



**GEMEINDE
RAIN**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) „REHWIESEN IV“ RAIN

Gemeinde Rain
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen zur Version der (1.) frühzeitigen Auslegung sind - nur zur
Kenntlichmachung für die öffentliche Auslegung - rot markiert.

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 08.01.2020
Auslegungsbeschluss vom 18.11.2020
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 14.04.2021
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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG	4
1. Allgemeines	4
1.1 Übersichtslageplan	4
1.2 Anlass und Ziel	5
1.3 Gewähltes Verfahren	5
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.5 Planungsauftrag	7
1.6 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	7
1.7 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung	8
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	10
2.1 Städtebauliches Konzept	10
2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept	10
2.3 Grünordnungskonzept	11
3. Ver- und Entsorgung	12
3.1 Wasserversorgung	12
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	12
3.3 Energieversorgung	12
3.4 Telekommunikation	13
3.5 Abfallentsorgung	13
4. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	13

UMWELTBERICHT	14
1. Allgemeines	14
1.1 Lage und Ausdehnung	14
1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	15
1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	15
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	21
2.1 Natürliche Grundlagen	21
2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung	22
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	22
2.3.1 Schutzgut Boden	22
2.3.2 Schutzgut Wasser	24
2.3.3 Schutzgut Klima/Luft	24
2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume	25
2.3.5 Schutzgut Landschaft	25
2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)	26
2.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)	26
2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	27
2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes	27
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	28
2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	28
2.7 Eingriffsregelung	29
2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten	31
3. Zusätzliche Angaben	31
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	31
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	32
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	32

1.2 Anlass und Ziel

Die Gemeinde Rain beabsichtigt am Hauptort im Bereich Rehwiesen einen weiteren Bauabschnitt des allgemeinen Wohngebietes umzusetzen, um der unverändert hohen Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken begegnen zu können.

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

1.3 Gewähltes Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.01.2020 beschlossen, den vorliegenden qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) im förmlichen Verfahren 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 Flächennutzungsplanes zu entwickeln, der die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche darstellt. In vorliegendem Fall ist die Fläche im Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Der Geltungsbereich mit ca. 21.420 m² des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst in der Gmkg. Rain die Flurnummern 226 und 227 und eine Teilfläche des Kieswegs Fl.Nr. 232 im Westen.

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.01.2020) liegt die Gemeinde Rain im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

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.

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 im Ortskern für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf. Es besteht eine Anbindung an weitere bestehende Wohngebiete als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Durch die allseitig umgebende bestehende Bebauung ist mit dem geplanten Lückenschluss keine weitere Zersiedelung der Landschaft zu befürchten.

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.



Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

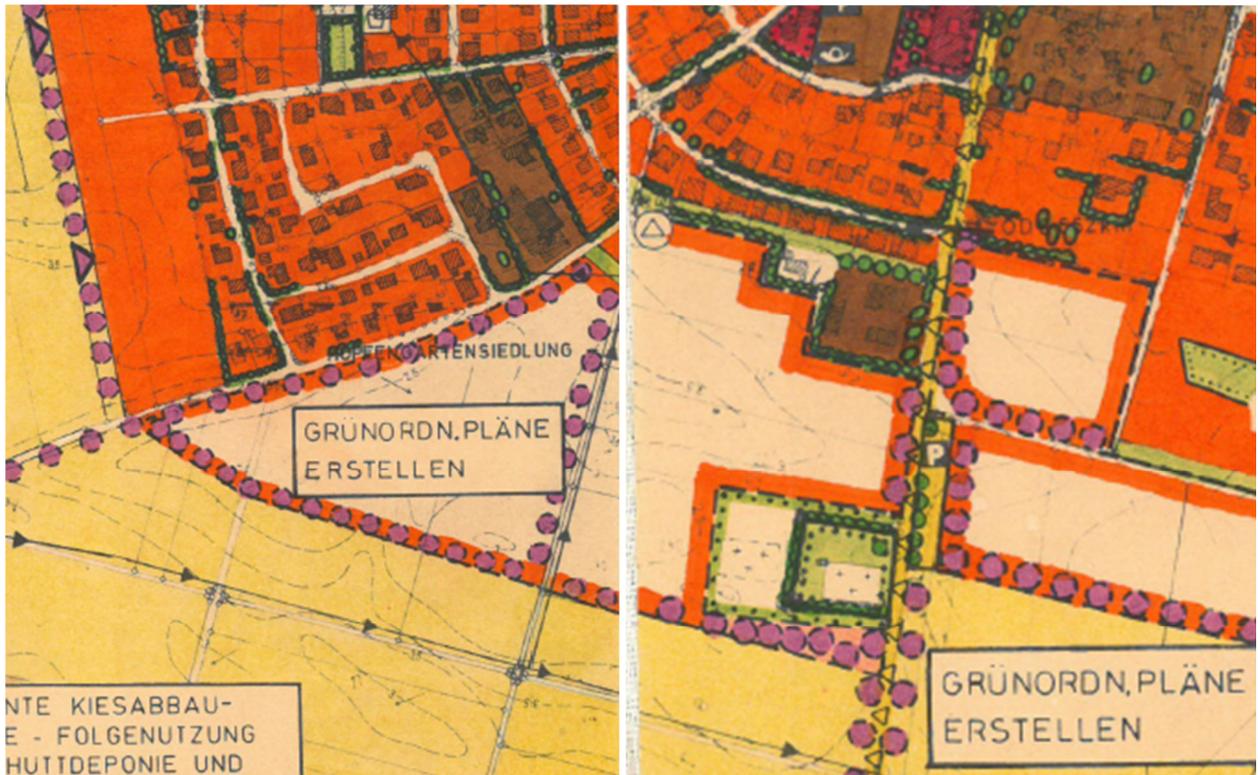


Abbildung 3: Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan

Nördlich des Hauptortes bzw. der Bundesstraße B 8 liegt das FFH-Gebiet „Wälder im Donautal“ welches auch als Vogelschutzgebiet ausgewiesen ist.

