

INTEGRIERTES
STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Rain

LANDKREIS STRAUBING



2021-2023

Impressum

Herausgeber:

VG Rain
Schlossplatz 2
94369 Rain
Erste Bürgermeisterin Anita Bogner

Konzeption und Layout:

Arc Architekten Partnerschaft mbB
Brennecke-Kohlmeier- Kilian-Leidl- Riesinger
84364 Bad Birnbach
info@arcarchitekten.de
www.arcarchitekten.de

Copyright (C):

Arc Architekten Partnerschaft - Juli 2023

Bildnachweis:

Alle Fotos, soweit nicht anders angegeben, stammen von den Verfassern.

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird teilweise auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.



INTEGRIERTES
STÄDTEBAULICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT

Rain

LANDKREIS STRAUBING

Erstellt im Auftrag
der Gemeinde Rain
2021-2023

STÄDTEBAU
Arc Architekten Partnerschaft mbB, Bad Birnbach

Gefördert durch den Freistaat Bayern
im Rahmen des Bayer. Städtebauförderungsprogrammes

Inhaltsverzeichnis

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Rain

Das ISEK als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung7

Bestandsanalyse - überörtliche Rahmenbedingungen

Aufgabe der Bestandsanalyse	9
Überörtliche Betrachtung	9
Raumstruktur - Lage im Raum RP12	10
Verkehrsanbindung Straßennetz	10
Überörtliche Verkehrswege im Ort.....	10
Verkehrsanbindung ÖPNV	11
Arbeitsplatzzentralität.....	11
Bevölkerungsentwicklung	11

Bestandsanalyse - Städtebau

Umgriff des Untersuchungsbereiches.....	12
Siedlungsstruktur	13
Topografie	14
Grünstrukturen	14
Gewässer & Hochwasser.....	14
Liegenschaften der Kommune.....	15
Nahversorgung & Einzelhandel.....	15
Gültige Bebauungspläne.....	15
Funktionsverteilung im Ort.....	16
Potenzialflächen / Baurechtsreserven.....	16
Bodendenkmale / Verdachtsflächen.....	16

Geschichte & Siedlungsursprung

Urkataster & Historische Karten	17
Urkataster & heutiger Gebäudebestand.....	17

Bevölkerungsentwicklung & Demografie

Bevölkerungsentwicklung	18
Demografische Entwicklung.....	18
Bevölkerungsbewegungen	18
Pendlersaldo	18

Bestandsuntersuchungen - Ortskern

Mängel- und Werteübersicht.....	19
Qualitätvoller öffentlicher Raum	20
Öffentlicher Raum mit Sanierungsbedarf	20
Einzeldenkmale & ortsbildprägende Gebäude.....	20
Gebäude mit Sanierungsbedarf	21
Leerstände / Gebäude mit Mindernutzungen	21
Blickbeziehungen	21
Wichtige Wegeverbindungen	22
Fehlende Wegeverbindungen	22
Prägende Grünstrukturen.....	22

Beteiligung & Bürgerstimmen

Expertengespräche & Bürgerversammlung.....	23
--	----

Identität

Eigenwahrnehmung der Rainer Bürger und Bürgerinnen.....	24
Kerneigenschaften des Ortes in der Eigenwahrnehmung.....	24

Fazit der Standortanalyse

Stärken -Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse).....	25
--	----

Funktionales Leitbild Rain

Leitbild für die funktionale Entwicklung des Hauptortes	26
---	----

Städtebaulicher Rahmenplan Ortsmitte

Leitbild für die städtebaulich-räumliche Entwicklung des Hauptortes	27
Bereich Ortsmitte	28
Bereich südliche Ortsmitte	28
Bereich Attinger Straße - Dorfstraße.....	29
Bereich Kirche - Feuerwehr.....	29

Übersicht Projektstandorte - Bauliche Projekte

Handlungsprogramm - bauliche Projekte Rain

01 Rahmenplan bauliche Entwicklung Ortsmitte	32
02 Umbau des „Dietl-Gasthauses“ zum Bürgerhaus mit kleinem Saal	32
03 Pionierbäume im Parkbereich	33
04 Schloss- und Bürgerpark.....	33
05 Tagesbetreuung Rain.....	33
06 Mehrgenerationenwohnen	34
07 Wegenetz Schlosspark	34
08 Postfiliale & Regiobox.....	34
09 Südflügel am Schloss.....	35
10 Dorfplatz an der Dorfstraße	35
11 Auftakt Dorfstraße	35
12 Vor- und Umfeld Dietl-Gasthaus & Schloss	36
13 Einmündungen Kirchstraße, Attinger Straße	36
14 Bürgerwerkstatt in der Feuerwehr.....	36
15 Vorplatz und Umfeld alte Feuerwehr	37
16 Rahmenplan Dürnharter Straße - Kirchstraße.....	37
17 Rahmenplan Dorfstraße - Attinger Straße	37
18 Beispielbares Wasser	38
19 Fußwegverbindung Ortsmitte - Gewerbe.....	38
20 Parken dezentral	38

Handlungsprogramm - Strategische Projekte

01 Ehrenamts- & Neubürgerfest	39
02 Rahmenplan Nachverdichtung	39
03 (Elektro)-Zweiradinitiative.....	40
04 Umsetzung Klimaschutzkonzept	40
05 Grün gegen Hitze	40
06 Lebensraum in der Stadt	41
07 Offener Treff.....	41
08 Wohnen & Leben in Rain	41
09 Baurechtsreservendatenbank	42
10 Eigentümeransprache	42
11 Fassaden- und Vorflächenprogramm	43
12 Bürgermobil.....	43

Maßnahmen- und Projektliste

Liste der baulichen und strategischen Projekte.....	44
---	----

Sanierungsgebiet als Instrument

Definition eines Sanierungsgebietes.....	46
--	----

Anwendung & Umsetzung

Ortsentwicklungskonzept als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage.....	47
Umsetzung baulicher Maßnahmen.....	47
Umsetzung strategischer Maßnahmen.....	47

Implementierung & Monitoring

Implementierung & Monitoring	48
------------------------------------	----

Beteiligung & Danksagung

Mitwirkende	49
-------------------	----

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Rain



Das ISEK als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung

Städtebauliche Entwicklungen erfordern eine langfristige Perspektive. Viele Ziele können nur erreicht werden, wenn über einen längeren Zeitraum hinweg gezielte Entscheidungen getroffen werden, die auf die konkret formulierte Zielsetzung ausgerichtet sind.

Um diese Kontinuität sicherzustellen, müssen diese Ziele gemeinsam auf einer breiten Basis entwickelt und dokumentiert werden, damit sie allgemein bekannt und präsent sind.

Um sinnvolle Ziele festzulegen, ist es notwendig, die Ausgangssituation eines Ortes mit seinen spezifischen Stärken und Schwächen,

Chancen und Risiken zu kennen. Darauf aufbauend können Zielsetzungen definiert und die erforderlichen Maßnahmen und Projekte zur Erreichung dieser Ziele festgelegt werden.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für die Gemeinde Rain basiert auf einer umfassenden Betrachtung der Ausgangssituation sowie der spezifischen Stärken und Chancen. Es legt eine Gesamtkonzeption für die Ortsentwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre fest. Bei der Entwicklung des Konzepts werden nicht nur die städtebauliche Situation, sondern auch soziale, demografische und wirtschaft-

liche Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Wie jede Gemeinde unterliegt auch die Gemeinde Rain einem ständigen Wandel. Dieser Wandel zeigt sich sowohl auf überörtlicher Ebene, in Bezug auf die Stellung und Funktion der Gemeinde innerhalb der Region als auch innerhalb des Ortsgebiets, da sich die Nachfrage nach bestimmten Nutzungen innerhalb der Gemeinde verändert.

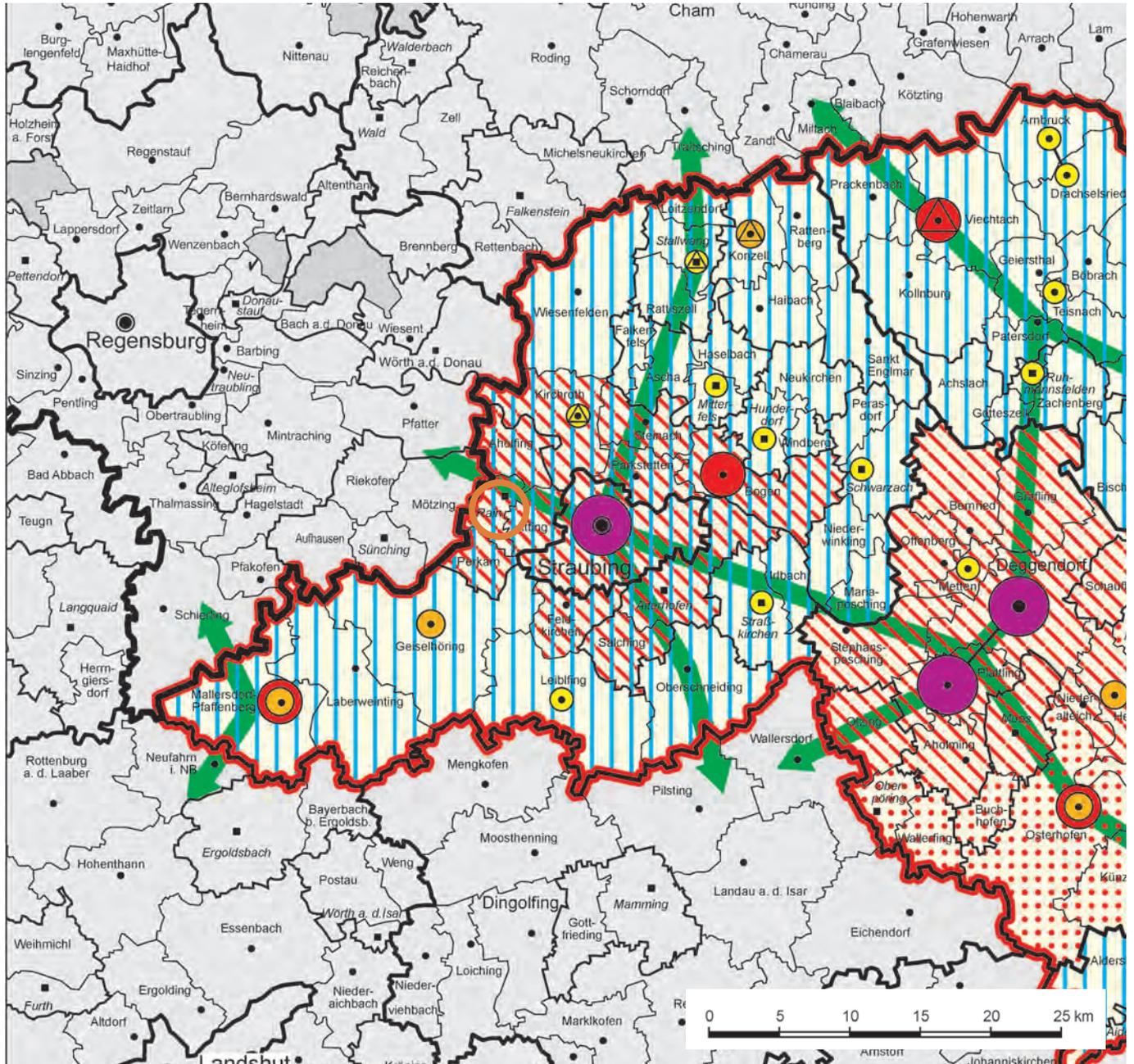
Das entwickelte Leitbild verdeutlicht das Potenzial für eine gesteigerte Attraktivität und Lebensqualität vor Ort, und die Chancen für die Entwicklung der Gemeinde werden erkennbar.

Der Rahmenplanentwurf bietet eine vielversprechende Perspektive für die Gemeinde und dient als Grundlage für kommunale Entscheidungsträger und Akteure, um gemeinsam an der Umsetzung der zukünftigen Entwicklung zu arbeiten und die kommunale Planungshoheit gezielt zur Steuerung von privaten Maßnahmen und Investitionen einzusetzen.

Die transparente Darstellung der Ziele der Gemeinde soll auch bei privaten Investoren für Planungssicherheit sorgen und private Investitionen in Richtung der gemeinsamen Ziele lenken.

Bestandsanalyse - überörtliche Rahmenbedingungen

Regionalplan 11 - Regensburg
Regionalplan 13 - Landshut



Aufgabe der Bestandsanalyse

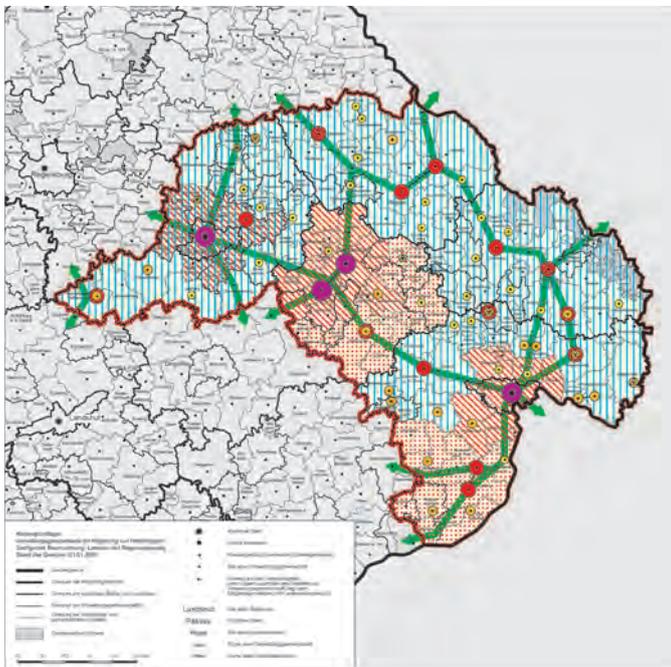
Die Bestandsanalyse schafft die Basis für die zukünftige Entwicklungsrichtung der Gemeinde, indem sie einen Gesamtüberblick über die Ausgangslage herstellt. Deren Bewertung erfordert bereits eine Beschäftigung mit bisherigen Veränderungen sowie mit der gewünschten Zukunft. Dabei werden nicht nur aktuelle Schwächen und zukünftige Risiken identifiziert, sondern auch aktuelle Stärken und zukünftige Chancen. Dies sind die Ansatzpunkte für Veränderungen und für die

Formulierung von Entwicklungszielen. Die zusammenfassende Darstellung der Ist-Situation stellt zudem eine Verbindung zwischen bestehenden Handlungsbedarfen und bisherigen Handlungsweisen der Kommune her und schafft eine gemeinsame Grundlage für die Verhandlung von erforderlichen Veränderungen sowohl im baulichen als auch im sozialen Bereich. So ist die Analyse des Bestandes entscheidende Grundlage für die Entwicklung langfristig haltbarer Ziele.

Überörtliche Betrachtung

Die großräumige Lage der Gemeinde Rain und die Raumstruktur, in der diese eingebunden ist, prägen ihre Standortqualität und ihre Wettbewerbssituation gegenüber anderen Standorten. Beide Faktoren beeinflussen die Entwicklungsmöglichkeiten, die sich der Gemeinde künftig bieten. Beispielsweise bestimmen sich aus der Verteilung der Bevölkerungsschwerpunkte in der Region sowie der Ausstattung und Erreichbarkeit der unterschiedlichen Zentren bereits im Wesent-

lichen das Einzugsgebiet der Kommune und beispielsweise die Tragfähigkeit des örtlichen Angebotes im Bereich des Einzelhandels. Im Rahmen der überörtlichen Betrachtung wird deshalb untersucht, welche Rolle die Gemeinde innerhalb der Region aktuell übernimmt und wie sie sich innerhalb der Region, letztlich im Wettbewerb mit anderen Kommunen und zentralen Orten, künftig positionieren kann um ihre eigene Entwicklung zu fördern.



Raumstruktur - Lage im Raum RP12

Die Gemeinde Rain liegt in Verwaltungsgemeinschaft mit Aholfing, Atting und Perkam unmittelbar westlich des Oberzentrums Straubing direkt an der Entwicklungsachse Regensburg-Passau und damit sowohl in einem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum als auch in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Der Gemeinde Rain ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, sie übernimmt jedoch mit Ihrem Arbeitsplatz- und Ver-

sorgungsangebot durchaus zentralörtliche Versorgungsfunktionen innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft. Das nahe gelegene Oberzentrum Straubing spielt hinsichtlich der funktionalen Verflechtungen mit dem umgebenden Raum eine wichtige Rolle, aber auch das nahe Oberzentrum Regensburg ist über die B8 schnell erreichbar. Rain profitiert stark von Ausstrahlungseffekten der naheliegenden zentralen Orte, steht aber auch in der Gefahr, zum reinen Wohn- und Schlafort zu werden.



