – Raumstruktur*

1 *Ökonomische Erfordernisse*

1.2

- (G) *Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln.*

*Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.*

## **B II – Siedlungswesen**

### **1 Siedlungsentwicklung**

#### **1.1**

(G) *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.*

#### **1.2**

G *Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.*

#### **1.3**

G *Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.*

### **2 Siedlungsgliederung**

#### **2.1**

(G) *Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden*

#### **Berücksichtigung:**

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Bebauung als geeignete Siedlungseinheit (städttebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Es ist kein strukturreicher oder für das Landschaftsbild erhaltenswerter Siedlungsrand betroffen. Für eine Ein- und Durchgrünung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

#### **➤ Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

#### **Berücksichtigung:**

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 13 eine entsprechende Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet vorgenommen werden.

### ➤ **Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich ist im Landschaftsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

#### Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 18 eine entsprechende Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet vorgenommen werden.

### ➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme 29.10.2025) außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

### ➤ **Denkmalschutzrecht**

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas befindet sich im Geltungsbereich das Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7040-0075: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

#### Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität.

Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn auf Kosten des Bau-trägers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt werden. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

#### Bau- und Kunstdenkmäler

Die nächsten Baudenkmäler befinden sich in einer nördlichen Entfernung von ca. 500 bis 700 m:

- D-2-78-177-2: Figur hl. Florian, Anfang 18. Jh.; am Feuerhaus.
- D-2-78-177-3: ehemaliges Schloss Rain.

#### Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf

Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

Grundsätzlich ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

### ➤ Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotopflächen oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Nördlich der Bundesstraße B 8 liegt in einer Entfernung von ca. 1 km das FFH-Gebiet „Wälder im Donautal“ welches auch als Vogelschutzgebiet ausgewiesen ist.