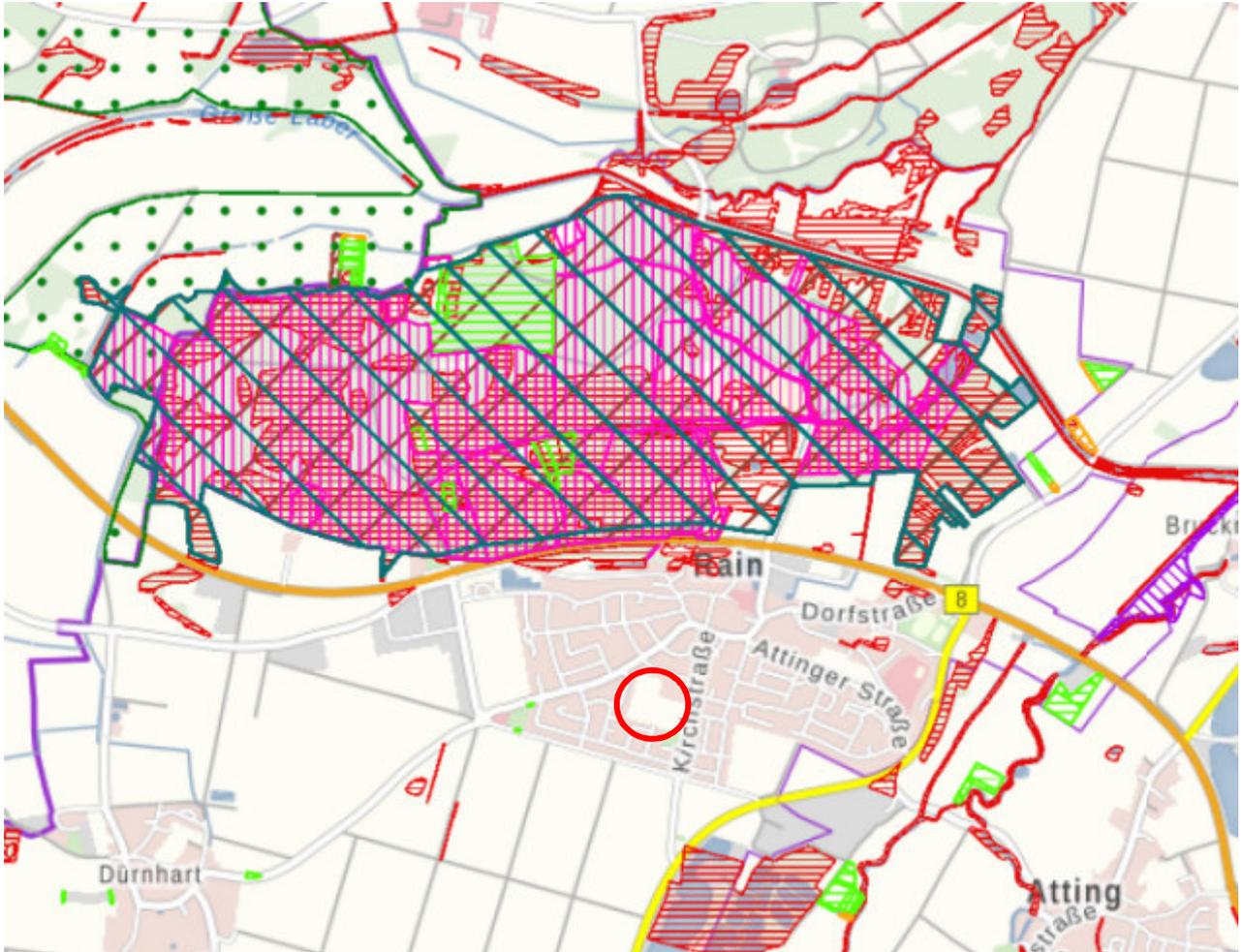


Abbildung 3: Darstellung der Naturschutzgebiete und der Bioptopkartierung (rot schraffiert) sowie der Ökoinventurflächen (grün schraffiert); BayernAtlas vom 23.01.2021 – ohne Maßstab

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

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Allerdings sind in der näheren Umgebung Denkmäler bekannt.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“. Außerdem sind keine Oberflächengewässer innerhalb des geplanten Wohngebiets vorhanden.

1.7 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).

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).

Nach Zahlen der „Statistik kommunal 2018“ (Bayer. Landesamt für Statistik; Gemeinde-Rain 09 278 177, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten) weist die Gemeinde Rain in den Jahren 2012 bis 2018 eine ansteigende Bevölkerungsentwicklung von 2.722 auf 2.834 Einwohner auf (Zahlen jeweils am 31. Dezember); dies entspricht Zunahme von ca. 112 Personen bzw. knapp 4 % auf den Betrachtungszeitraum von 6 Jahren oder ca. 0,7 %/Jahr, bezogen auf das Ausgangsjahr 2012.

Der Demographie-Spiegel für Bayern (Bayer. Landesamt für Statistik, Gemeinde Rain Berechnungen bis 2031) prognostiziert bis zum Jahr 2031 eine steigende Bevölkerung für die Gemeinde Rain von 2.821 Personen im Jahr 2017 auf 3.000 Einwohner im Jahr 2031 bzw. von ca. 6,3 %.

Legt man somit eine jährlich erwartete Zuwachszahl von ca. 0,45 % zugrunde, ergibt sich - ausgehend vom Bevölkerungsstand 31.12.2017 mit 2.821 Personen - ein jährliches Entwicklungspotential von knapp 13 Personen.

Vergleicht man den Demographie-Spiegel mit der Statistik kommunal, ist sogar ersichtlich dass bis zum Jahr 2018 bereits mehr Personen in Rain lebten, als der Demographie-Spiegel angenommen hat.

Das geplante Baugebiet in Rain mit ca. 23 Parzellen und jeweils angesetzten 2,5 Personen = ca. 58 Personen würde somit den erwarteten Bedarf von ca. 4,5 Jahren abdecken.

Aus den zuletzt ausgewiesenen Baugebieten lässt sich jedoch erkennen, dass ein höherer Bedarf als nur für 13 Personen pro Jahr notwendig ist.

In der Gemeinde Rain stehen demgegenüber aktuell weder im Innenraum noch in den Ortsteilen öffentliche Flächen für eine Baugebietsentwicklung zur Verfügung. Private, leerstehende Gebäude mit Wohnraumpotential im Innenbereich und in sämtlichen Ortsteilen stehen derzeit nicht zum Verkauf.