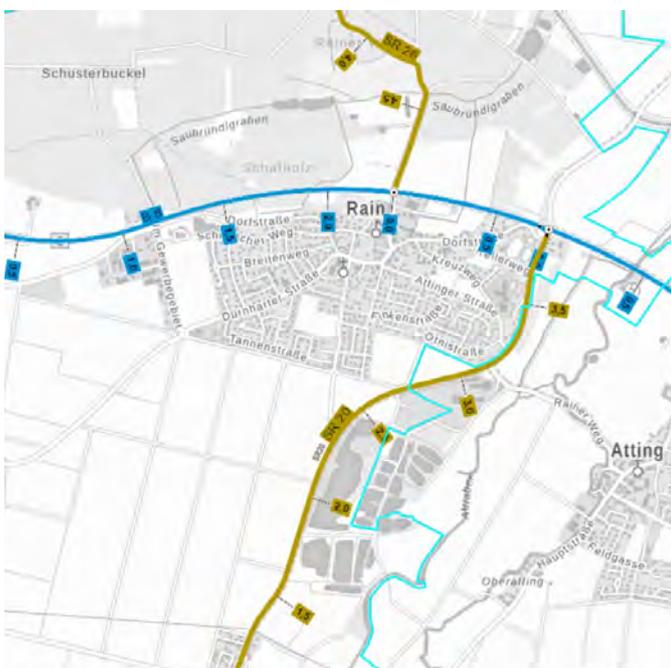
(c) Arc

Verkehrsanbindung Straßennetz

Die Ortszentren von Rain und Straubing sind nur etwa 15min Fahrzeit voneinander entfernt. Auch die Oberzentren Regensburg und Deggendorf/Plattling sind über die direkt nördlich von Rain verlaufende B8 in etwa einer halben Stunde erreichbar. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt in Kirchroth ist in etwa 15min Fahrzeit zu erreichen, sodass über die A3 eine relativ gute überregionale Verkehrsanbindung für Kfz besteht und die Erreichbarkeit auch der Oberzent-

ren Regensburg, Landshut und München gegeben ist. Für den Weg Regensburg oder Deggendorf nach Passau lohnt der Umweg zur Autobahn kaum, über die Bundesstraßen sind beide Orte gut erreichbar. Übliche Fahrzeiten zu den nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren betragen etwa

Straubing:	15 min
Passau:	104 min
Landshut:	54 min
Deggendorf:	35 min
Plattling:	31 min
Regensburg:	33 min
München:	101 min

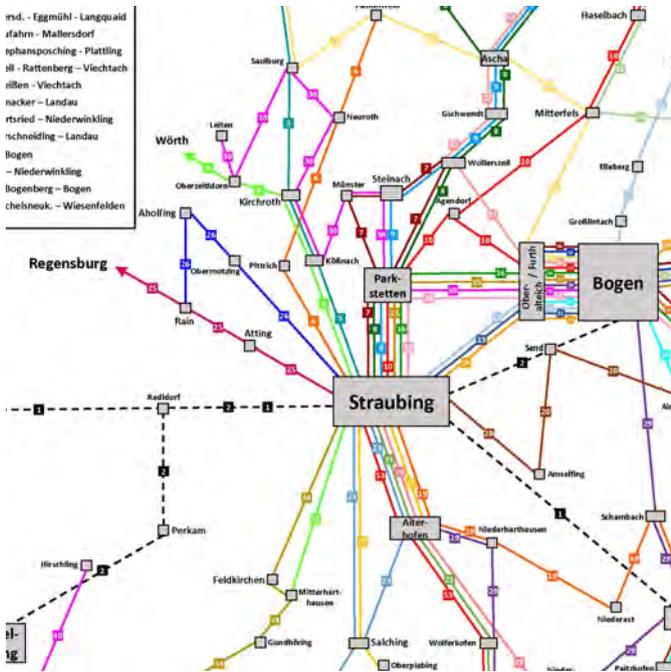


(c) BaySIS

Überörtliche Verkehrswege im Ort

Rain profitiert von der schon in den 1930er Jahren erfolgten Herstellung einer nördlichen Ortsumfahrung (der heutigen B8) dergestalt, dass den Siedlungskörper des Hauptortes keine überregionalen Verkehrswege teilen. Die B8 stellt zwar eine nördlich des Hauptortes verlaufende, signifikante Grenze für die Siedlungsentwicklung dar, die Kreisstraße 20 verläuft jedoch relativ störungsarm östlich des Siedlungskörpers. Die Verkehrsmengenkarte des Bayerischen Straßen-

informationssystems weist dabei für die Ost-West-Richtung der B8 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 7.476 Kraftfahrzeugen, davon durchschnittlich 1.350 Schwerlastfahrzeuge aus, die SR20, also in Nord-Süd-Richtung östlich von Rain eine DTV von 1.904 Kraftfahrzeugen, mit einem Anteil von 107 Schwerlastfahrzeugen. Neben dem Quell- und Zielverkehr spielt deshalb nur ein geringer Durchgangsverkehr z.B. aus Dürnhart eine Rolle in Rain.



Verkehrsanbindung ÖPNV

Rain verfügt über eine im Vergleich mit anderen Gemeinden ähnlicher Größe im ländlichen Raum relativ gute Verkehrsanbindung mindestens zu den Oberzentren Straubing und Regensburg. Mit immerhin 4 werktäglichen Fahrten werden hier die zentralörtlichen Funktionen des Oberzentrums Regensburg durch die RBO Linie 25 erreicht, die Linie 26 verbindet Rain an Schultagen über drei tägliche Fahrten mit Straubing. Ein zusätzliches Rufbusangebot mit festgelegten

Bedarfsfahrplänen ergänzt das Angebot. Bezugspunkt für alle überregionalen ÖPNV-Angebote im Bereich Bus- und Bahnverkehr ist Straubing, daher spielt für die Nutzung der ÖPNV-Angebote in Rain die Verbindung nach Straubing eine zentrale Rolle.

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer 2015-2020

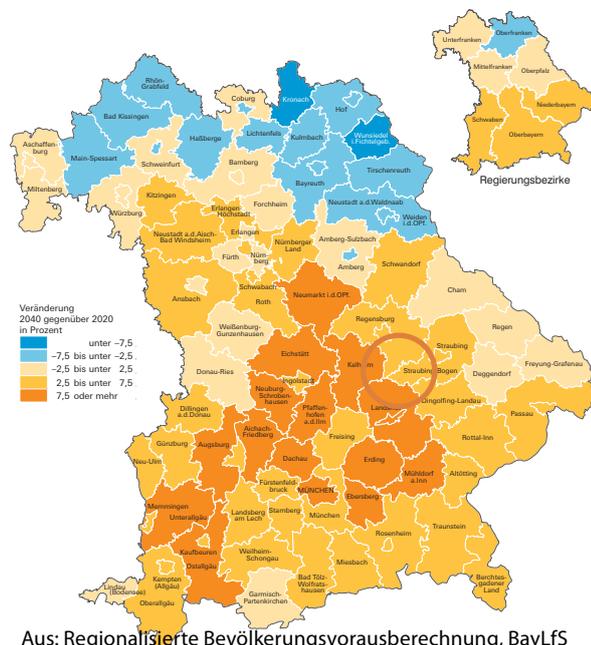
Gegenstand der Nachweisung	2015		2020	
Beschäftigte am Arbeitsort		367		431
davon männlich		183		207
weiblich		184		224
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei		-		-
Produzierendes Gewerbe		129		95
Handel, Verkehr, Gastgewerbe		89		178
Unternehmensdienstleister		35		30
Öffentliche und private Dienstleister		114		128
Beschäftigte am Wohnort		1 223		1 324

Aus: Statistik kommunal 2021, Bay. Landesamt f. Statistik

Arbeitsplatzzentralität

Insbesondere die verkehrsgünstige Lage hat dazu geführt, dass sich Rain als attraktiver Wohnstandort für die großen Arbeitsstandorte in der Region etabliert hat. Diese Funktion zeigt sich in den Zahlen zu sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern: zwischen 2015 und 2020 waren zwischen jeweils etwa dreimal so viele Personen in einem sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnis als es solche Beschäftigungsverhältnisse in Rain gibt (2015: 367 zu 1223, 2020: 431 zu 1324).

Der vergleichsweise hohe Auspendleranteil verdeutlicht die Funktion der Gemeinde als Wohn- und Freizeitstandort. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze im Ort ist innerhalb des Betrachtungszeitraumes von 367 auf 431 um 17% gestiegen, der Anteil der am Ort beschäftigten Personen hat sich dabei geringfügig zugunsten Rains verschoben.



Aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, BayLfS

Bevölkerungsentwicklung

Für den Landkreis Straubing-Bogen prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik eine Zunahme der Einwohnerzahlen zwischen 2,5% und 7,5%. Mit seiner Lage im westlichsten Bereich des Landkreises liegt Rain zudem unmittelbar an den Landkreisgrenzen zu Landshut und Kehlheim, für die beide jeweils ein Wachstum von 7,5% oder mehr prognostiziert wird. Das Landesamt sieht damit eine merkliche Zunahme der Einwohnerzahlen, die jedoch unter dem Durchschnitt des

Regierungsbezirkes und des Bundeslandes bleibt. Neben der absoluten Einwohnerzahl sieht das Landesamt für Statistik für die Region 12 (Donau-Wald) eine weitere wesentliche Veränderung zwischen 2020 und 2040 in der Bevölkerungszusammensetzung nach Altersgruppen: für die Personengruppe 65 Jahre oder älter wird eine Zunahme von ca. 34% erwartet. Im Bereich des Durchschnittsalters liegt die Region Donau-Wald über dem Durchschnitt von Regierungsbezirk und Bayern.

Bestandsanalyse - Städtebau



(c) Arc Architekten

Umgriff des Untersuchungsbereiches

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Rain umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14,29km² mit insgesamt 4 Ortsteilen.

Während historische, topografische, klimatische oder verkehrsbezogene Betrachtungen ebenso wie die statistischen Erhebungen als Grundlagendaten für genauere Betrachtungen auf das gesamte Ortsgebiet bezogen wurden, sind die stadträumlichen und funktionalen Betrachtungen auf einen enger gefassten Bereich des Hauptortes

beschränkt. Siedlungsentwicklung und -struktur, die funktionale Gliederung des Ortes, Verkehrs- und Versorgungsfragen müssen für den Bereich des Hauptortes insgesamt betrachtet werden.

Detaillierte Untersuchungen des baulichen Zustandes der bestehenden Gebäude, räumlicher und funktionaler Qualitäten und Defizite werden im Bereich des eigentlichen Ortskernes vorgenommen und dokumentiert. Im Bereich der Ortsmitte liegen die für Rain wesent-

lichen repräsentativen und Identität tragenden Strukturen, während die umliegend entstandenen Wohnbau-, Gewerbe- oder Industriegebiete weitgehend mit ähnlich genutzten Gebieten anderer Orte austauschbar sind. Aus diesem Grund liegt der Schwerpunkt der Betrachtungen im Bereich der Ortsmitte, des ehemaligen Schlossparks und der unmittelbar angrenzenden Strukturen.

Funktional der Ortsmitte dienende oder für Fragen der Ortsentwicklung

relevante Quartiere werden ergänzend einbezogen, wo das zur Klärung der im Zuge der Untersuchungen oder der Bürgerbeteiligung aufgeworfenen Fragen erforderlich ist.



(c) Arc Architekten

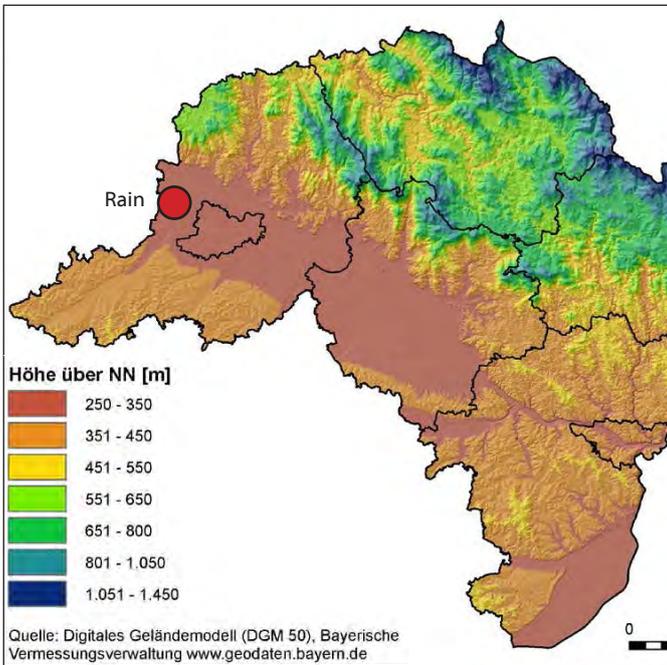
Siedlungsstruktur

Der Schwarzplan des Hauptortes in Rain zeigt deutlich den historischen Siedlungskern mit den Resten des Schlosses und dem noch von Bebauung frei gehaltenen Bereich des ehemaligen Schlossparks. Angegliedert an diesen Kernbereich entstanden im wesentlichen ab den 1960er Jahren großflächige Einfamilienhausgebiete, die sich südlich der im Norden vorbei führenden Bundesstraße ringförmig um den Kernbereich entwickelt haben. Innerhalb der in diesem

Zeitraum entstandenen Wohnquartiere sind typischerweise kaum Unterschiede in Dichte und Struktur vorhanden. Eine bewusste Gliederung der Einfamilienhausgebiete ist auf dieser Ebene nicht erkennbar, vielmehr wurde nach Grundstücksverfügbarkeit dem damaligen Bedarf entsprechend mit einem deutlichen Schwerpunkt auf Einfamilienhausstrukturen entwickelt. Auf der Ebene des Schwarzplanes ist zudem ganz im Westen des Hauptortes das

Gewerbegebiet mit seinen großmaßstäblicheren Gebäuden und im östlichen Bereich des Hauptortes das Schulzentrum erkennbar. Ergänzende, gewerbliche Nutzungen finden sich jeweils an den Anschlussstellen zur B8 im Norden (Nahversorger, Apotheke, Bank) und Osten (Tankstelle). Südlich der Kreisstraße SR20 befindet sich mit einem Betonwerk eine weitere gewerbliche Nutzung. Insgesamt sind Störungen aus den gewerblich-industriellen Nutzungen

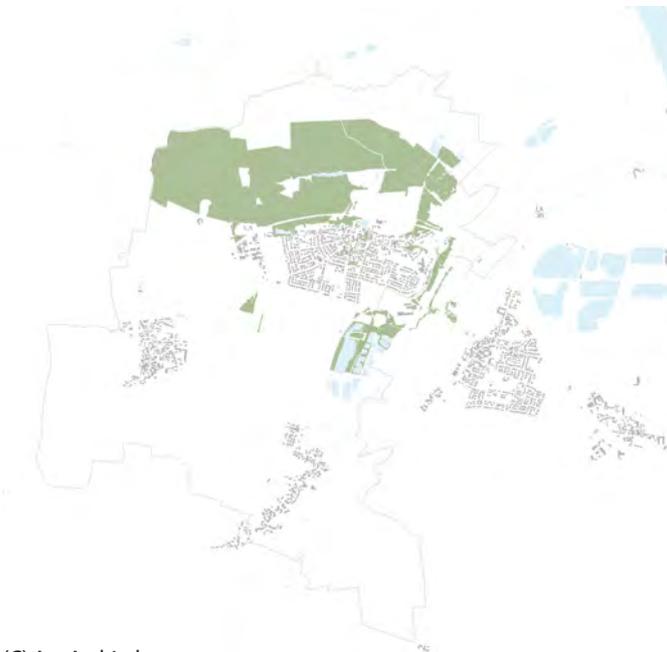
durch die Lage am Rand des Siedlungskörpers mit jeweils einem deutlichen Abstand zu den Wohnfunktionen gering, der durch die betrieblichen Tätigkeiten verursachte Verkehr bleibt weitgehend außerhalb des Siedlungskörpers des Hauptortes.



Topografie

Naturräumlich liegt Rain in der Region 064 „Dungau“. Die Gäubodenlandschaft zwischen dem Bayerischen Wald im Norden und dem tertiären Hügelland im Süden ist geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung der ertragreichen Lössböden, das weite Donaual zeigt sich als weitgehend ebene Beckenlandschaft. Die Donau durchfließt die Region von Nordwest nach Südost; Rain liegt zwischen der von Süden zufließenden Großen Laber im Westen

und der Kleinen Laber im Osten. Topografisch ist das Gemeindegebiet von geringen Höhenunterschieden zwischen 330m im Norden und ca. 345m im südlichen Gemeindegebiet geprägt.