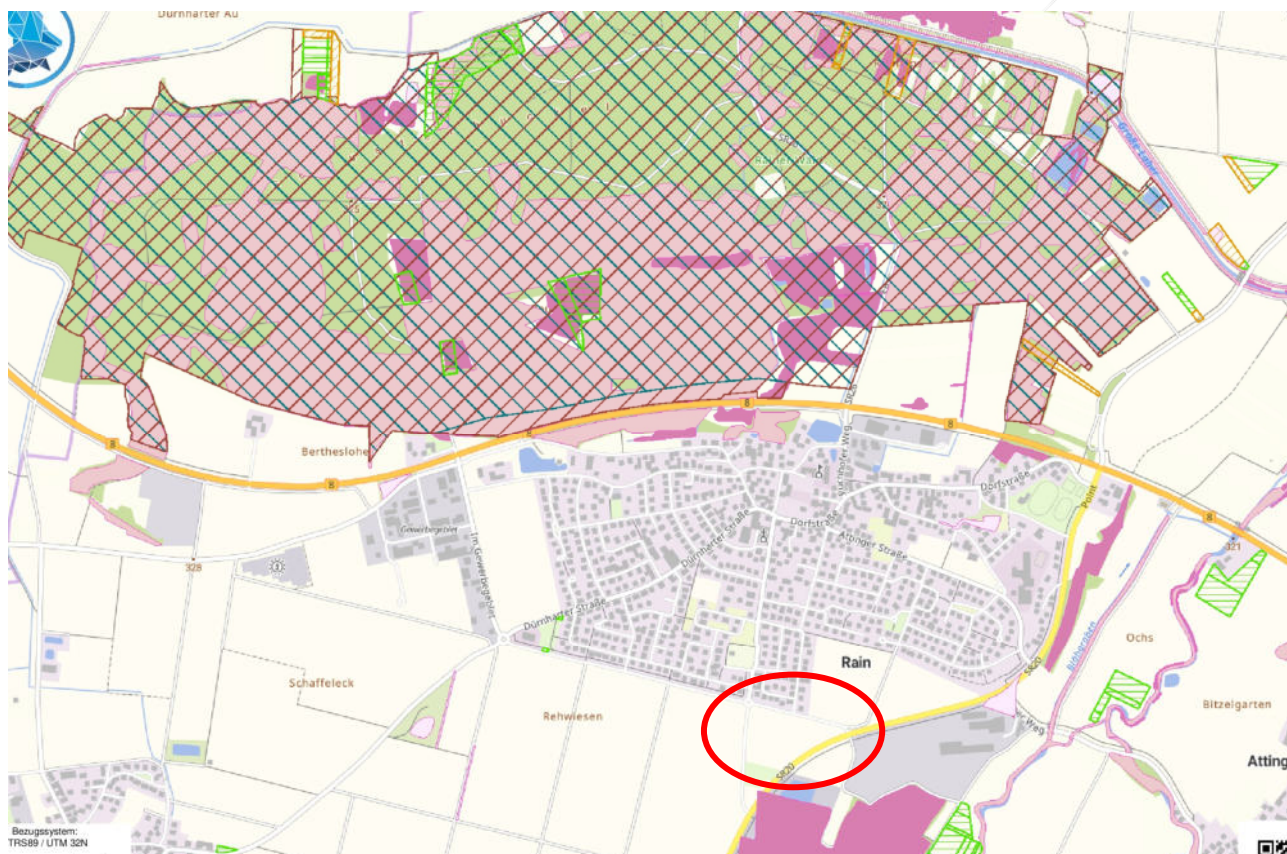


Abbildung 14: Darstellung der Natura-2000-Gebiete (braun / blau schraffiert), der Biotopkartierung (rot) sowie der Ökokatasterflächen (grün / gelb schraffiert); BayernAtlas vom 29.10.2025 – ohne Maßstab

### Berücksichtigung:

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Schutzgebiete werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

## ➤ **Wasserschutz /-recht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten noch ein Gewässer hergestellt wird.

Für die geplante Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten, s. Ziff. C.6 der Hinweise.

## **2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen**

### **2.1 Natürliche Grundlagen**

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der Untereinheit „Gäulandschaften im Dungaue“ (064-C) zugerechnet.

Der Dungaue liegt als Becken zwischen dem Donau-Isar-Hügelland im Süden und dem Falkensteiner Vorwald im Norden. Als recht breites, von Nordwest nach Südost reichendes Band wird er in seiner gesamten Länge von der Donau durchflossen. Der Übergang zum Donau-Isar-Hügelland im Süden ist fließend. Zum Falkensteiner Vorwald ist die markant ausgebildete Trennlinie an einigen Stellen durch tiefe Tertiärbuchten aufgelöst. Im Landkreis werden die zwei Untereinheiten „Donauauen“ und „Gäulandschaften im Dungaue“ unterschieden.

Es handelt sich um pleistozäne Hochterrassen, die von bis zu 6 m mächtigen Löss- und Lösslehmdecken überlagert sind. Auf diesen haben sich fruchtbare Parabraunerden und örtlich auch schwarzerdeähnliche Böden ausgebildet, die Ursache intensiver landwirtschaftlicher Nutzung sind. Deswegen werden die Gäulandschaften auch häufig „die Kornkammer Bayerns“ genannt. In der Folge entstand in den vergangenen Jahrzehnten eine nahezu vollständig ausgeräumte, naturferne Landschaft, die über zahlreiche kritisch bis stark verschmutzte Fließgewässer zur Donau hin entwässert wird. (ABSP Straubing-Bogen 2007).

Das **Klima** des gesamten Dungaubeckens, und insbesondere das der Gäulandschaften, ist kontinental geprägt. Es weist hohe Sommertemperaturen, hohe Jahres- und Tagestemperaturschwankungen und Kaltluftansammlungen im Winter auf. Damit ist es das am stärksten kontinental getönte Klima Bayerns. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt 700 mm, es ist also noch trocken bis mäßig feucht. Insgesamt weist diese naturräumliche Einheit aufgrund ihrer Beckenlage mehr Nebeltage und kalte Tage als die umgebenden Gebiete auf; im Frühling und Sommer werden aber höhere Temperaturen und eine längere Vegetationsperiode erreicht. (ABSP Straubing-Bogen 2007).