Aufgrund dieser Ausgangslage und unter Berücksichtigung des Anbindegebots, einer wirtschaftlichen Erschließung sowie Ver- und Entsorgung hat der Gemeinderat - um der unverminderten Wohnraum-Nachfrage 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 einen Lückenschluss innerhalb der letzten Baugebiete im Bereich „Rehwiesen“ im Süden des Hauptortes der Gemeinde Rain dar.

Zwei kleinere im Nordwesten befindliche noch nicht bebaute Fl.Nrn. 225 und 225/4 könnten zu einem späteren Zeitpunkt aus dem Baugebiet „Rehwiesen II“ von Westen her erschlossen werden.

Die Planung ist für 22 Einzel- und Doppelhäuser sowie für ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 9 Wohneinheiten konzipiert. Die attraktive, ruhige Wohnlage profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung über die im Osten angrenzende Kirchstraße zur Sammelstraße im Süden, um zur Kreisstraße SR 20 im Osten und an die Bundesstraße B 8 im Norden zu gelangen.

2.2 Erschließungs- und Bauungskonzept

Die Straßenanbindung erfolgt ausgehend von der im Osten verlaufenden Kirchstraße über eine neue Ringstraße mit Anbindung an das bestehende Baugebiet Rehwiesen III im Süden mittels einer kurzen Stichstraße.

Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße ist mit einer 4,75 m breiten asphaltierten Fahrbahn und mit einem 0,70 m breiten, wasserdurchlässig gepflasterten öffentlichen Rand- bzw. Ausweichstreifen für Versorgungstrassen, Straßenbeleuchtung, Schneeablagung etc. vorgesehen. Auf der anderen Straßenseite ist ein mindestens 2,00 m breiter Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzungen sowie Parkplätzen geplant. Dieser ist als Mulde auszubilden und dient der Oberflächenwasserpufferung und -versickerung. Damit wird insgesamt ein flächensparender, aber funktionaler Verkehrsraum geschaffen.

Die Festsetzung von durchlaufenden Baugrenzen über die entstehenden Baufelder bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer offenen Bauweise ermöglicht grundsätzlich flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser (Doppelhäuser nur im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl!) auf den Parzellen 1 bis 8, 10 und 12 bis 22 zulässig. Je Parzelle (2 bis 23) ist max. eine weitere Wohneinheit, z. B. eine Einliegerwohnung zulässig. Bei einer evtl. Errichtung von Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte ebenfalls zwei Wohneinheiten zulässig. Auf Parzelle 1 sind maximal 9 Wohneinheiten zulässig. Auf den Parzellen 9, 11 und 23 sind nur Doppelhäuser zulässig.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung wird die traufseitige Wandhöhe für die Parzellen 2 bis 23 mit max. 6,50 m bei einer max. Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt; dies ermöglicht eine Bebauung mit Erdgeschoss + Obergeschoss. Bei Pultdächern wird die max. Firsthöhe auf 7,50 m an der der Traufseite gegenüberliegenden Außenwand begrenzt, um die Verschattung auf benachbarte Grundstücke einzuschränken.

Für die Parzelle 1 wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 8,00 m bei einer maximalen Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt, dies ermöglicht eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen. Bei einem evtl. Pultdach wird hier die maximale Firsthöhe auf 9,00 m an der der Traufseite

gegenüberliegenden Außenwand begrenzt. Bei einem evtl. Flachdach ist hier eine maximale Wandhöhe von 9,20 m zulässig.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die FOK in der Mitte der angrenzenden, geplanten Erschließungsstraße.

Als zulässige Dachformen werden Sattel-, Walmdächer, einfache und versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 15° bis 38°, wobei die Neigung durch die max. zulässige Firsthöhe begrenzt wird. Einfache und versetzte Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von ab 12° vorgesehen.

Als Dacheindeckung sind kleinformatische Dachplatten aus Ziegel oder Beton in nichtglänzenden, roten, braunen oder grauen Farbtönen zu verwenden. Metaldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind nicht zulässig.