Grünstrukturen

Mit dem „Rainer Wald“, der im Norden unmittelbar an den Hauptort grenzt, liegt ein naturschutzfachlich hochwertiges Waldgebiet nördlich der B8 von ca. 240 ha Größe im Gemeindegebiet von Rain. Das Waldgebiet weist zahlreiche Biotope auf ist Flora-Fauna-Habitat und Vogelschutzgebiet kartiert. Als Auwald mit hoch liegendem Grundwasserspiegel weist er zahlreiche Gräben mit fließendem und stehendem Wasser auf. Der Rainer Wald ist über

mehrere Forstwege erschlossen und wird von den Rainer Bürgern und Bürgerinnen als wertvoller Naherholungsraum geschätzt. Ein Waldlehrpfad, eine eigene Internetpräsenz und ein Erlebnisführer stärken diese Funktion. Wesentliche Teile des Waldes sind im Besitz des Landesbundes für Vogelschutz.



Gewässer & Hochwasser

Mit der Lage im Donaubecken zwischen Großer Laber und Kleiner Laber bei nur geringen Höhenunterschieden könnte man regelmäßige Hochwasserereignisse im Gemeindegebiet von Rain erwarten. Tatsächlich liegen die besiedelten Gebiete jedoch soweit außerhalb des jeweiligen Überflutungsbereiches der beiden Flussläufe, dass Hochwasserschäden in der Ortsgeschichte kaum eine Rolle gespielt haben. Nur wenige Gebäude in den Ortsteilen Wiesendorf und

Bergstorf weisen Gebäude auf, die so nahe an das linke Ufer der kleinen Laber entwickelt wurden, dass sie bei einem Hochwasserereignis betroffen wären. Die Hochwassergefahrenflächen für HQ100 und HQextrem unterscheiden sich dabei im Gemeindegebiet von Rain kaum, der erweiterte Überflutungsbereich liegt beim HQextrem im Wesentlichen nördlich der B8.



(C) Arc Architekten

Liegenschaften der Kommune

Grundstücken im Besitz der Gemeinde kommt bei der Ortsentwicklung stets eine besondere Bedeutung zu. Zum einen sind dies Flächen, auf denen die Gemeinde eigene Projekte unmittelbar realisieren kann, zum anderen handelt es sich um Flächen, die für den Grundstückstausch oder als Ausgleichsflächen für bauliche Entwicklungen an anderer Stelle zur Verfügung stehen. In Rain sind die Flächen im kommunalen Besitz häufig bereits einer öffentlichen

Nutzung gewidmet (etwa Schule, Verwaltung, Bauhof, Sportanlagen) oder als Ausgleichsflächen aktiviert. Eine vorausschauende Grundstückspolitik ist deshalb erforderlich, um sich künftige Handlungsspielräume zu erhalten und neue Spielräume zu erarbeiten. Gerade im Bereich der weitläufigen, homogenen Wohngebiete fehlen oft Flächen, die für eine ergänzende Infrastruktur genutzt werden können.



(C) Arc Architekten

Nahversorgung & Einzelhandel

Die verkehrsgünstige Lage direkt an der B8 hat in Rain dazu geführt, dass sich trotz der relativ geringen Einwohnerzahl von ca. 3000 Einwohnern im Gemeindegebiet und dem Fehlen der Zuweisung einer zentralörtlichen Funktion ein Vollsortimenter angesiedelt hat und tragfähig ist. Mit der Lage im Gewerbegebiet am nördlichsten Siedlungsrand ist dieser Versorgungsbaustein aus den älteren Siedlungsgebieten im Bereich der Ortsmitte noch fußläufig erreichbar

(Entfernung bis 500m), für alle westlichen und weiter im Süden gelegenen Wohngebiete jedoch kein fußläufig erreichbarer Versorgungsstandort mehr. In den Ortsteilen gibt es keine eigenständigen Nahversorgungsangebote, so dass die Verkehrsanbindung an den Hauptort Rain für die dortige Versorgung eine besondere Rolle spielt.



(C) Arc Architekten

Gültige Bebauungspläne

Die Übersicht über die gültigen Bebauungspläne der Gemeinde und ihre zeitliche Einordnung zeigt grob die Entwicklung des Siedlungskörpers, ausgehend vom Schloss mit seinen Nebenanlagen als Siedlungsursprung in relativ homogenen Wohnsiedlungsgebieten in zunehmender Entfernung zur Ortsmitte. Flächen ohne farbige Markierung sind Bereiche ohne gültigen Bebauungsplan, demnach vor 1960 oder als Bebauung im Ortszusam-

menhang nach §34 BayBO entstanden. Während die Entwicklung in den Jahren 1960 bis 1990 vorwiegend Wohnsiedlungsentwicklung war, sind die heute wesentlichen Gewerbe- und Industrie-flächen ab den 90er Jahren entstanden. Auffällig sind die in den ersten Siedlungsgebieten aus den 60er/70er Jahren noch vergleichsweise großen Bauparzellen.

Funktionsverteilung im Ort

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Funktionsverteilung zeigt ein langgestrecktes Misch- und Dorfgebiet über den gesamten nördlichen Siedlungsrand. An den Anschlusspunkten zur B8 liegen jeweils Gewerbe- und Industriegebiete, die durch den direkten Bezug zur Hauptverkehrs-

achse und jeweils einen erkennbaren Abstand zu den Wohnnutzungen wenig Belastungen für die Wohngebietsbereiche bringen. Die B8 im Norden wirkt ebenso wie die Kreisstraße SR20 im Osten als klare Grenze für die Siedlungsentwicklung, die bereits erreicht ist.



Potenzialflächen / Baurechtsreserven

Potenzialflächen sind Flächen, auf denen entweder durch einen gültigen Bebauungsplan oder durch die Lage im bebauten Zusammenhang bereits Baurecht besteht. Diese Flächen stellen eine wesentliche Reserve an Siedlungsfläche dar, da sie bereits erschlossen sind und laufende Infrastrukturkosten (Beleuchtung, Erschließungserhalt, Winterdienst usw.) verursachen. Diesen Flächen wird künftig vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit

Grund und Boden eine besondere Bedeutung zukommen. Ein sensibles Zugehen auf die Eigentümer, die Information über die Ist-Situation und deren Auswirkungen sowie die Vermittlung von möglicherweise verkaufsbereiten Besitzern und konkret bauwilligen Interessenten durch die Gemeinde könnten hier ein Einstieg sein. Grundvoraussetzung um aktiv werden zu können ist ein Überblick über die Interessenlage der Eigentümer und deren Ansprache.



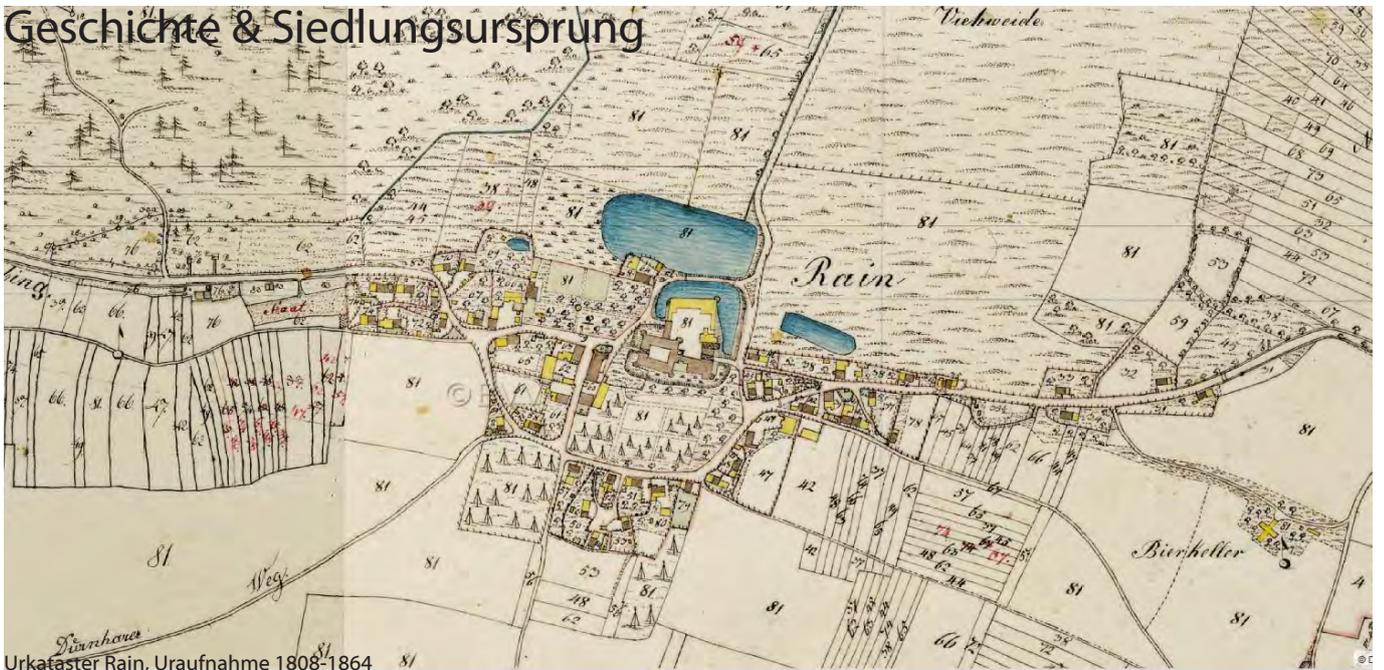
Bodendenkmale / Verdachtsflächen

Die lange Siedlungsgeschichte in der Region hat viele historische Spuren hinterlassen: zahlreiche Siedlungen, Gräben, Grabhügel vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sind dokumentiert. Sie bedeuten als Teil der Identität des Ortes einen geschichtlichen Reichtum, über den sich bewusst zu sein die Bindung an den Ort stärken und die Region wertzuschätzen bedeutet. Gleichzeitig bedeuten die wertvollen untertägigen Befunde, die oberirdisch für

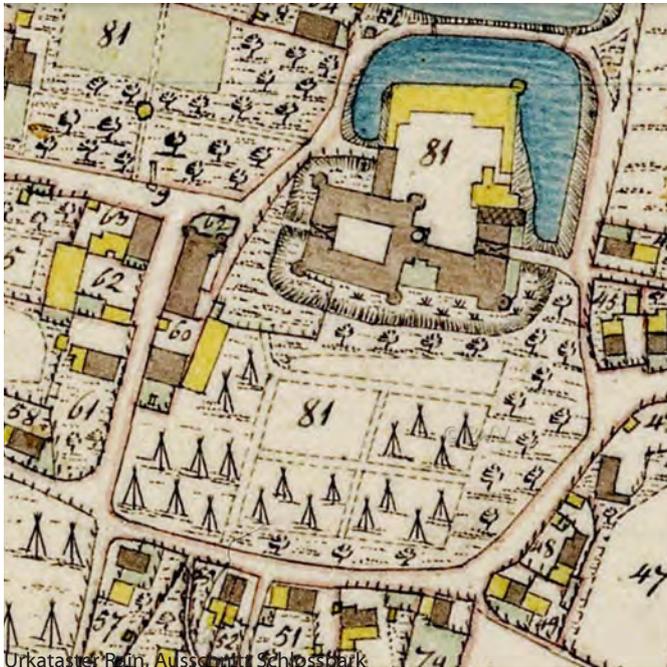
Laien oft nicht erkennbar sind, Nutzungseinschränkungen für Bau- und Entwicklungsmaßnahmen, da eine bauliche Entwicklung in diesen Flächen beinahe zwingend zum Verlust historischer Befunde führt, zumindest aber mit einem höheren Aufwand verbunden ist.



Geschichte & Siedlungsursprung



Urkataster Rain, Uraufnahme 1808-1864



Urkataster Rain, Ausschnitt Schlosspark

Urkataster & Historische Karten

Zum Zeitpunkt der ersten Landvermessungen existierte im Bereich des heutigen Hauptortes von Rain im Wesentlichen das Schlossareal mit seinen Wirtschafts- und Nebengebäuden und einige Wohn- und Nebengebäude entlang der heutigen Dorfstraße.

Auch das ehemalige Dietl-Gasthaus ist schon im Urkataster eingetragen - einschließlich der beiden charakteristischen Türme an der Nordfassade. Vom ehemaligen Schlossgebäude sind nur der Nordflü-

gel und der jeweils nördliche Bereich von West- und Ostflügel erhalten.

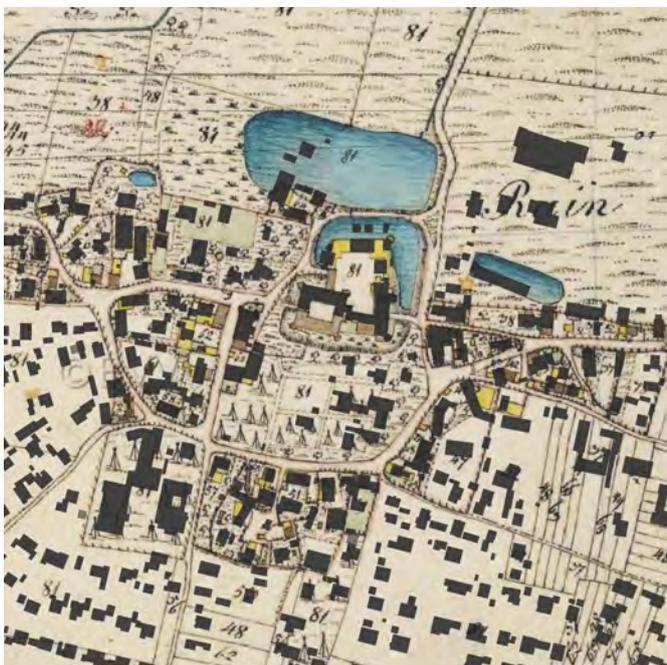
Im Bereich der ehemaligen Neben- und Wirtschaftsgebäude des Schlosses wurden in jüngerer Zeit neue Wohngebäude errichtet, sodass auch hier die historische Substanz verloren gegangen ist.

Bis heute erhalten ist die Wegeführung im Bereich der Ortsmitte, sodass der Umgriff des ehemaligen Schlossparks noch im Ort spürbar ist.

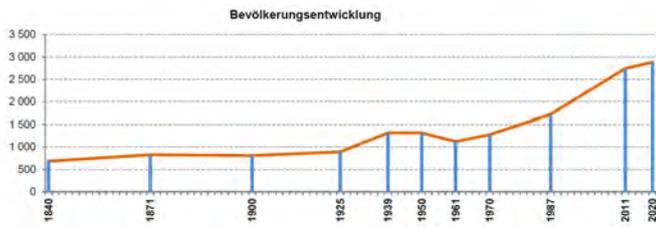
Urkataster & heutiger Gebäudebestand

Die Überlagerung des Urkatasters mit dem Schwarzplan des heutigen Gebäudebestandes zeigt deutlich die erfolgten Veränderungen: den Verlust des nördlichen Wirtschaftshofes am Schloss, den Abgang der südlichen Gebäudeteile des Schlossgevierts, aber auch die an der Peripherie der Ortsmitte gewachsenen, homogenen Wohnsied-

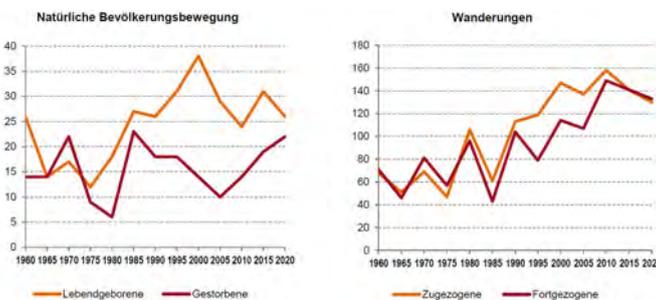
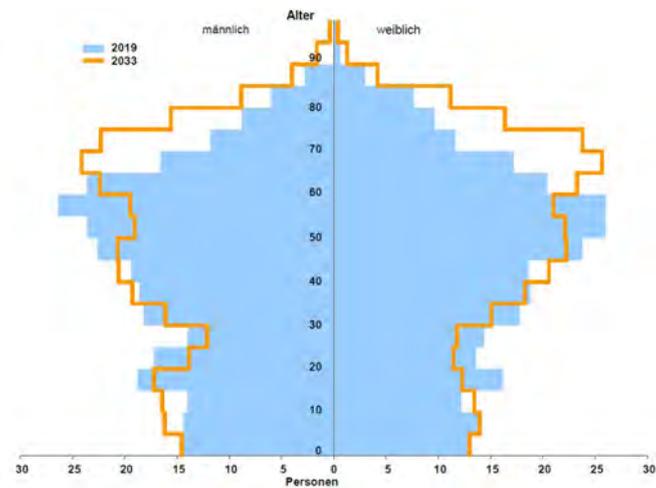
lungsgebiete und die im Maßstab neuen baulichen Anlagen von Einzelhandel- und Produktionsgebäuden. Erste bauliche Anlagen sind auch im Bereich des ehemaligen Schlossgartens südlich des Schlosses entstanden: öffentliche Nutzungen wie Kindergarten und Post, jedoch auch private Wohngebäude.