Der Straubinger Gäu ist bedingt durch die guten landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen extrem arm an **naturnahen Strukturen**. In der Biotopkartierung konnten nur einzelne Biotopflächen erfasst werden. Ihr Flächenanteil liegt mit 0,7 % wie bereits im Donau-Isar-Hügelland (dort 0,9 %) weit unter dem für eine Mindestausstattung mit artenreichen Lebensräumen erforderlichen Wert.

Die **Potenziell natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FINWEB der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

**Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde nicht bekannt.

## 2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artsspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

### Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie (FFH-RL):

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

### Fledermäuse

Für den geplanten Geh- und Radweg müssen ca. 20 m<sup>2</sup> des östlich angrenzenden kreisstraßenbegleitenden Gehölzbestandes gerodet werden. Bei der Eingriffsfläche handelt es sich überwiegend um standortgerechten Strauchbewuchs. Bäume mit Baumhöhlen oder –spalten, welche Bedeutung für höhlenbewohnende Tierarten, wie bestimmte Vögel, Fledermäuse oder auch kleine Säugetiere (Siebenschläfer, Baummarder, Eichhörnchen) hätten, sind nicht vorhanden.

Die Bedeutung des Vorhabenbereiches als Jagdhabitat wird aufgrund der intensiven Ackernutzung eher als gering eingestuft.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden. Der östlich angrenzende Gehölzbestand bleibt weitgehend erhalten. Im für den Geh- und Radweg beanspruchten Teilbereich befinden sich keine potentiellen Quartierbäume.

### Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenwirkraum geeignete Habitate.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

### Kriechtiere

Habitatstrukturen z.B. für die Zauneidechse sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

### Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden nicht berührt. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

### Fische, Libellen

Im Vorhabenwirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

### Tagfalter, Nachfalter

Aus dieser Tiergruppe könnten aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete z.B. Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenwirkraum und während der Sommermonate auftreten.

Da für die genannten Arten geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

### Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

### Brutvögel

Die Ackerflächen sind als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) generell geeignet. In der Regel meiden jedoch die vorgenannten Vögel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrändern, stark frequentierten Straßen und Sichtkulissen (z. B. hohe Gehölzstrukturen). Nistplätze sind i. d. Regel erst ab einem Abstand von 70 m (Schafstelze) bis 100 m (Feldlerche) zu finden. Kiebitze bevorzugen flache, offene Landschaften mit weiter Sicht, die nicht durch die vorhandenen südlichen und östlichen Sichtkulissen verstellt werden. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der ausgewiesenen Feldvogelkulissen.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten ist daher nicht anzunehmen.

Die angrenzend vorhandenen Bäume und Hecken können als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen. In diese Gehölze wird jedoch nur in einem kleinflächigen Randbereich eingegriffen. Die geplante Heckenpflanzung entlang der Westgrenze stärkt die Lebensraumfunktion des Gebietes. Die Tötung von Vögeln oder eine nachhaltige Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen kann jedoch ausgeschlossen werden. Eine Entfernung von Gehölzen hat außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln (d.h. keine Fällungen/Rodungen im Zeitraum März bis September) zu erfolgen.

### Gesamtbewertung:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

## **2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge**

### 2.3.1 Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden des Plangebietes fast ausschließlich als Braunerden und Podsol-Braunerden aus Kiessand bis Sandkies aus quarzreichem Terrassenschotter angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).

In der Bodenschätzungskarte wird die Bodenart für Äcker als stark lehmiger Sand mit einer mittleren Ertragsfähigkeit, entstanden aus Diluvialböden (SL3D) angegeben (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, [http:// www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)).

Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen, die unter landwirtschaftlicher Nutzung stehen.