2.3 Grünordnungskonzept

Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Straßenraumgestaltung für eine optisch wirksame, innere Durchgrünung sowie zur Versickerung von Oberflächenwasser ist ein 2,00 m breiter Multifunktionsstreifen mit Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt.

Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten sowie bei Straßeneinmündungen nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können aus gestalterischen Gründen jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen etc.) gestaltet werden.

Eine Freihaltung dieses 2,00 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.

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 m² Grundstücksfläche ist hierzu mindestens ein Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind in Kap. 2.2 (Gestaltung der Garagen und Nebengebäude), Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3 der Festsetzungen enthalten.

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 Trinkwasserversorgung ~~seil~~ kann durch Anschluss an den Wasserzweckverband Straubing-Land ~~erfolgen~~ sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls durch den Wasserzweckverband sichergestellt, 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 nach Angabe der Gemeinde nur über die im Ort vorhandene Mischkanalisation vorgesehen bzw. möglich.

Die anfallenden Hausabwässer werden über zu ergänzende Kanalleitungen zur gemeindlichen Kläranlage Atting abgeleitet.

Das Niederschlagswasser aus privaten Dach- und versiegelten Flächen muss über geeignete Vorrichtungen (z. B. Sickerschacht) innerhalb der jeweiligen Privatgrundstücke in den Untergrund versickert werden. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen oder ein Anschluss an das öffentliche Mischwasser-Netz sind nicht zulässig.

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

Anfallendes Niederschlagswasser von öffentlichen Erschließungsflächen wird straßenbegleitenden, als Mulden ausgebildeten Randstreifen zugeleitet, wodurch eine breitflächige Versickerung ermöglicht wird. Überläufe in ausreichend dimensionierte Rigolen - außerhalb der bepflanzten Seitenstreifen - sind vorgesehen.

3.3 Energieversorgung

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.

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. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Sg. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Landshut
2. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
3. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Energieversorgungsunternehmen Rupert Heider & Co. KG, Wörth / Donau
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Straubing
8. Bayerischer Bauernverband, Straubing
9. Amt für ländliche Entwicklung, Landau a.d. Isar
10. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
11. Wasserzweckverband Straubing-Land
12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 - Bauleitplanung 80076 München
13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
14. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
15. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
16. Benachbarte Gemeinden (Atting, Aholting, Mötzing, Perkam)

1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Bebauungs- mit 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).

1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020

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.*

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 innerörtlichen Entwicklungsfläche im Rahmen eines Lückenschlusses für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohnbebauung als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung (Anbindung an zwei bereits vorh. Erschließungsstraßen).

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.

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 Donaunraum 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 eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche im Rahmen eines Lückenschlusses für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohnbebauung als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung (Anbindung an die Kreisstraße SR 20 und Bundesstraße B 8).

Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Für eine Ein- und Durchgrünung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

➤ **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

➤ **Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Landschaftsplan bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches kein Bodendenkmal. Allerdings sind in der näheren Umgebung Bodendenkmäler bekannt.

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.

Der ungestörte Erhalt evtl. 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.

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

Bau- und Kunstdenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler/Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

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).

➤ **Naturschutzrecht**

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

Nördlich des Hauptortes bzw. der Bundesstraße B 8 liegt das FFH-Gebiet „Wälder im Donautal“ welches auch als Vogelschutzgebiet ausgewiesen ist.