Bevölkerungsentwicklung & Demografie



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021



Bevölkerungsentwicklung

Aus dem um 1840 nur etwa 680 Einwohner zählenden Ort sind bis heute fast 2.900 Einwohner geworden. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt eine charakteristische, vorübergehende Zunahme durch Flüchtlinge in den Nachkriegsjahren, dann ein steileres Wachstum ab den 1960er Jahren, das im Hauptort wesentlich mit der Siedlungsentwicklung ab Anfang der 1960er Jahre verknüpft ist. Die Bevölkerungsentwicklung

in Rain setzt sich aus einem seit 1975 beständig vorhandenen Geburtenüberschuss und über viele Jahre bestehenden Wandergewinnen zusammen. Das Bayerische Landesamt für Statistik geht im Demografiespiegel 2019 von einer weiteren, jedoch langsamen Zunahme der Einwohnerzahlen bis 2033 aus, sodass dann über 3.000 Einwohner in Rain leben würden.

Demografische Entwicklung

Bei der Entwicklung des Durchschnittsalters der Bevölkerung liegt Rain unter der zu erwartenden Entwicklung in Landkreis und Regierungsbezirk. Trotzdem wird bis 2033 die Altersgruppe der über 65-jährigen um über 67 Prozent zunehmen. Diese Altersgruppe ist in der Regel durch das Ausscheiden aus dem beruflichen Alltag mit viel Freizeit tagsüber in der Gemeinde präsent. Entsprechende Angebote an Treff- und Aufenthaltsmöglichkeiten für aktive Senioren, aber auch an

Unterstützungsangeboten für Menschen mit Bewegungseinschränkungen oder besonderen Nutzungsanforderungen werden umso wichtiger. Bei der Altersgruppe der 18 bis 65-jährigen ist ein Rückgang um ca. zehn Prozent prognostiziert, die Altersgruppe der unter 18-jährigen nimmt leicht um 3% zu.

Bevölkerungsbewegungen

Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zeigt sich seit 1975 ein kontinuierlicher Überhang der Geburten gegenüber den Sterbefällen. Beim Wanderungssaldo zeigt sich seit 1980 durch-

gängig ein Überschuss bei den Zuzügen, erst in den 2010er Jahren ein kleiner Überhang bei den Fortzügen - vermutlich in den Altersgruppen junger Erwachsener und Senioren.

Pendlersaldo

Der Blick auf die Beschäftigtenzahlen des Betrachtungszeitraumes von 2015 bis 2020 zeigt einen Anstieg der Zahl der Beschäftigten am Ort (Arbeitsplätze) zusammen mit der Zahl der Beschäf-

tigten aus dem Ort (Arbeitnehmer). Im Saldo verbleibt ein Überhang von ca. 68% Auspendlern gegenüber den Einpendlern und am Ort beschäftigten Personen.

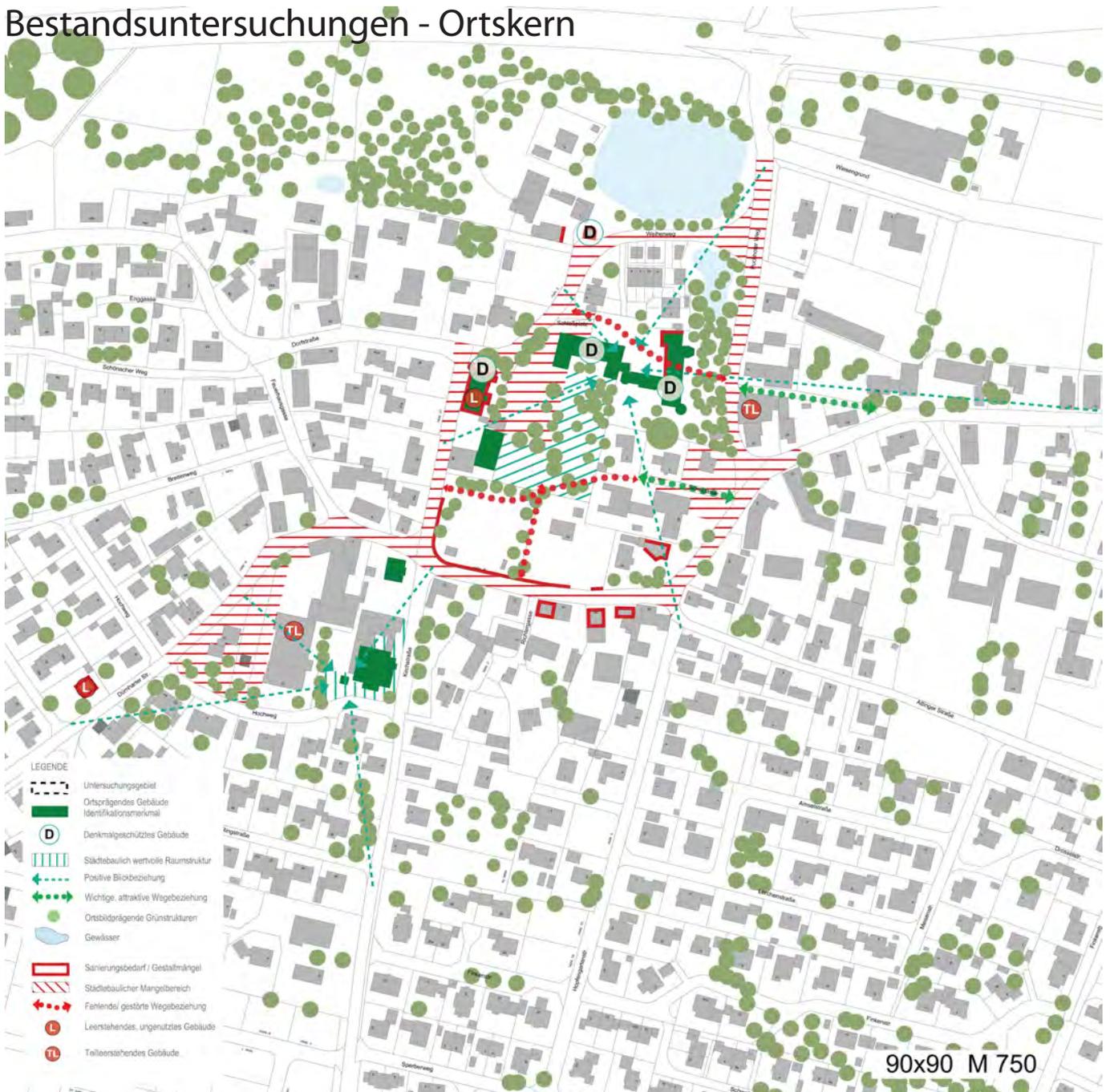
6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ¹⁾						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Beschäftigte am Arbeitsort	367	366	363	368	409	431	
davon							
männlich	183	190	197	195	202	207	
weiblich	184	176	196	203	207	224	
darunter ²⁾							
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-	-	-	-	-	
Produzierendes Gewerbe	129	87	93	100	95	95	
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	89	140	153	149	160	178	
Unternehmensdienstleister	35	34	33	32	30	30	
Öffentliche und private Dienstleister	114	105	114	117	124	128	
Beschäftigte am Wohnort	1.223	1.222	1.252	1.285	1.291	1.304	

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)

²⁾ Bei den Ergebnissen 2015 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit, 2019 – 2020 vorläufige Ergebnisse

Bestandsuntersuchungen - Ortskern



Mängel- und Werteübersicht

Die wesentlichen baulichen und städtebaulichen, auch identitätstiftenden Werte der Gemeinde Rain liegen im Bereich des Ortsursprungs, nämlich dem Schlossareal. Zwar sind die gesamte südliche Hälfte des ehemaligen Hauptschlusses und wesentliche Teile der Wirtschaftsgebäude des Schlossareals abgegangen, mit dem Rest des Schlosskomplexes und den umgebenden Grünstrukturen findet sich hier aber nach wie vor der identitätstiftende Siedlungskern von Rain.

Die Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse zeigt im Ergebnis der bereits umgesetzten Sanierungsmaßnahmen sanierungsbedürftige Flächen (Straßenräume, Platzflächen vor alter Feuerwehr und Schloss) im öffentlichen Raum innerhalb des Untersuchungsgebietes. Im privaten Bereich gibt es sowohl Vorflächen von Geschäftsbetrieben als auch vereinzelte Gebäude, die einen deutlichen Sanierungsbedarf aufweisen. Die Kartierung bestehender Mängel und Werte im Stadt-

grundriss bildet auch die Grundlage für die Anpassung des Sanierungsgebietes und den zielgerichteten Einsatz von Mitteln. Positiv sticht im Bereich der Ortsmitte die noch verbliebene große Grünfläche im Bereich des ehemaligen Schlossgartens hervor, die aktuell teils als Garten für die Kindertagesstätte, teils als oberirdischer Parkplatz für die Nutzungen im Schloss genutzt wird. Unter den Leerständen oder Mindernutzungen im Bereich der Ortsmitte sticht

das ehemalige Dietl-Gasthaus besonders hervor, weil es eine besondere Präsenz im öffentlichen Raum unmittelbar am Schloss hat. Von den Grünflächen im Bereich des ehemaligen Schlossgartens ist nur das sog. „Förstergarten“ im südwestlichen Bereich öffentlich zugänglich.

Qualitätvoller öffentlicher Raum

In der Gemeinde Rain wurden bisher kaum größere, zusammenhängende Bereiche des öffentlichen Raumes bewusst gestaltet. Kleinere Interventionen im Bereich des Kindergartens oder im Umfeld von Kirche und altem Feuerwehrhaus stehen weitgehend funktional gestalteten Verkehrsflächen im öffentlichen Raum gegenüber. Eine besondere Stellung nimmt der aktuell als Privatgarten bzw. Freispielfläche des Kindergartens nicht zugängliche Bereich des

ehemaligen Schlossgartens ein - hier sorgt ein schöner, raumbildender Baumbestand für den Eindruck einer „grünen Mitte“. Darüber hinaus finden sich aktuell kaum attraktive öffentlichen Räume mit hoher Aufenthaltsqualität im Untersuchungsbereich des Rainer Hauptortes.

Öffentlicher Raum mit Sanierungsbedarf

Die öffentlichen Räume im Umfeld frequenter öffentlicher Gebäude sind aktuell kaum als Aufenthaltsräume qualifiziert. Im Bereich der Ortsmitte wären das Vorfeld des Schlosses und des ehem. Dietl-Gasthauses, das Vorfeld von Post und Kindergarten aber auch die Bereiche im Umfeld von Kirche und ehemaliger Feuerwehr sanierungsbedürftig. Die Aktivierung dieser Freiräume, ihre Oberflächengestaltung, Ausstattung und Flächengliederung und

barrierefreie Ausgestaltung spielt eine wichtige Rolle für die Wahrnehmung und Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes. In der Planübersicht sind die öffentlichen Räume im Gemeindebereich zusammengetragen, die einer grundsätzlichen Neuordnung oder der gestalterischen Aufwertung des Platz- oder Straßenraumes bedürfen.

Einzeldenkmale & ortsbildprägende Gebäude

Als Einzeldenkmale sind in Rain die verbliebenen Strukturen des ehemaligen Schlosses, die Nordfassade des Dietl-Gasthauses (!) und eine kleine Wegkapelle am Weiherweg kartiert. Obwohl damit nur wenige Gebäude dem Denkmalschutz unterliegen, tragen diese als geschichtstragende und identitätgebende Gebäude den öffentlichen Raum in der Ortsmitte von Rain in wesentlichem Maße. Neben dem ehem. Benefizienhaus sind auch einige Nebengebäude der land-

wirtschaftlichen Nutzungen und die moderne Kirche der kath. Expositur Rain „Verklärung Christi“ als ortsbildprägende Gebäude identifizierbar. Die in jüngerer Zeit entstandenen Erweiterungen des Gemeindegebietes stellen weitgehend heterogene, monofunktionale Wohnsiedlungs- oder Gewerbegebiete dar. Die in der Bayerischen Denkmalliste enthaltenen Gebäude innerhalb des Untersuchungsbereiches sind hier in einer Übersicht zusammengetragen.





Gebäude mit Sanierungsbedarf

Im Bereich der Ortsmitte weisen einige Liegenschaften teilweise deutlichen Sanierungsbedarf oder Gestaltungsmängel auf. Mit der Notwendigkeit in einem wiederkehrenden Rhythmus Unterhaltsmaßnahmen durchzuführen ergibt sich bei einer Momentaufnahme fast zwangsläufig ein gewisser Anteil an Gebäuden, bei denen Sanierungsmaßnahmen anstehen.

Manchmal handelt es sich dabei um reine Unterhaltsmaßnahmen - etwa Putzschäden im Sockelbereich

- im Einzelfall sind aber auch Gebäude teilweise oder vollständig leer gefallen und deshalb seit Längerem nicht saniert worden.

Auch wenn die Zahl der Gebäude mit Gestaltungsmängeln überschaubar ist, verursachen sie dort, wo sie häufiger auftreten eine Abwertung des öffentlichen Raumes in der Wahrnehmung.



Leerstände / Gebäude mit Mindernutzungen

Leerstände korrespondieren häufig mit sanierungsbedürftigen Gebäuden - fehlt eine wirtschaftliche oder wertgeschätzte Nutzung, unterbleibt häufig der nötige Bauunterhalt. Ungeklärte Eigentumsverhältnisse oder unrealistische Wertvorstellungen verkomplizieren die Situation im Einzelfall. Mehrere Leerstände in einem Bereich der Gemeinde oder bestehen sie über einen längeren Zeitraum hinweg, können auch benachbarte Nutzungen durch die sinkende Nutzerfrequenz

im Umfeld oder einen Vertrauensverlust in die Tragfähigkeit z. B. gewerblicher Nutzungen an dieser Stelle in Mitleidenschaft gezogen werden. Leerstände möglichst proaktiv zu vermeiden und dort, wo sie trotzdem entstehen, schnellstmöglich zu beseitigen, ist daher eine wesentliche Aufgabe für das Ortsentwicklungskonzept.



Blickbeziehungen

Blickachsen innerhalb des Gemeindegebietes, zwischen Landmarken oder in den umgebenden Landschaftsraum unterstützen die Orientierung im Ort und können Anreize zum Verweilen schaffen. Als höchste bauliche Anlagen im Ort stellen der verbliebene Turm des Schlosses und der Turm der Fialkirche

„Verklärung Christi“ wichtige Orientierungspunkte in Rain dar, die von vielen verschiedenen Stellen aus sichtbar werden. Diese Blickachsen zu erkennen und bei künftigen Bebauungen bewusst damit umzugehen ist das Ziel der Erfassung und Darstellung dieser Blickbeziehungen.



Wichtige Wegeverbindungen

Kleine, informelle Wegeverbindungen erlauben Bürgern und Gästen sich auf kurzem Weg auch abseits des Fahrverkehrs zu Fuß oder mit dem Fahrrad im Ort zu bewegen, Neues zu entdecken und Wege abzukürzen. Diese Durchlässigkeit der Bebauung ist eine wichtige Qualität, die bereits an einigen Stellen angelegt ist. Die Aufwertung und Ergänzung dieser Wegeverbindungen trägt erheblich zum positiven Erleben des Ortes bei. Während im Bereich der

Wohnsiedlungsgebiete im Wesentlichen Mischverkehrsflächen diese Funktion übernehmen können, sind gerade im Bereich der Ortsmitte als aktivem Zentrum des Ortes ausreichend dimensionierte, attraktive Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer eine wichtige Entwicklungsaufgabe.



Fehlende Wegeverbindungen

So wichtig die kleinen Abkürzungen im Alltag im Ort sind, so sehr werden sie dort vermisst, wo ihr Fehlen deutliche Umwege für Fußgänger erzeugt. Die Verdichtung des Wegenetzes insbesondere im Bereich der Ortsmitte stellt

daher einen wichtigen Beitrag für die Nutzungsqualität des öffentlichen Raumes in diesem Bereich dar. Dies umso mehr, als hier mit Schlosswirtschaft, Rathaus, Kindergarten und Postfiliale bereits frequentierte Nutzungen platziert sind.