Tabelle 1: Bodenteilfunktionen

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Bodenschätzungskarte: SL3D <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> (Boden) Moorbodenkarte: kein Eintrag <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> (Boden) BayernAtlas: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen	Lebensräume, die weitgehend standortunabhängig überall etabliert sein können und dabei eigene standörtliche Gegebenheiten ausbilden; durchschnittlich strukturierte Kulturlandschaften	2 (gering) bis 3 (mittel)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Bodenschätzungskarte: SL3D <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> (Boden) Umweltatlas Bayern BayernAtlas: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen	Stark lehmiger Sand, Durchlässigkeit mittel bis hoch  hohes Rückhaltevermögen	4 (hoch)
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe	<a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> (Boden)	Carbonatfreie Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen	1 (sehr gering)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: SL3D, Ackerzahl 59-52	mittel	3 (mittel)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturge-schichte	Geotope: Kein Eintrag <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> (Geologie)	/	/
<b>Gesamtwert</b>			<b>2,6 (mittel)</b>

Der Gesamtwert der betrachteten Bodenfunktionen ist als mittel zu bewerten (mittlere Funktionserfüllung). Die Böden besitzen keine vorrangige Schutz-, Filter- und Pufferfunktion. Seltene Böden, wie z.B. Moore oder Flugsande, sind nicht vorhanden.

Gemäß dem Leitfaden sind diese Flächen daher in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

#### Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich verändert und versiegelt, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird. Ebenfalls verursacht der Einsatz von Baumaschinen die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/-eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Gründungsmaßnahmen und ggf. Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

#### Ergebnis:

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

### 2.3.2 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten oder wassersensiblen Bereichen. Das Gebiet weist einen intakten Grundwasserflurabstand mit einem gewissen Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen auf, liegt allerdings außerhalb von Auenstandorten.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in der Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst, da es sich bei diesen Flächen um ein Gebiet mit Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt.

#### Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Die restlichen Freiflächen im Garten sollten unversiegelt bleiben; hier kann das Oberflächenwasser versickern.

Im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung als Intensivacker sind keine intensiven Düngegaben zu erwarten, welche in das Grundwasser eindringen.

Das Niederschlagswasser soll oberflächlich direkt über die Fläche bzw. unterirdisch versickert werden und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung. Ggf. ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung von Niederschlagswasser zu stellen.

#### Ergebnis:

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

### 2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

#### Beschreibung:

Es ist aufgrund der angrenzenden bestehenden Bebauung im Norden davon auszugehen, dass es sich bei den Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

#### Auswirkungen:

Von der Bebauung gehen voraussichtlich keine klimatisch relevanten Emissionen aus. Ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes ist nicht zu erwarten.

#### Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung nur mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

#### Beschreibung:

Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als Ackerflächen dar, mit nur geringer Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht prognostiziert (vgl. Kapitel 2.2). Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume eingestuft.

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1a) erfasst.

#### Auswirkungen:

Die bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen haben nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in diesem Teilbereich nicht zu erwarten.

Biotopbäume mit Baumhöhlen oder –spalten bzw. Unterschlupfmöglichkeiten sind nicht vorhanden.

Bzgl. der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Durch die Anlage von Gartenflächen mit Gehölzpflanzungen im neuen Baugebiet werden Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen intensiv

landwirtschaftlich genutzten Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume dauerhaft aufgewertet.

**Ergebnis:**

Es sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung nur mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 2.3.5 Schutzgut Landschaft

**Beschreibung:**

Der Geltungsbereich stellt sich als strukturarme Agrarlandschaft am Südotsrand von Rain dar. Im Regionalplan ist der Bereich des geplanten Wohngebietes nicht als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.

Das Relief des geplanten Baugebietes stellt sich als relativ eben dar, mit Höhen zwischen 333,00 mü.NHN im Westen und 332,00 mü.NHN im Osten.

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1a mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

**Auswirkungen:**

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die bestehende Wohnbebauung stellt bereits eine Beeinträchtigung und damit Vorbelastung des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Die Auswirkungen werden durch eine Eingrünung minimiert.