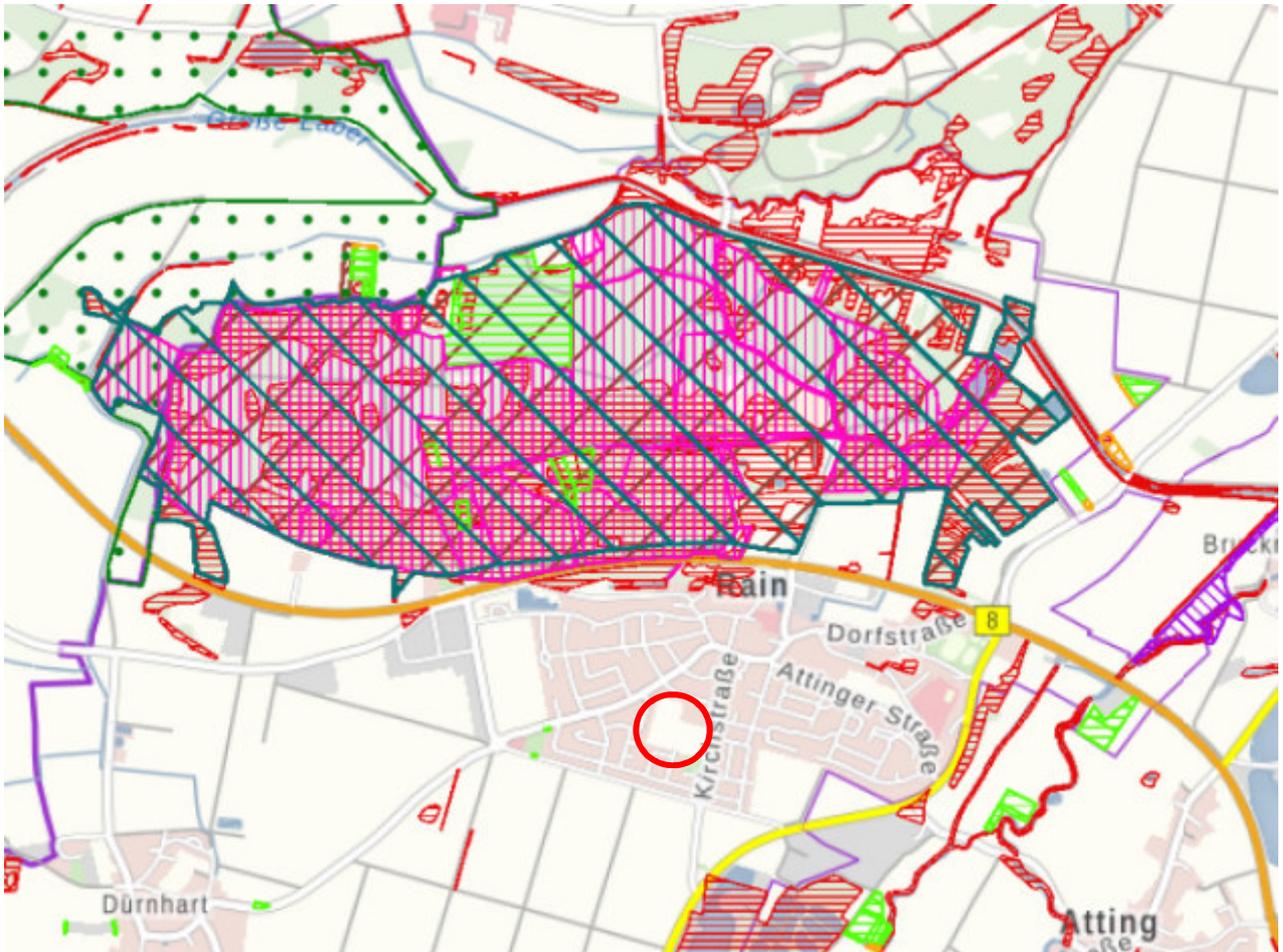


Abbildung 5: Darstellung der Naturschutzgebiete und der Biotopkartierung (rot schraffiert) sowie der Ökoinventurflächen (grün schraffiert); BayernAtlas vom 23.01.2021 – ohne Maßstab

Berücksichtigung:

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Naturschutzgebiete 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.21 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 Tages Temperaturschwankungen 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 FIS-NATUR 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

Auf Grund der ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der zu bebauenden Fläche sowie der direkt angrenzenden und allseitig umlaufenden Bebauung ist keine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten gegeben.

Durch die relativ geringe Größe der Fläche von nur ca. 2 ha und der allseits umgehenden Bebauung einschl. Friedhof mit z. T. bereits höheren Bäumen (als Aussichtswarte für Greifvögel) kann der Bereich als Lebensraum für Feldbrüter ausgeschlossen werden. In der südlich angrenzenden Agrarlandschaft sind zudem großflächig Äckerlagen vorhanden, sodass der Lebensraum für Feldvögel nicht so verkleinert wird, dass Arten wie Feldlerche oder Wiesenschafstelze in ihrer Population bedroht sind.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb im vorliegenden Fall aus hiesiger Sicht nicht erforderlich.