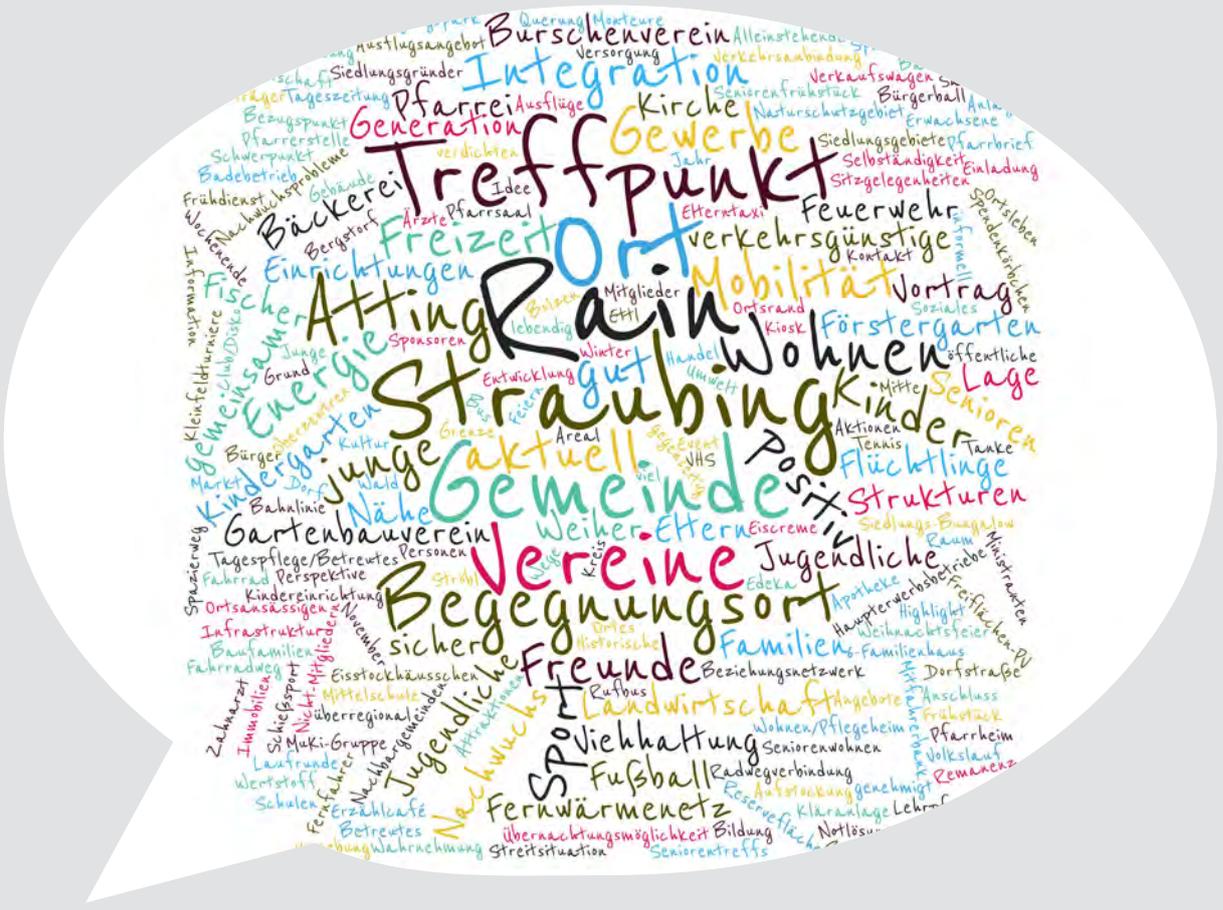


Prägende Grünstrukturen

Mit dem „Rainer Wald“ befindet sich direkt nördlich des Hauptortes ein landschaftlich und naturschutzfachlich wertvoller zusammenhängender Baumbestand. Im eigentlichen Ortsgebiet gibt es eine Verdichtung von Baum- und Gehölzstrukturen im Bereich des ehemaligen Schlossgartens und der angrenzenden

Weier, darüber hinaus finden sich kaum größere zusammenhängende Grünstrukturen im öffentlichen Raum. Im Bereich privater Grundstücke der näheren Umgebung der Ortsmitte über längere Zeit entwickelte Haus- und Gartenbäume sorgen trotzdem für einen relativ „grünen“ Eindruck des Ortes.

Beteiligung & Bürgerstimmen



Expertengespräche & Bürgerversammlung

Die Erstellung des Ortsentwicklungskonzeptes in Rain wurde über Expertengespräche mit Vertretern aller sozialen und wirtschaftlichen Bevölkerungs- und Interessengruppen, eine öffentliche Bürgerversammlung und die schrittweise Abstimmung mit den politischen Gremien überprüft und begleitet. Eine mit Akteuren aus Politik und Bürgerschaft besetzte Lenkungsgruppe wurde zu Beginn des ISEK-Prozesses eingerichtet und hat den gesamten Prozess als Korrektiv

und Multiplikatorengruppe begleitet. Die dabei geäußerten Wünsche und Anregungen decken sich weitgehend mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme in Rain. Als wesentliche Aufgabe wird die Schaffung von Begegnungsorten im Innen- und Außenbereich gesehen, auch die Fragen nach angemessenem Wohnraum für alle unterschiedlichen Alters- und Nutzergruppen wurde intensiv diskutiert. Durch den in der Vergangenheit gesetzten Schwer-

punkt auf der Entwicklung von Einfamilienhäusern fehlen differenzierte Wohnraumangebote trotz erster in jüngerer Zeit umgesetzter Projekte noch weitgehend. Als Ort in einer verkehrsgünstigen Lage mit einer schon lande anhaltenden Wachstumsgeschichte ist insbesondere das soziale Zusammenwachsen und die Integration neu zugezogener Bürger und Bürgerinnen als Aufgabe identifiziert worden. Soziale Aufgabenstellungen wie Seniorenarbeit, fami-

lienorientierte Freizeitangebote und Räume für das Vereinsleben wurden ebenso genannt wie der Wunsch nach einer Erweiterung der für sportliche Aktivität zur Verfügung stehenden Räume und Flächen. Die hohe Freizeitqualität durch die landschaftliche Einbettung und die zahlreichen damit verbundenen Angebote im direkten Umfeld des Ortes (Badeweiher, Rainer Wald, Bewegungspark) wurde immer wieder als besonders positiv benannt.

Identität

Eigenwahrnehmung der Rainer Bürger und Bürgerinnen



Kerneigenschaften des Ortes in der Eigenwahrnehmung

In der Arbeit in der Lenkungsgruppe, bei den Expertengesprächen und in der Bürgerversammlung gab es drei bestimmende Themen, die in der Wahrnehmung der Rainer Bürger und Bürgerinnen immer wieder eine wichtige Rolle spielten. Dazu gehörte der besondere Wert des umgebenden Landschaftsraumes, der mit seinen Freizeitangeboten und dem darin liegenden Erholungswert als besondere Qualität über alle Altersgruppen hinweg wahrgenommen wird. Eine hohe

Wertschätzung gegenüber dem Naturraum und der Wille, diesen als Wert zu erhalten, aber auch mit z.B. Rainer Wald oder den umliegenden Badeseem erleben zu können, resultiert aus dieser Wahrnehmung. Die verglichen mit anderen Kommunen gute Nachwuchssituation bei den örtlichen Vereinen zeigt deren wichtige Rolle bei der Integration neuer Bürger und Bürgerinnen. Das soziale Miteinander wird als wesentlicher Teil des Lebens im Ort wahrgenommen und viele Rainer Bürger und

Bürgerinnen engagieren sich selbst ehrenamtlich in einem der dreissig Vereine im Ort, so dass zahlreiche Veranstaltungen über den Jahreslauf im Ort angeboten werden können (Sportwoche, Volkslauf, Jugendzeltlager etc.) die auch über die Mitgliedschaft im Verein hinaus Angebote im Ort aufspannen. Als dritte Besonderheit des Lebens in Rain wurde wiederholt die gute Versorgungslage und die gute Erreichbarkeit der vorhandenen Infrastruktur und Aktivitätsangebote be-

nannt. Der fehlende Durchgangsverkehr erlaubt schon früh auch Kindern mit dem Fahrrad im Ort unterwegs zu sein. Angebote, die in Rain nicht bestehen, sind in Straubing oder Regensburg schnell und gut erreichbar, die „kurzen Wege“ sind sowohl kurze räumliche Entfernungen als auch der schnelle Kontakt mit einem Ansprechpartner in der Verwaltung oder Politik. Die in Rain lebende Bevölkerung empfindet den Ort als attraktiven und vielseitigen Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort.



Fazit der Standortanalyse

Stärken - Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse)

Rainer Stärken

Stärken sind Standorteigenschaften der Gemeinde Rain, die als besondere Standortqualität aufgefasst werden können, da sie einen Vorteil im Wettbewerb mit anderen Kommunen oder für bestimmte Zielgruppen bzw. Entwicklungen bieten.

Stärken

- räumliche Nähe zum Oberzentrum Regensburg und Mittelzentrum Straubing
- sehr gute Verkehrsanbindung über die B8
- positive Bevölkerungsentwicklung durch Geburten & Wanderungen
- wertvolle landschaftliche Einbettung
- hoher Freizeitwert
- gute Versorgungssituation / Infrastruktur
- kaum Belastungen durch Durchgangsverkehr
- positive Ausgangslage bei den örtlichen Vereinen
- relativ gute ÖPNV-Anbindung Straubing / Regensburg

Rainer Schwächen

Schwächen sind Standorteigenschaften der Gemeinde Rain, die einen Standortnachteil im Wettbewerb mit anderen Kommunen oder für bestimmte Zielgruppen bzw. die künftige Entwicklung bedeuten.

Schwächen

- fehlende Treffpunkte im öffentlichen Raum
- fehlende Räume für gemeinsame Aktivitäten
- fehlende Identifikationspunkte in der Ortsmitte
- monostrukturell gewachsenes Wohnraumangebot
- Gestaltmängel im öffentlichen Raum
- fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und bei Verkehrswegen
- Leerstände und Mindernutzungen im Bereich der Ortsmitte
- fehlendes Wohnraumangebot für ältere und pflegebedürftige Personen

Rainer Chancen

Chancen beziehen sich nicht nur auf Eigenschaften der Gemeinde, sondern thematisieren Optionen und Potenziale für die künftige Ortsentwicklung im Sinne von positiven Rahmenbedingungen, die erschlossen bzw. genutzt werden können.

Chancen

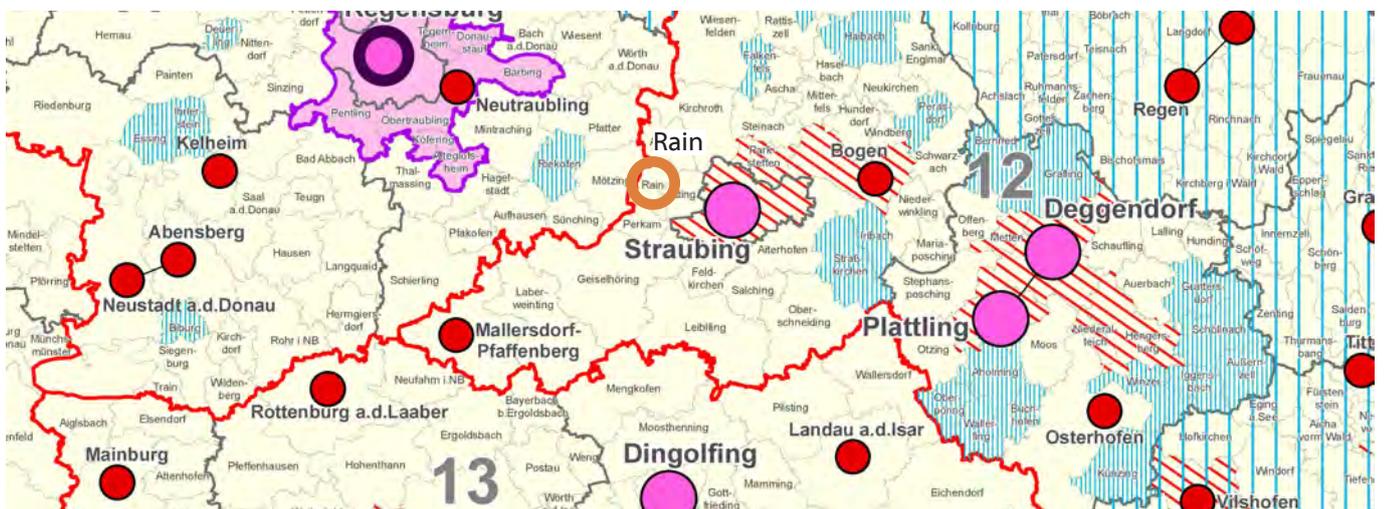
- Ausstrahleffekte der nahen Mittel- und Oberzentren
- Verringerte Abhängigkeit der Bevölkerung von der Erwerbstätigkeit und Erwerbsstandort
- Stärkung der Ortsmitte durch Ansiedlung von publikumsträchtigen Funktionen
- Schaffung von Identifikationspunkten und Gemeinschaftsorten
- Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen
- Entwicklungsreserven im und am Siedlungskörper

Rainer Risiken

Risiken sind Hemmnisse und Gefahren für die künftige Ortsentwicklung im Sinne von negativen Rahmenbedingungen oder Trends, die möglichst vermieden werden sollen bzw. auf die durch entsprechende Anpassung reagiert werden muss.

Risiken

- Ausbleiben der Zuwanderung
- Verstärkte Abwanderung von jungen Rainern („Ausheimische“)
- Überalterung der Bevölkerung, fehlende Bürger/innen im erwerbsfähigen Alter
- Fortschreitende Individualisierung und Aufbrechen von Familienverbänden und Vereinsstrukturen
- Zersiedelung und Identitätsverlust durch undifferenziertes Flächenwachstum und Siedlungsentwicklung
- Verlust des Zusammengehörigkeitsgefühls mangels gemeinsamer Aktivitäten & Treffpunkte



Funktionales Leitbild Rain



Leitbild für die funktionale Entwicklung des Hauptortes

Das funktionale Leitbild zeigt die wesentlichen inhaltlichen Zielsetzungen für die Funktionen im Bereich der Ortsmitte und seine Verflechtungen in Rain.

Hier sind mit den schon existierenden Funktionen im Schlossgebäude (Rathaus, Bankfiliale, Schlosskeller) und im Bereich des ehemaligen Schlossgartens (Kindergarten, Post) bereits frequenzbringende Funktionen untergebracht. Zusammen mit den künftig im ehemaligen Dietl-Gasthaus vorgesehenen Funktionen und der künftigen Aktivierung des Schlossparks als öffentliche Grünfläche entsteht hier ein Schwerpunkt mit den Funktionen „Treff, Kultur, Bildung“.

Direkt an der Bundesstraße B8 im nördlichen Gewerbegebiet befindet sich ein bestehender Schwerpunkt „Versorgung“ mit den Bau-

steinen Vollsortimenter, Bankfiliale, Apotheke, der aus der Ortsmitte noch als fußläufig erreichbar einzuordnen ist.

Südwestlich des Schlossareals ist mit der Filialkirche und dem zugehörigen Pfarrheim ein Kristallisationskern für bürgerschaftliches Engagement (Seniorenfrühstück, Ausflüge etc.) gesetzt, der durch die Aktivierung des ehemaligen Feuerwehrhauses gestärkt und zu einem Schwerpunkt „Vereine und Bürgerschaft“ zusammengefasst werden soll.

Mit diesem prinzipiellen Ansatz entstehen drei funktional differenzierte Schwerpunkte im Bereich der Ortsmitte mit einer Distanz von maximal fünfhundert Metern, also im noch fußläufigen Bereich.