**Ergebnis:**

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die anlagebedingten Auswirkungen können durch eine Eingrünung minimiert werden. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### 2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

**Beschreibung:**

Das Plangebiet selber weist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, der angrenzenden Bebauung und der östlich angrenzenden Kreisstraße keine besondere Erholungseignung auf.

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1a mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

**Auswirkungen:**

Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. Die neue Bebauung schließt im Norden unmittelbar an bestehende Bebauung an, so dass die Baukörper keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindruckes mit sich bringen.

### Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) Umweltauswirkungen in geringem Umfang zu erwarten.

#### 2.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

##### Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der östlich verlaufenden Kreisstraße SR 20 bereits vorbelastet.

##### Auswirkungen:

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung der Gebäude und der Erschließungsarbeiten vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans WA „Taläcker I“ durch die Gemeinde Rain wurde durch das Büro Hooek & Partner Sachverständige PartG mbH ein Immissionsschutztechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz, Projekt Nr. RAN-7215-01 / 7215-01\_E02 mit Datum vom 08.12.2025 erstellt (Anlage 2).

Aufgrund der erwarteten Verkehrslärmimmissionen von der östlich verlaufenden Kreisstraße werden entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen getroffen. U.a. wird entlang der östlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine Lärmschutzwand planlich festgesetzt.

Unter den im vorliegenden Untersuchungsgebiet behandelten Voraussetzungen ist ein ausreichender Schutz der zukünftigen Bewohner gesichert.

##### Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind diese Eingriffe mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit einzustufen.

#### 2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aufgrund des vermuteten Bodendenkmals Nr. D-2-7040-0075 („Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“) sind archäologische Untersuchungen erforderlich.

Unter Beachtung der erforderlichen archäologischen Grabungen und der entsprechenden Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Bayerischen Landesamtes für Denkmal sind keine negativen Auswirkungen auf schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter zu erwarten.

##### Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

#### 2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

## 2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

In nachfolgender Tabelle sind Bewertungen der Umweltzustände und der Umweltauswirkungen als Übersicht zusammengestellt:

Tabelle 2: Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Zustandsbewertung <sup>1)</sup>	Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden	mittlere Bedeutung (3)	geringe Beeinträchtigung
Wasser	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Landschaft	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<b>Geringe Beeinträchtigung</b>

\*Die Schutzgüter Mensch (Erholung, Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter sind gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht heran zu ziehen.

<sup>1)</sup> 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 hohe Bedeutung, 5 sehr hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

## 2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### ➤ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Strom, etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile der Grundstücke werden zukünftig bis max. GRZ 0,4 überbaut und somit versiegelt; andere Teile werden im Vergleich zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Sämtliches Niederschlagswasser soll auf der kompletten

Fläche direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen oder Mulden und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Weiterentwicklung und ein städtebaulicher Abschluss an dieser Stelle.

### ➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, d. h. es wird zu keiner Veränderung der Standortverhältnisse kommen. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern. Im Hinblick auf das Schutzgut Luft wird es zu keiner kleinklimatischen Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung kommen. Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert.

Zudem würde sich bei einer Nichtdurchführung der Planung die Verfügbarkeit von wohnbaulich nutzbaren Grundstücken im Gemeindegebiet von Rain weiter verschärfen. Wohnbauflächen in dringend benötigtem Umfang könnten nicht angeboten werden.