Bei dem geplanten Vorhaben kann zudem davon ausgegangen werden, dass auch andere artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden und dass für europarechtlich geschützte Arten eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben ist, da keine Biotope dieser Arten im Wirkungsbereich / Vorhabensgebiet vorliegen und/oder beeinträchtigt werden.

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 (podsolig) aus Kiessand bis Sandkies (Schotter, quarzreich, präwürmzeitlich) 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 angegeben (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

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

Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen durch Häuser mit Garagen und Zufahrten und Erschließungsstraßen verändert, Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird.

Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden wieder angedeckt. Somit wird zu mindestens teilweise der Eingriff minimiert. Zu einem Großteil werden im Bereich der Baufenster und den öffentlichen Erschließungsstraßen die Flächen versiegelt.

Ergebnis:

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	<p>Bodenschätzungskarte http://www.umweltatlas.bayern.de</p> <p>Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de</p> <p>iüG: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wasser-sensiblen Bereichen</p>	Lebensräume, die weitgehend standortunabhängig überall etabliert sein können und dabei eigene standörtliche Gegebenheiten ausbilden; durchschnittlich strukturierte Kulturlandschaften.	1 (sehr gering) bis 2 (gering)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	<p>Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de</p> <p>iüG: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wasser-sensiblen Bereichen</p>	<p>Sand, Durchlässigkeit hoch</p> <p>geringes Rückhaltevermögen</p>	2 (gering)
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe	<p>Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G086 Quartär – Straubing) http://www.umweltatlas.bayern.de</p>	Zustand Komponente Nitrat: schlecht	1 (sehr gering) bis 2 (gering)
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	<p>Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G086 Quartär – Straubing) http://www.umweltatlas.bayern.de</p>	<p>Chemischer Zustand des Grundwasserkörpers: ohne Überschreitung des Schwellenwerts für Schwermetalle</p> <p>hohes Bindungsvermögen</p>	4 (hoch)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: SL3D	mittlere natürliche Ertragsfähigkeit	4 (hoch))
Böden als Archiv der	Geotope: Kein Eintrag	/	/

Natur- und Kulturge- schichte	http://www.umweltatlas. bayern.de		
Gesamtwert			3 (mittel)

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet arithmetisch als Mittel zu bewerten (geringe bis sehr hohe Funktionserfüllung). Es wird eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden festgestellt.

Gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sind Ackerflächen in Liste 1a als Gebiet mit niedriger Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

2.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten oder wassersensiblen Bereichen.

Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Ergebnis:

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser wird der Bereich als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst, da es sich bei diesen Flächen mit einem grundsätzlichen Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen ins Grundwasser handelt.

2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Von der Bebauung sind voraussichtlich keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehend. 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 in geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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

2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als Ackerflächen dar.

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 dem Gebiet nicht zu erwarten. 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:

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

2.3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

An das geplante Wohngebiet schließt allseitig Wohnbebauung an, im Südwesten schließt der Friedhof an.

Das geplante Wohngebiet weist ein relatives flaches Geländere relief auf. Die Höhen liegen bei ca. 333 m ü. NN.

Die bestehende umlaufende Bebauung stellt bereits eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes dar.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit auch optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die bestehende Wohnbebauung stellen bereits eine Beeinträchtigung und damit Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Die Auswirkungen werden durch eine gewisse Durchgrünung auf öffentlichen und privaten Flächen minimiert.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die dauerhaften Auswirkungen eines neuen Wohngebietes können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden.

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

2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Durch die direkt angrenzende Bebauung ist eine Erholungswirkung durch eine unbebaute freie Landschaft nicht gegeben. Das Gebiet weist somit nur einen geringen Wert für die Erholung auf. Zukünftig findet nach Westen und nach Süden hin auch eine fussläufige Anbindung an die benachbarten Wohngebiete „Rehwiesen II“ und „Rehwiesen III“ statt.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die neue Bebauung schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an, so dass die ausgehenden dauerhaften Veränderungen keine wesentliche Verschlechterung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen.

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 durch Lärmemissionen der umgebenden Wohnbebauung im üblichen Umfang bereits vorbelastet.