Diese Wege attraktiv und vielseitig zu gestalten und aufzuwerten ist das Ziel des

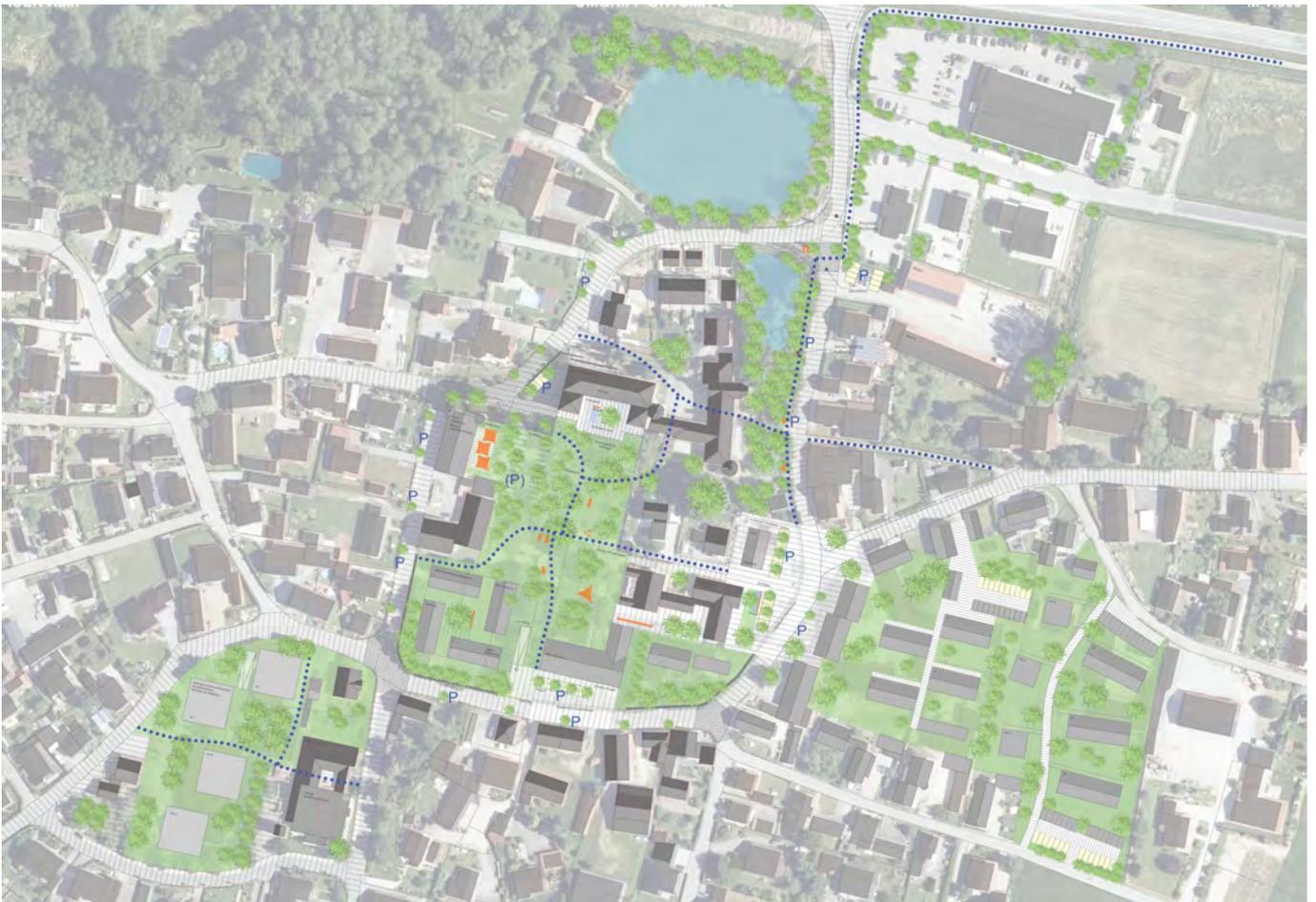
im Bereich der Ortsmitte dargestellten Bereiches für die Stärkung zentraler Funktionen und des Grünzuges. Die Ausdehnung der raumbildenden Baum- und Grünstrukturen vom Bürgerpark im Bereich des ehemaligen Schlossparks bis zu den beiden Schwerpunkten im Südwesten und Nordosten hat neben der Aufwertung der Wegeverbindungen auch das Ziel, klimawirksame Grünstrukturen zu stärken, Flächen zu entsiegeln und Niederschläge im Sinne eines resilienteren Umgangs mit Wasser abzuf puffern und für die Vegetationsschicht verfügbar zu halten.

Ein dichteres, barrierefrei nutzbares Wegenetz innerhalb dieser Grünzonen stärkt zusammen mit Aktivitätsangeboten für differenzierte Nutzergruppen die funktionale und soziale Qualität dieses künftigen

„grünen Bandes“ zwischen den verschiedenen Schwerpunkten.

Angegliedert an dieses künftige grüne Band liegen die älteren Siedlungsbereiche in Rain mit noch größeren Grundstücken und aktuell oder perspektivisch mindergenutzten, ehemals landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden, in deren Bereich sich künftig Veränderungen durch Um- und Nachnutzungen ergeben werden. Hier sollen differenzierte Wohnraumangebote, die von der Nähe zu den Angeboten in der Ortsmitte besonders profitieren (Paare, Singles, Senioren etc.) auch über Grundstücksgrenzen hinweg entstehen können. Gute Wegeverbindungen machen die Angebote in der Ortsmitte auch für die umliegenden Wohngebiete verfügbar.

Städtebaulicher Rahmenplan Ortsmitte



Leitbild für die städtebaulich-räumliche Entwicklung des Hauptortes

Der städtebauliche Rahmenplan für die Ortsmitte zeigt eine Entwicklungsperspektive für die räumliche Umsetzung der funktionalen Ziele in konkreten baulichen Strukturen und Freiraumbereichen auf.

Dabei ist die Aufwertung des ehemaligen Schlossgartens zum Bürgerpark und die Erweiterung dieser gestärkten Grünstrukturen nach Südwesten und Nordosten ein erster mittelfristiger Aufgabenschwerpunkt. Mehr für das örtliche Mikroklima positiv wirkende Großbäume, entsiegelte Flächen mit Lebensräumen für Flora und Fauna im Ort und Aktivitätsangebote für die Rainer Bürger und Bürgerinnen sind hier das Ziel des schrittweisen Ausbaus der bestehenden Grünstrukturen.

Weitere bauliche Entwicklungen im Bereich dieser

zentralen, öffentlichen Grünfläche sollten vermieden, statt dessen in den Randbereiche konzentriert werden.

Im Umgriff der Ortsmitte werden exemplarisch Entwicklungsmöglichkeiten für einen differenzierten Wohnungsbau aufgezeigt, die entweder bei der Umnutzung größerer bestehender Grundstücke oder bei der gemeinsamen Entwicklung über einzelne Grundstücksgrenzen hinweg möglich werden.

In der Betrachtung ganzer Quartiere liegt dabei die besondere Chance, die nur die Kommune wahrnehmen kann, gleichzeitig ist es wichtig den Grundstückseigentümern zu vermitteln, dass hier nicht konkretes Baurecht geschaffen oder verändert wird, sondern Entwicklungsmöglichkeiten als Gesprächsgrundlage auf-

gezeigt werden. Die übergeordnete Perspektive kann dabei helfen, den Blick auf Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstückes zu erweitern und Alternativen ins Auge zu fassen, die bei einem isolierten Vorgehen der jeweiligen Eigentümer nicht umsetzbar, für alle Beteiligten jedoch vorteilhaft wären.

Der zentral gelegene künftig Bürgerpark soll vielfältig ausgestattet und vernetzt werden, Erweiterungsflächen für Rathaus und Kindergarten werden ebenso aufgezeigt wie mögliche konkrete räumliche Strukturen für Wohnungsbau und Tagespflege im Ortsmittbereich.

Wichtig ist auch eine Perspektive für den Umgang mit dem ruhenden Verkehr, der im Zusammenhang mit der Ausweitung der Grünflächen im Schlosspark und

den zusätzlichen Nutzungen in der Ortsmitte eine Veränderung erfahren muss.

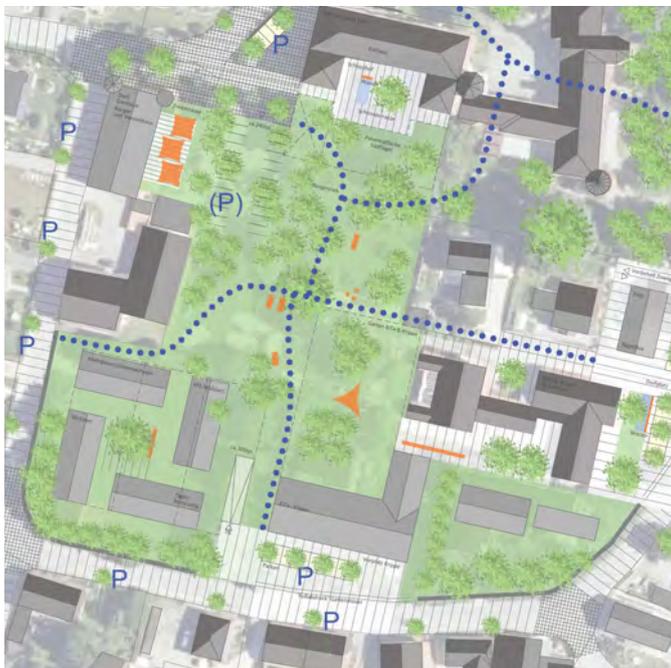
Aufgabe der Rahmenplanung ist dabei nicht, eine verbindliche Entwicklung festzuschreiben, sondern Entwicklungsmöglichkeiten für ein koordiniertes Vorgehen privater Grundstückseigentümer und die Kommune aufzuzeigen. Gleichzeitig kann die Kommune sich proaktiv auf mögliche Veränderungen in diesem Bereich vorbereiten und steuernd auf eine für Eigentümer und Kommune zielführende Entwicklung hinwirken, z.B. durch die Festsetzung eines städtebaulichen Sanierungsgebietes. Auch eine aktive Grundstückspolitik profitiert von einem Leitbild, über dessen Vorteile sich die Akteure in der Kommune schon einmal verständigt haben.



Bereich Ortsmitte

Für die Ortsmitte zeigt der Rahmenplan den mit vielfältigen Nutzungen angeereicherten und von einem dichten Wegenetz durchzogenen künftigen „Bürgerpark“ als zentrales Element, von dem jeweils auch die am Rand angeordneten Nutzungen profitieren. Mit der Ausweitung der Grünanlagen werden Parkplätze sukzessive nach außen verlagert, in diesem Zuge auch die Straßenräume mit teilweiser Entsiegelung, schattenspendenden Bäumen und Belagwechseln

im Bereich der Einmündungen aufgewertet und beruhigt. Kleine platzartige Aufweitungen und die Inszenierung des historischen Erbes mit dem Verlauf der Schlossmauer, ausreichend breite Flächen für Fußgänger, Sitzgelegenheiten und Aktivitätsangebote werden den öffentlichen Raum am Perimeter des ehemaligen Schlossgartens zusätzlich auf.



Bereich südliche Ortsmitte

Mit dem „Förtstergartl“ befindet sich am Rand des ehemaligen Schlossgartens eine aktuell für Freizeitaktivitäten genutzte Grünfläche. Die Verlagerung dieser Aktivitäten in den Bereich des künftigen Bürgerparks ermöglicht an dieser Stelle einen ersten Baustein der Weiterentwicklung der Ortsmitte: mit Mehrgenerationenwohnen, einem Betreuungsbaustein für insbesondere Senioren mit einem besonderen Bedarf im Wohnumfeld aber auch

Personalwohnungen und eine Reservefläche für die Erweiterung der Kinderbetreuungseinrichtungen sind wesentliche Themen in diesem Bereich. Nachdem sich die Grundstücke hier im Besitz der Kommune befinden, ist eine konkrete Umsetzung hier in erster Linie vom Nutzungskonzept und der zugehörigen Finanzierung abhängig, dann aber kurzfristig denkbar.





Bereich Attinger Straße - Dorfstraße

Im Quartier zwischen Attinger Straße und Dorfstraße zeigt der Rahmenplan beispielhaft eine Entwicklungsmöglichkeit für modernes, differenziertes Wohnen im Bereich der Ortsmitte auf. Gerade hier befinden sich mehrere Nebengebäude aus ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzungen oder mindergenutzte Gebäude, für die mittelfristig eine Veränderung zu erwarten ist. Durch eine koordinierte, im Idealfall gemeinsame Entwicklung kann der

Wohn- und Aufenthaltswert im Quartier gegenüber rein parzellenbezogenen Einzelmaßnahmen deutlich gesteigert werden. Da es sich um bereits bebaute Grundstücke im privaten Besitz handelt, ist eine intensive Beteiligung und die Integration der Nutzungsvorstellungen der jeweiligen Eigentümer zwingend erforderlich, um eine solche städtebauliche Planung zum Erfolg zu führen.



Bereich Kirche - Feuerwehr

Der Rahmenplan zeigt für den funktional den Themen Vereine/Bürgerschaft gewidmeten Bereich eine Entwicklungsmöglichkeit für die Nachnutzung des ehemaligen Supermarktgebäudes im Zusammenhang mit einer Neuordnung der Flächen im gesamten Quartier auf. Auch wenn es aktuell hier kein Entwicklungsinteresse von Seite des Grundstückseigentümers gibt, kann sie Kommune sich mit einer solchen Rahmenplanung auf eine veränderte Interessenlage vorbereiten

und auf eigenen Flächen und in eigenen Gebäuden innerhalb des Areals erste Schritte auf den Weg bringen. Mit dem ehemaligen Feuerwehrhaus und seiner kleinen Freifläche befindet sich hier ein Baustein, der auf einfache Weise für einen breiteren Querschnitt der Bevölkerung nutzbar gemacht werden kann. Auch in diesem Bereich ist eine Verdichtung des Wegenetzes ein langfristiges Ziel, das für Fußgänger und Bewohner im Quartier für einen Mehrwert sorgen kann.



Übersicht Projektstandorte - Bauliche Projekte



Projekte mit konkreter räumlicher Verortung

Die Projektübersicht zeigt die ortsmittenbezogenen, räumlich verorteten Projekte, die Rain schrittweise näher an das städtebauliche Leitbild bringen und der Umsetzung der Ziele in den Handlungsfeldern dienen sollen. Nicht immer handelt es sich dabei schon um konkrete bauliche Maßnahmen, in

manchen Fällen ist eine vorbereitende Rahmenplanung von Seite der Kommune erforderlich, um die Umsetzbarkeit zu klären oder nach Erreichen dieser Klärung einen privaten Vorhabens-träger mit einbeziehen zu können. Die einzelnen Projektbausteine sind im Folgenden detaillierter beschrieben.



Handlungsprogramm - bauliche Projekte Rain

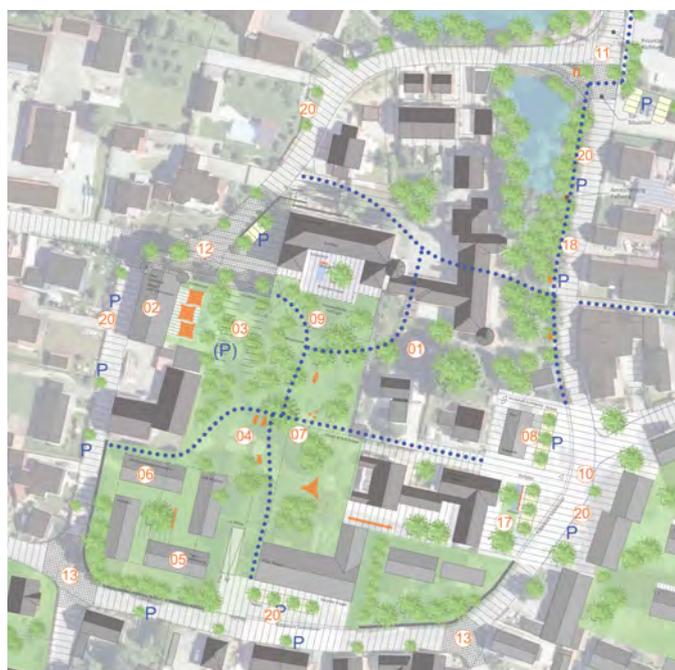
Projekte mit konkreter baulicher Umsetzung

Das Handlungsprogramm ist als Zusammenstellung der zum heutigen Zeitpunkt erkennbaren Aufgaben im konkreten baulichen Bereich zu verstehen. Die erforderlichen organisatorischen Strukturen für solche Projekte sind grundsätzlich in der Verwaltung in Verbindung mit externen Planungsbüros und ausführenden Firmen vorhanden, müssen aber in

Abhängigkeit von Haushaltslage und Dringlichkeit priorisiert werden. Während Ziele und Richtungsentscheidungen möglichst langfristig Bestand haben sollen, kann sich auf Projektebene durch geänderte Rahmenbedingungen (z.B. die Verfügbarkeit von Grundstücken) auch kurzfristig die Notwendigkeit der Neuaufnahme oder

Streichung von Projekten ergeben. Die konkrete Entscheidung zur Durchführung eines Projektes erfolgt jeweils im Rahmen der Haushaltsaufstellung, ggf. in Verbindung mit den erforderlichen Förderanträgen. Aufgeführt sind in der Projektübersicht auch Projekte, die nach aktuellem Stand in der Regel nicht gefördert werden können, die aber

den städtebaulichen Zielen entsprechen und zu deren Erreichung sinnvoll oder erforderlich sind. Auch ist bei solchen Projekten gegebenenfalls eine Förderung im Rahmen besonderer Förderprogramme denkbar (z.B. Barrierefreiheit, energetische Sanierung etc.)