## **2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### ➤ **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Durchgrünung durch Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstückseingrünung

### ➤ **Schutzgut Wasser**

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

### ➤ **Schutzgut Boden**

- Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens

- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
- **Schutzgut Luft**
  - Schaffung von Grünflächen
  - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Schutzgut Landschaftsbild**
  - Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
  - Neupflanzung von Bäumen und Gehölzgruppen
- **Ausgleichsmaßnahmen**
  - Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

## 2.7 Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für die Vereinfachte Vorgehensweise wäre gem. o.g. Leitfaden die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste. Anzuwenden ist die vereinfachte Vorgehensweise u.a. nur bei der Planung von Wohnbauflächen (reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO oder ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) mit einem Geltungsbereich von max. 2 ha sowie einer max. GRZ von 0,3.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 ausgewiesen wird. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

### 1. Bestandserfassung/-bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und stellt sich mit folgenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) dar:

Intensivacker (A11, 2 Wertpunkte)

Gehölzbestände mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (hier KrSR 20) (V51, 3 Wertpunkte)

Der Geltungsbereich ist somit als BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (2 bzw. 3 Wertpunkte) zu bewerten.

Als Eingriffsfläche wird nicht der gesamte Geltungsbereich betrachtet, sondern der gem. nachfolgender Abbildung markierte Bereiche. Dabei handelt es sich primär um den vorhandenen Acker mit einer Fläche von 18.130 m<sup>2</sup>, im Osten um den Randbereich einer verkehrsnahen Grünfläche mit einer Flächengröße von 20 m<sup>2</sup>.

Der nördliche Teil wird nicht angesetzt, da hier bereits die versiegelte Straße mit Bankett vorhanden ist.