Auswirkungen:

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

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind diese Auswirkungen als geringe Erheblichkeit einzustufen.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind voraussichtlich auf der Fläche nicht vorhanden. Durch die Lage in der unmittelbaren Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist die Kreisarchäologie einzuschalten.

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

Schutzgut	Einstufung des Bestands
Boden	anthropogen überprägter Boden als Ackerfläche, hohe Ertragsfunktion → Gebiet niedriger Bedeutung (Kategorie I, oberer Wert)
Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schafstoffen / Gebiet mit intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II, unterer Wert)
Klima / Luft	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I, oberer Wert)
Arten und Lebensräume	Ackerfläche → Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I, oberer Wert)
Mensch (Erholung)	Ackerfläche in Wohngebiet → Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I, oberer Wert)
Mensch (Lärm)	Lücke in bestehenden Wohngebiet → Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I, unterer Wert)
Landschaft	Fläche umgeben von bestehender Bebauung (Lücke im Ortskern) → Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I, unterer Wert)

Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen
Gesamtbewertung	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild (oberer Wert)

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Wohngebäuden 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 überwiegend intensiven ackerbaulichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert.

Durch die Umsetzung des Baugebietes erfolgt ein städtebaulich sinnvoller Lückenschluss im Hauptort der Gemeinde Rain.

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden können. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen.

Zudem würde sich bei einer Nichtdurchführung der Planung die Verfügbarkeit von wohnbaulich nutzbaren Grundstücken in 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
- Öffentliche Durchgrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen entlang der Erschließungsstraße
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen)

➤ **Schutzgut Wasser**

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

➤ **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
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

➤ **Schutzgut Landschaftsbild**

- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Neupflanzung von Bäumen
- Straßengeleitende Baumpflanzung

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Die ermittelte baurechtliche Kompensation wird über eine Abbuchung von den Ökokontoflächen Ö1 (Fl. Nr. 732 Gmkg. Rain) und Ö4 (Fl. Nr. 362 und 363 Gmkg. Schönach) erbracht.

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 „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

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 das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da ein Wohngebiet mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 ausgewiesen wird und der Geltungsbereich ca. 2,1 ha beträgt. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird ausschließlich als Acker genutzt.

Der Geltungsbereich wird aufgrund der Schutzgutbeschreibung und -bewertung (s. Ziffer 2.3 und 2.4) als Gebiet mit geringer Bedeutung (**Kategorie I**) für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist das Planungsgebiet einschließl. seiner Erschließungsflächen folgendermaßen zuzuordnen:

→ **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ A ergibt sich **Feld AI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6.

Nachfolgender Kompensationsfaktor im unteren Bereich der Spanne wird aufgrund der Festsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen und analog vergleichbarer Baugebiete als angemessen betrachtet.

Bestands-typ	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensations-fläche
AI	21.420 m ²	0,3	6.426 m ²

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von 6.426 m² kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Die baurechtliche Kompensation erfolgt durch Abbuchung von gemeindlichen Ökokontoflächen.

Die Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss 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:

- bestehende Baulücke mit siedlungsstruktureller Anbindung an vorhandene Wohngebiete
- allseitig umgehende Bebauung bzw. öffentliche Nutzungen (Friedhof)
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche
- 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 landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der Bau-parzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind kaum gegeben. Auf Grund der gewünschten Parzellengrößen und der sparsamen Erschließung ist die vorgesehene Aufteilung die einzige sinnvolle Möglichkeit. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

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 (FIS-Natur)
- Umweltatlas Boden Bayern
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Regensburg (RP 11)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Rain
- Landschaftsplan der Gemeinde Rain
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Eska (2020)

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

Das Planungsgebiet liegt als innerörtliche landwirtschaftliche Fläche im Hauptort der Gemeinde nördlich des Friedhofes und wird allseitig umgeben von bereits bebauten Wohngebieten.

Der Geltungsbereich mit ca. 21.420 m² des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst im wesentlichen die Flurnummer 226 und 227 der Gmkg. Rain.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen.

Die Art und Dichte der Bebauung entspricht den bisherigen örtlichen Gegebenheiten.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Höhe des Kompensationsfaktors und damit die Größe und Qualität der Ausgleichsflächen kompensiert.

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.