01 Rahmenplan bauliche Entwicklung Ortsmitte

Ein Rahmenplan für den Bereich der Ortsmitte vertieft die Ideen aus dem ISEK für die künftige bauliche Entwicklung und schafft die Grundlage für Gespräche mit Grundstückseigentümern. Langfristig sollen Grünstrukturen gestärkt, Wegeverbindungen verdichtet, Böden entsiegelt und eine differenzierte Wohnraumentwicklung im Bereich der Ortsmitte gefördert werden. Für den ehemaligen Schlosspark gibt es die Perspektive einer langfristig umsetz-

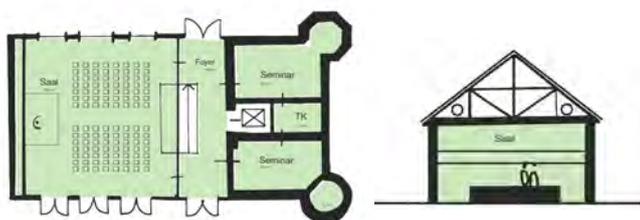
baren „grünen Achse“ vom ehemaligen Feuerwehrhaus bis zur Ortseinfahrt mit den dort platzierten Versorgungsbausteinen. Der Rahmenplan entwickelt eine Perspektive für die eine künftige Freiraumqualität, deren Umsetzung dann Schritt für Schritt angegangen werden kann. Auch bauliche Ergänzungen wie ein möglicher, sensibler Neubau auf dem „Fußabdruck“ des ehemaligen Südflügels werden hier vorbereitend geklärt.



02 Umbau des „Dietl-Gasthauses“ zum Bürgerhaus mit kleinem Saal

Mit der Sanierung des Dietl-Gasthauses zum Bürgerhaus soll ein Treffpunkt und Ort für verschiedenste Veranstaltungen im Bereich der Rainer Ortsmitte entstehen. Mit der Integration der denkmalpflegerisch relevanten Gebäudeteile wird die Voraussetzung für die Nutzung und den langfristigen Erhalt geschaffen und gleichzeitig ein für das Ortsbild wichtiges Geschichtszeugnis erhalten und wieder in Wert gesetzt. Ein erdgeschossiger Saal

könnte die langfristig gestärkten Grünzonen in der Ortsmitte mit beleben und Infrastruktur (WCs, Küche) auch für Veranstaltungen im künftigen „Schlosspark“ bereitstellen. Niedrigschwellig nutzbare, kleinere Seminar- und Veranstaltungsräume ergänzen das Angebot und eignen sich auch für Treffen im kleineren Kreis, Vereinsaktivitäten oder den in den strategischen Projekten beschriebenen „offenen Treff“.



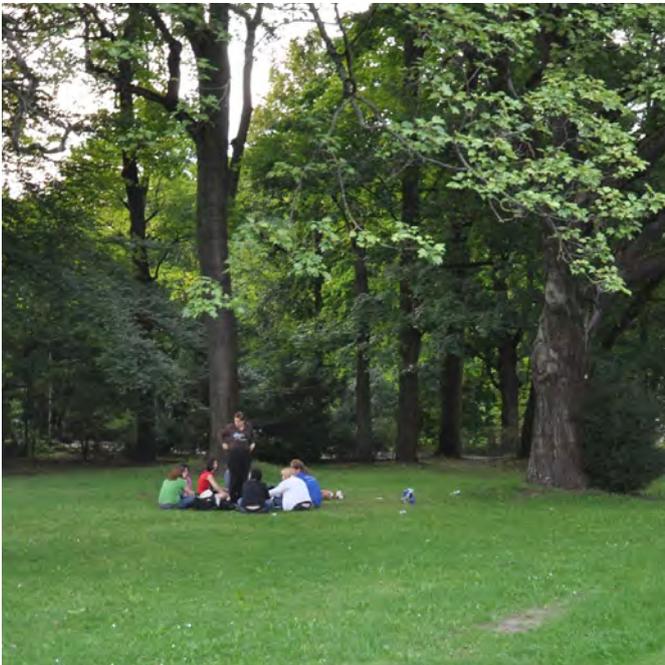


03 Pionierbäume im Parkbereich

Bis an anderer Stelle Stellplätze für den Bereich der Ortsmitte hergestellt werden können, sind die Stellplätze in der Ortsmitte noch wichtig - gleichzeitig soll der Bereich langfristig in den Grünzusammenhang des Schlossparkes eingehen. Als ersten Schritt einer künftigen starken, grünen Ortsmitte können ergänzende Bäume 1. Ordnung im Bereich der jetzigen Stellplätze gesetzt werden, ohne zu viele Stellplätze zu verlieren. Geschützt und gepflegt können sie in den

nächsten Jahrzehnten auf dem Weg zur grünen Mitte einen kleinen Zeitvorsprung bekommen, ehe größere Maßnahmen möglich werden.

Bei der Auswahl der Sorten sollte auf ihre Robustheit, aber auch ihre klimawirksame Verdunstungsleistung in der heißen Jahreszeit geachtet werden. Gleichzeitig kommt der Wert neuer Bäume für Klima und Artenschutz erst nach vielen Jahren oder Jahrzehnten richtig zum Tragen - diese Zeit kann jetzt beginnen.



04 Schloss- und Bürgerpark

Eine großzügige öffentliche, multifunktionale Grünanlage im Bereich des ehemaligen Schlossparks soll als Mitte des langfristig angestrebten Grünzuges im Bereich der Ortsmitte von der ehemaligen Feuerwehr, über das Kirchenumfeld, Kindergarten und Schloss bis zu den Teichen am Ortseingang entstehen. Eine lebendige Mischung aus Schatten spendenden und kühlenden Großbäumen, Freiflächen für Bewegungsaktivitäten und kleinen Aufenthalts- und

Treffpunktangeboten schafft für jede Jahreszeit ein Angebot an Nutzer aus allen Alters- und Interessengruppen. Auch Veranstaltungen, die bisher im Förstergarten stattfinden, sollen hier, soweit mit der intensiveren Nutzung verträglich, weiterhin möglich sein. Gelegentlich auch überflutete Retentionsflächen und Sickermulden helfen, mehr Regenwasser im lokalen Kreislauf zu halten.



05 Tagesbetreuung Rain

Mit der Integration einer Tagesbetreuung auf dem ehemaligen Schlossparkgrundstück entsteht an einer verkehrsgünstig gelegenen Stelle eine Funktion, die einerseits für eine gewisse Frequenz sorgt, andererseits mit der Kombination mit einem möglichen Tagescafé das Angebot im Schlossumfeld erweitert. Die großzügigen, autofreien Freianlagen mit Spiel- und Bewegungsangeboten ergänzen die Nutzungsmöglichkeiten, die Einrichtung kann außerdem von güns-

tigen Personalwohnungen im Umfeld und der Nähe zu Kindergarten und Kinderkrippe mit entsprechenden Kooperationsmöglichkeiten profitieren: Gerade Kinder und Senioren profitieren von der Möglichkeit gemeinsamer Aktivitäten. Denkbar sind sowohl private als auch öffentliche Träger für eine solche Einrichtung, auch die Kombination mit einer nach außen aktiven Sozialstation oder einem mobilen Pflegedienst ist möglich.



06 Mehrgenerationenwohnen

Ein modellhafter, zentrumsnaher, alters- und nutzungs-gerechter Wohnungsbau schafft ein attraktives neues Angebot für verschiedene Altersgruppen: Senioren, denen das Einfamilienhaus zu groß und arbeitsintensiv wird, junge Paare, die zum ersten Mal zusammenleben oder Singles und Alleinerziehende, für die ein Einfamilienhaus zu groß wäre. Auf einem gemeindlichen Grundstück können exemplarisch Qualitäten im Bereich Energieeffizienz, Ressourcenschonung aber

auch sozialräumliche Quali-täten in einem bezahlbaren Rahmen entwickelt werden. Die Erreichbarkeit zentraler Versorgungs- und Kulturangebote in der Ortsmitte unterstützt die Attraktivität des Wohnprojektes. Übernimmt die Tagesbetreuung auch die Rolle einer Sozialstation, kann auch hier ein Grundversorgungsangebot, wie etwa Mahlzeiten oder Hilfe bei täglichen Verrich-tungen etabliert werden, das insbesondere für die älter werdenden Menschen in Rain attraktiv sein könnte.



07 Wegenetz Schlosspark

Die Nutzbarkeit und Akzeptanz einer öffentlichen Grünfläche steigt mit ihrer Erreichbarkeit und Durchwegung. Im Zuge der schrittweisen Aufwertung der Freianlagen in der Ortsmitte zum „Schlosspark“ sollen deshalb aktuell abgeschnittene Wegeverbindungen aktiviert und miteinander vernetzt werden, beispielsweise durch die teilweise Verlagerung der Freiflächen des Kindergartens nach Süden, sodass eine fußläufige Verbindung vom künftigen „Dorfplatz“ über

die Schulgasse in den Park wieder möglich wird. Das künftige Wegenetz soll alle öffentlichen Funktionen in Schloss, Kindergarten, Post, Bürgerhaus aber auch Nahversorgungsbaustein und Gastronomie auf autofreien Wegen durch den Park miteinander verbinden und die umgebenden Funktionen auf kurzem Weg erreichbar machen. Langfristig wäre auch die Einbeziehung früher bestehender Wegeverbindungen über private Flächen des Schlossbereiches wünschenswert.



08 Postfiliale & Regiobox

Die Neuordnung der Gebäude und Flächen am Dorfplatz schafft die Möglichkeit, neben der vorhandenen Postfiliale auch eine kleine, ergänzende Nahversorgungseinheit in kürzester Entfernung von Schloss, Park, Bürgersaal und Mehrgenerationenwohnen anzubieten. Denkbar sind Konzepte, die Postfiliale und Regiobox kombinieren oder auch neue Betriebskonzepte, die mit einem stark regionalen Sortiment und geringen Personal- und Betriebskosten eher ein

Ergänzungsangebot zum bestehenden Nahversorger im Gewerbegebiet aufbauen, als eine Konkurrenz im gleichen Sortiment zu schaffen. Zusätzlich können zwei bis drei günstige, kleinere Wohnungen im Obergeschoss entstehen, die das Angebot in der Ortsmitte ergänzen und unabhängig von den öffentlichen Funktionen im Erdgeschoss über eine eigene Erschließung erreicht werden.



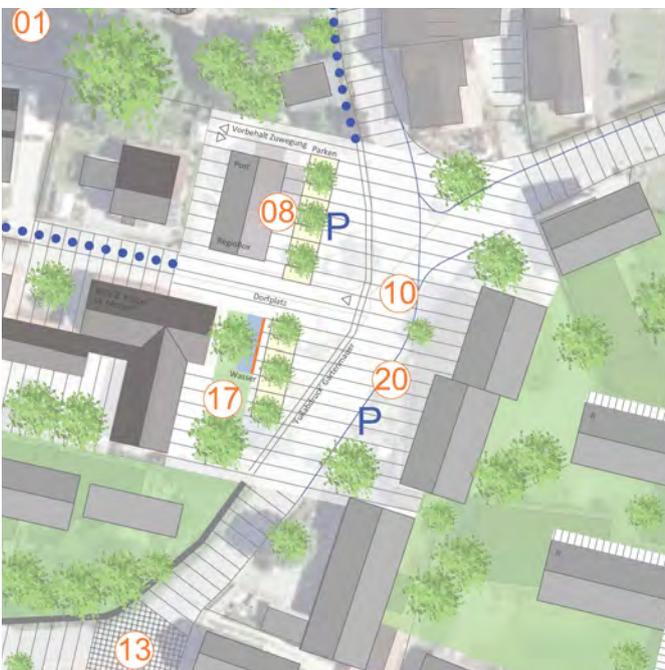


09 Südflügel am Schloss

Der gesamte Südflügel des ehemals vierflügeligen Renaissanceschlösschens wurde im 19. Jahrhundert leider abgebrochen. Die heutige Situation ist von dem nach Süden offenen, ehemals räumlich geschlossenen und kompakten Innenhof und den beiden kurzen, aber hohen West- und Ostflügeln geprägt.

Im Untergrund sind Reste der Gründung zu vermuten. Mit steigendem Raumbedarf der Verwaltung bietet sich an, im Rahmen einer Studie die Möglichkeiten

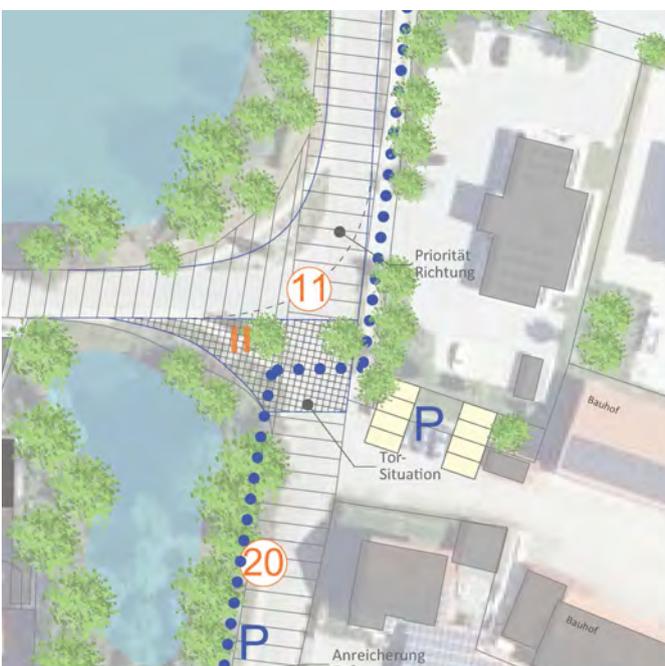
zur Nutzung der Fläche des ehemaligen Südflügels für eine sensible bauliche Ergänzung der Schlossanlage auf dem Fußabdruck des historischen Vorgängerbaus zu prüfen. Ein in der Höhe untergeordnetes, eigenständiges Gebäude könne den Innenhof in seinen Proportionen wiederherstellen und mit seiner Raumkante nach Süden auch Funktionen mit Verbindung zum Schlosspark integrieren, bis hin zu einer Erweiterung der Gastronomie des Rainer Kellers am Park.



10 Dorfplatz an der Dorfstraße

Aktuell ist die Einmündung Dorfstraße - Puchhofer Weg stark von für den Fahrverkehr asphaltierten Flächen und Schleppradien geprägt. Eine über den Asphalt hinaus gedachte Oberflächengestaltung, die Neuordnung von Stellplätzen und Vorfeldern, ggf. unter Einbeziehung der privaten Grundstückseigentümer, sobald auch hier eine Veränderung ansteht, kann helfen Oberflächen zu entsiegeln, Fahrgeschwindigkeiten zu reduzieren und die Aufenthalts- und Nutzungsqualität

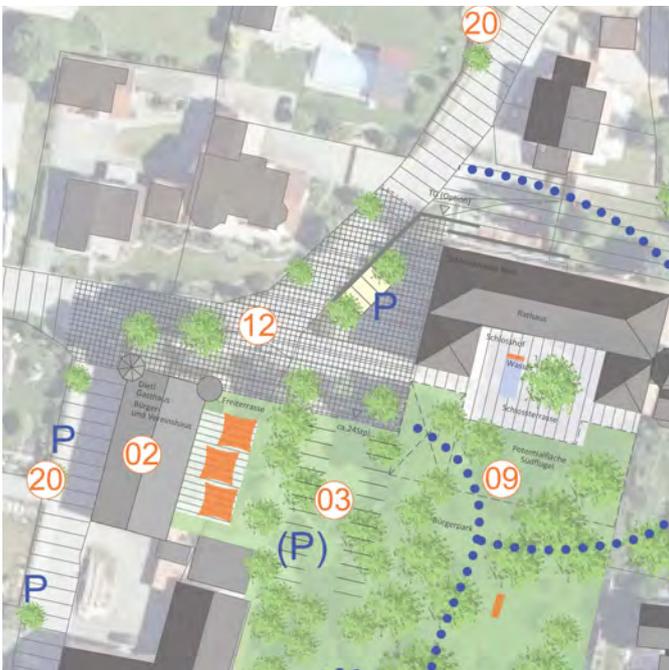
für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern. Das Sichtbarmachen des Verlaufes der ehemaligen Schlossmauer und die Ausbildung einer räumlichen Engstelle in den Zufahrtsbereichen durch Großbäume stärken den Platzcharakter an der Dorfstraße, bremsen den Verkehr und erlauben ein paar Hintergründe aus der Ortsgeschichte im öffentlichen Raum erlebbar zu machen.