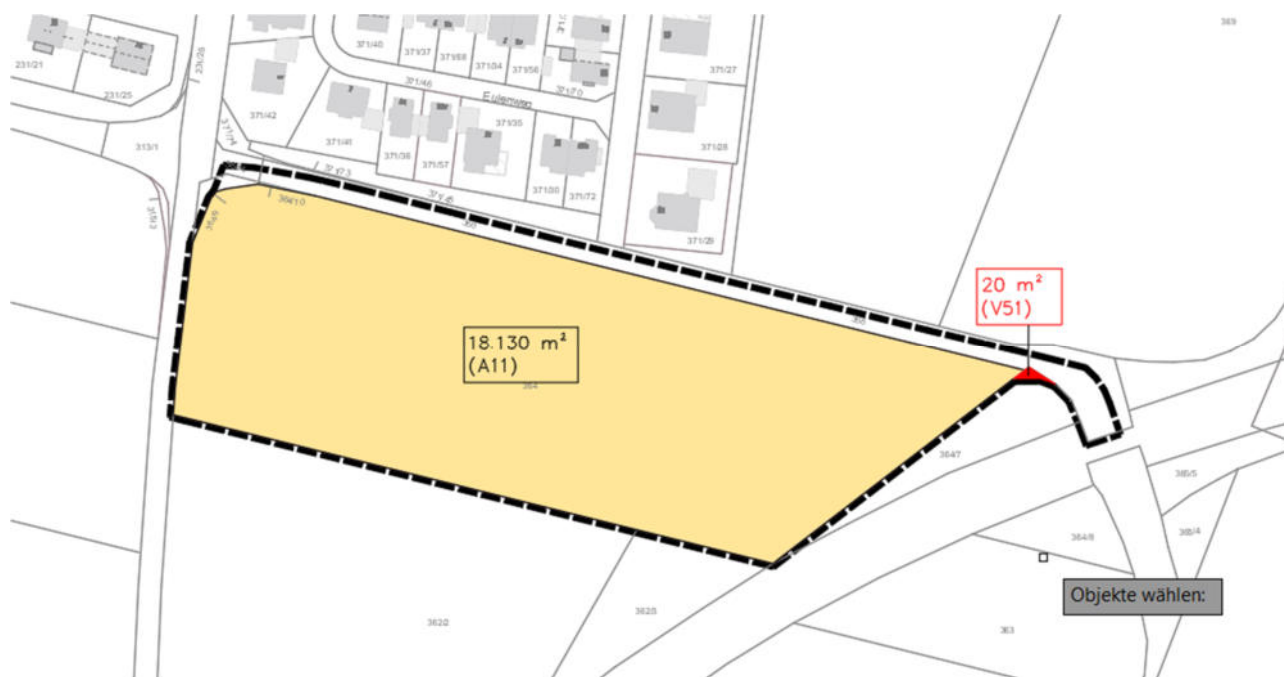


Abbildung 15: Eingriffsfläche – ohne Maßstab

## 2. Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen.

Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4

### 3. Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Biotop- / Nutzungstypen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11	18.130	2	0,4	14.504
V51	20	3	0,4	24
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>				<b>14.528</b>
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Festsetzung einer naturnahen Gehölzhecke und eines Pufferstreifens und einer Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche		Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Beleuchtung	Verwendung von warmweißen Leuchtmitteln mit max. 2.700 Kelvin		Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
<b>abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %)</b>				<b>5 %</b>
<b>Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>				<b>13.802</b>

### 4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von 13.802 Wertpunkten kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto Ö 11 „In der Dürnharter Au“ (Fl.Nr. 361 Gmkg. Schönach, Gemeinde Mötzing):

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Rain.

Tabelle 4: Abbuchungen von Ö11 Rain (Fl.Nr. 361 Gmkg. Schönach, Gemeinde Mötzing)

	<b>Verzinsung</b>	<b>Abbuchung (reale Fläche)</b>	<b>Kompensation (WP)</b>	<b>Aufwertung / m<sup>2</sup> (WP)</b>
Beginn		4.640 m <sup>2</sup>	30.130	
<b>1. Abbuchung für WA „Taläcker I“ (vorliegende Planung)</b>	--	<b>- 1.972 m<sup>2</sup></b>	<b>13.804</b>	<b>7</b>
verbleibende Ökokontofläche		2.668 m <sup>2</sup>	16.326	

Die abzubuchende Teilfläche weist eine Flächengröße von 1.972 m<sup>2</sup> auf.

Die Ausgleichsfläche ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

## **2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- Anbindung an den bestehenden Hauptort
- Überplanung einer ökologisch unsensiblen landwirtschaftlich genutzten Fläche
- erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung.

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der Nutzung als Intensivacker anzuführen.

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind kaum gegeben.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB)
- Umweltatlas Boden Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungsplan Gemeinde Rain
- Landschaftsplan Gemeinde Rain
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (2024 und 2025).

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

### **3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z. B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Ein- und Durchgrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Rain beabsichtigt am südöstlichen Ortsrand des Hauptortes Rain die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes durch Überplanung einer intensiv genutzten Ackerfläche. Damit soll für den Gemeindebereich auf die hohe Nachfrage an Wohnbauparzellen reagiert werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 364, 364/7 Teilfläche (TF), 364/9/TF, 364/10, 368 (TF) und 368/4 (TF), jeweils der Gemarkung Rain, mit insgesamt ca. 1,95 ha. Der Ausgangszustand stellt sich überwiegend als Intensivacker dar.

### **Schutzgut Boden**

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandsituation zu einer Erhöhung der Versiegelung sowie zu einer Veränderung des Bodengefüges. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung der Böden zu achten.

### **Schutzgut Wasser**

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

Durch die zusätzliche Bodenversiegelung im Bereich der Gebäude und der geplanten Wege wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Die restlichen Freiflächen im Garten sollten unversiegelt bleiben. Sämtliches Oberflächenwasser ist lokal zu versickern.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Mikroklimatische Veränderungen sind zu erwarten. Größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind nicht zu befürchten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen. Es stellt sich im Bestand als intensiv genutzt Ackerfläche dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotop oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Ebenso sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

### **Schutzgut Landschaft**

Durch die Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild weiter verändert. Aufgrund der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung erfolgt eine sinnvolle Ortsabrundung. Es erfolgt eine Angleichung an die bereits bestehenden städtebaulichen Strukturen.

### **Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)**

Das Plangebiet ist für Erholungsnutzung nicht geeignet. Es ist durch Verkehrslärm der östlich angrenzenden Kreisstraße SR 20 vorbelastet. Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes gerecht zu werden, sind entsprechende Auflagen festgesetzt.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.