11 Auftakt Dorfstraße

An der Einmündung Weiherweg - Puchhofer Weg beginnt der innere Ortsbereich mit dem Verlauf der ehemaligen Schlossmauer, die in diesem Bereich zusammen mit den historischen Gebäuden leider verloren gegangen ist. Die Ausbildung einer Torsituation mit Großbäumen, einem Wechsel des Fahrbahnbelages, einer Querungshilfe für Fußgänger, die hier die Seite wechseln und einem kleinen Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten markiert den Beginn des inneren

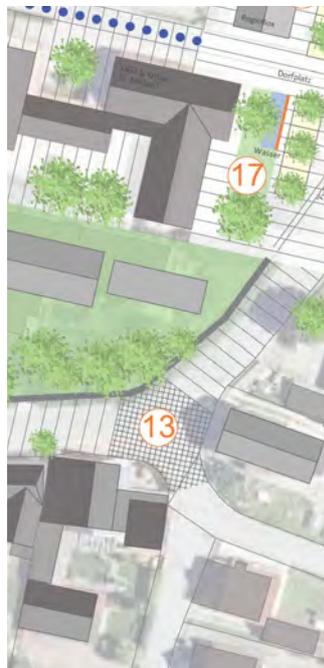
Ortsbereiches. Sie sorgt für reduzierte Fahrgeschwindigkeiten und verkürzt für Fußgänger, die nicht mehr so gut zu Fuß sind, den Weg zu den Versorgungsangeboten im Gewerbegebiet. Eine Priorisierung des Verkehrs Richtung Schloss / Bürgersaal / Gemeindeverwaltung kann gerade bei Ortsunkundigen helfen, auf kurzem Weg ans Ziel zu kommen und Umwege zu vermeiden.



12 Vor- und Umfeld Dietl-Gasthaus & Schloss

Die Aufwertung des Vorfeldes an der historischen Fassade des Dietl-Gasthauses und dem Zugangsbereich zum Schloss hat auch hier eine Verlangsamung von Durchgangsverkehr und die Steigerung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität für Fußgänger und Radfahrer zum Ziel. Die Neuordnung von (Kurzzeit-)Stellplätzen für Rathausbesucher vor dem Schloss, die im Rahmen einer Veranstaltung im Park auch einmal anders genutzt werden können, mehr Grün, komfortabel barrierefrei

begehbare Oberflächen und eine teilweise Entsiegelung sind auch hier das Ziel, die mögliche spätere Ergänzung eines Südflügels am Schloss wird bei der Neugestaltung schon mitgedacht.



13 Einmündungen Kirchstraße, Attinger Straße

Im Umfeld der ehemaligen Ortsmitte zwischen Dorfstraße, Weiherweg und Puchhofer Weg münden zahlreiche Straßen mit teils großzügigen Fahrwegflächen und knappen Flächen für Fußgänger ein. Die Neugestaltung der Oberflächen in diesen Mündungsbereichen zielt darauf

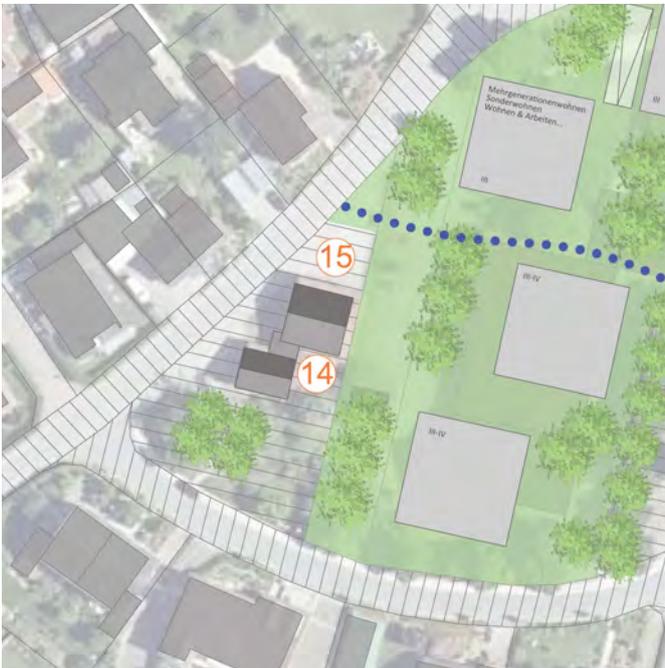
ab, den Fahrverkehr zu verlangsamen und Fußgängern und Radfahrern mehr Sicherheit bei der Querung der Einmündungsbereich zu geben, indem der Eindruck einer durchgehenden Straße aufgehoben und durch das Überqueren einer kleinen Platzfläche ersetzt wird.



14 Bürgerwerkstatt in der Feuerwehr

Die Fahrzeughalle der alten Feuerwehr ist aktuell nur als Lagerfläche genutzt. Eine Grundausstattung mit technischer Infrastruktur ermöglicht hier die unkomplizierte Einrichtung einer Bürgerwerkstatt als nutzbaren Raum für Aktivitäten aus der Bürgerschaft, für die es einen robusteren Raum braucht als einen Bürgersaal: z.B. Repair-Cafés, gemeinsame Projekte, bei denen im Ruhestand befindliche ältere Personen Jugendlichen Grundfertigkeiten der Holz- und Metallbearbeitung,

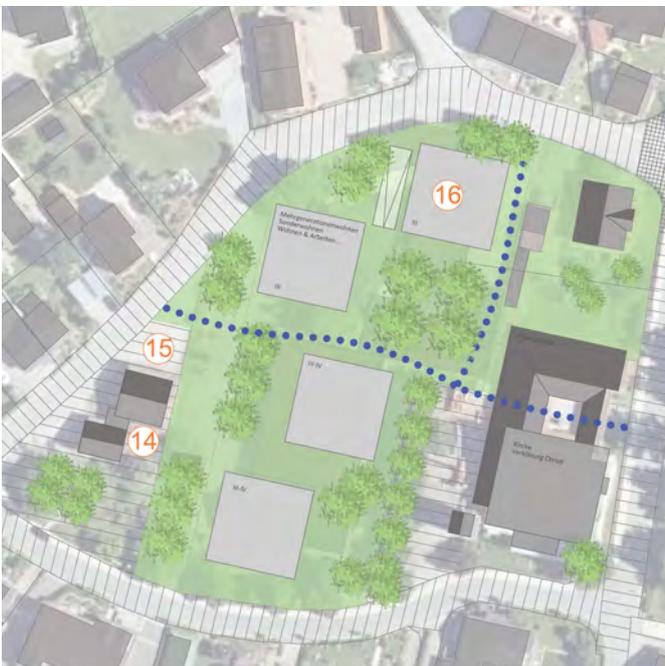
beim Fahrrad- und Moped-reparieren, Textilarbeiten usw. vermitteln. Im Gegenzug helfen jüngere beim Aufrüsten von Computern oder bringen sich mit Tat- und Muskelkraft ein, wo es für ältere schwieriger wird. Die konkreten Angebote hängen in erster Linie vom Interesse der Rainer Bürger und Bürgerinnen ab - der Raum dient als „Möglichkeitenraum“ und die Gemeinde unterstützt mit etwas Ausstattung, Nebenräumen und einem Dach über dem Kopf.



15 Vorplatz und Umfeld alte Feuerwehr

Wenn sich eine neue Nutzung in der Lagerhalle der alten Feuerwehr bewährt, ist die Aufwertung des Umfeldes und seine Einbeziehung in die Aktivitäten in der alten Feuerwehr der nächste, logische Schritt. So können Veranstaltungen sich aus der Fahrzeughalle auch nach außen erweitern. Denkbar sind themenspezifische Gebrauchtwarenbörsen,

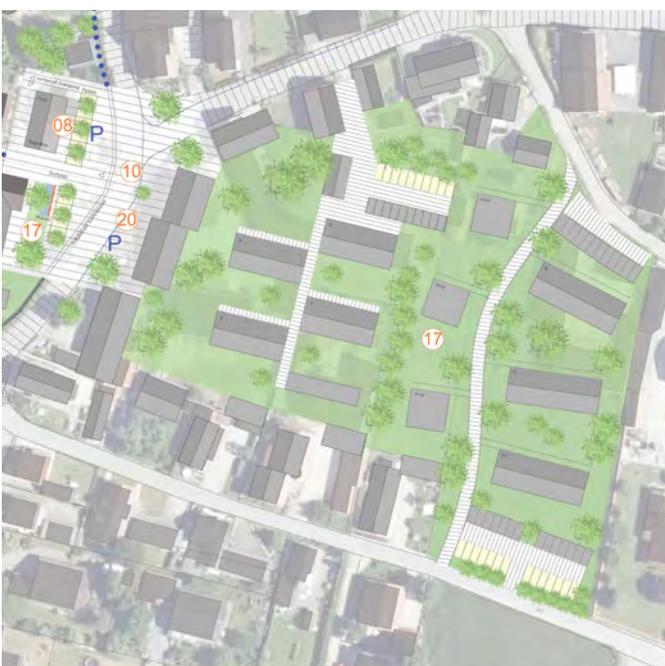
Informationsveranstaltungen, Mitmachwerkstätten und alles, was den Rainern und RainerInnen sonst noch einfällt. Ein robustes aber als angenehme Aufenthaltsfläche gestaltetes Umfeld macht solche Veranstaltungen attraktiver und auch die Nutzung des Hauses außerhalb größerer „Events“ profitiert von einem positiv gestalteten Umfeld.



16 Rahmenplan Dürnharter Straße - Kirchstraße

Ein Rahmenplan für das Areal zwischen Dürnharter Straße und Kirchstraße soll Entwicklungsmöglichkeiten für das verhältnismäßig große Grundstück aufzeigen, für eine Situation, in der die bisherige Nutzung als Produktionsstätte nicht mehr tragfähig ist. Dabei geht es nicht darum, an der aktuellen Nutzung etwas zu ändern, sondern vorbereitet zu sein für ein mögliches Brachfallen der großen, ortsnahen Grundstücksfläche, um die sich bietenden Möglichkeiten für eine stär-

kere Verflechtung mit der Ortsmitte zu nutzen: Vernetzung des Wegesystems, ein Fortsetzen der grünen Achse über die Dürnharter und Kirchstraße hinweg, die Möglichkeit für ein ortskernnahes, differenziertes Wohnraumangebot und die Wiederbelebung einer aktuell gegenüber der Situation mit dem Nahversorgungsangebot mindergenutzten Fläche in der Ortsmitte sind Qualitäten, die dabei eine Rolle spielen könnten.



17 Rahmenplan Dorfstraße - Attinger Straße

Ein Rahmenplan für das Areal zwischen Dorfstraße und Attinger Straße zeigt die Entwicklungsmöglichkeiten, wenn bei künftigen Maßnahmen über eine einzelne Parzelle hinaus gedacht wird. In diesem Quartier finden sich mehrere aufgelassene oder mindergenutzte Nebengebäude aus der Zeit der landwirtschaftlichen Nutzung der Anwesen, für die, etwa bei einem Eigentümerwechsel, veränderte Nutzungsbedingungen gelten. Eine vorausschauende Untersuchung

der Möglichkeiten, die sich durch den Zusammenschluss mehrerer Eigentümer oder die schrittweise Entwicklung in Richtung eines gemeinsamen Zieles ergeben, hilft Potenziale zu verdeutlichen: verkehrsreduzierte Innenbereiche, qualitätvolle Freiflächen, kurze Wegeverbindungen nach innen und außen und letztlich ein dem künftigen Bedarf entsprechendes Wohnraumangebot in einem dichteren, aber noch dörflichen Umfeld könnten Ziele sein.



18 Beispielbares Wasser

Eine beispielbare Wasserfläche mit geringer Stauhöhe bietet eine verlässliche Attraktion für Familien und sorgt, am besten mit schattigen Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten oder einem Café im Umfeld an heißen Tagen für Frequenz und Leben in der Ortsmitte. Sie kann als Teil eines der größeren Außenanlagenprojekte umgesetzt werden oder als eigenständiges Projekt innerhalb der Freianlagen des Schlossparks. Die Nutzbarkeit und Attraktivität gewinnt noch, wenn im

direkten Umfeld auf für die Eltern oder Großeltern der Kinder ein Angebot vorhanden ist: etwa ein Tagescafé, ein schattiger Sitzplatz im Grünen oder ein eigenes Bewegungs- und Aktivitätsangebot.



19 Fußwegverbindung Ortsmitte - Gewerbe

Das unmittelbar an der Bundesstraße gelegene Gewerbegebiet ist mit den dort platzierten Nahversorgungsfunktionen ein wichtiger Bezugspunkt für die Rainer Bürger und Bürgerinnen. Der Fußweg aus dem Ort dorthin ist bisher über weite Strecken aber wenig attraktiv und bietet kaum Möglichkeiten für eine Verschnaufpause für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen. Die Neuordnung der Verkehrsflächen als Mischfläche mit reduzierten Fahr-

geschwindigkeiten, einer Auflockerung des Fahrbahnbelags mit gliedernden Einzelbäumen und eine teilweise Entsigelung sollen helfen, den Weg gefühlt zu verkürzen und für Fußgänger und Radfahrer angenehmer zu machen. Langfristig wäre eine öffentliche Zugänglichkeit der westlich des Puchhofer Weges liegenden Grünflächen eine zusätzliche Bereicherung.



20 Parken dezentral

Anstelle großer zusammenhängender Parkplatzflächen soll im Umfeld der Ortsmitte das schon jetzt bei Veranstaltungen praktizierte Parken im Straßenraum geordnet und als Angebotsfläche ausgewiesen werden. Ein Mehrzweckstreifen, der ohne abgestelltes Fahrzeug auch überfahrbar ist, mehr Grün im Straßenraum und entsiegelte Oberflächen helfen auch hier, Fahrgeschwindigkeiten zu reduzieren und die Nutzung des Straßenraumes für Fußgänger und Radfahrer komfortabler zu

machen. Ob Teilstücke in der Ortsmitte für den Kfz-Verkehr nur in einer Richtung ausgewiesen oder generell der Zweirichtungsverkehr beibehalten werden soll, kann mit Vorliegen der Entwurfsvarianten für die Oberflächengestaltung auch in temporären Verkehrsversuchen erprobt werden. Ergänzend können Standorte für kleinere Stellplatzanlagen an der Peripherie der Ortsmitte identifiziert und hergestellt werden (Dorfplatz, Bauhof etc.)



21 Sanierung Sportgebäude

Das Vereinsleben, insbesondere die Sportvereine, sind ein wesentlicher Faktor des sozialen Miteinanders in Rain.

Die Ertüchtigung des bestehenden Betriebsgebäudes für die Sportanlagen zu einem für den heutigen

Sportbetrieb geeigneten, energiesparenden und flexibel nutzbaren Sportbetriebsgebäude ist erforderlich, um das bestehende Sportangebot erhalten und weiter erfolgreich Jugendarbeit im Ort betreiben zu können.

Handlungsprogramm - Strategische Projekte

Organisatorische oder strukturschaffende Projekte

Während viele Ziele in den unterschiedlichen Handlungsfeldern mit baulichen Maßnahmen zu tun haben, gibt es viele Aufgaben im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungen, die nicht primär durch bauliche Aktivitäten zu lösen sind. Sie erfordern das

Zusammenbringen von Akteuren in der Bürgerschaft, die Herstellung ergänzender organisatorischer Strukturen oder planerischer Grundlagen. Oft wird die Wirkung baulicher Maßnahmen und Nutzungsangebote erst durch die im Hintergrund geschaffenen Strukturen

und die zugehörige Kommunikationsarbeit zu voller Wirksamkeit gebracht. Mit diesen organisatorischen und strategischen Aufgabenstellungen befassen sich die hier aufgeführten Projekte. Sie versetzen die Gemeinde in die Lage, aktiv über das Setzen von

Regeln oder die Bearbeitung von Anträgen hinaus die Zielsetzungen des ISEK voranzubringen, und die Aktivitäten von Gemeinde, Bürgern und Unternehmen langfristig aufeinander abzustimmen.



01 Ehrenamts- & Neubürgerfest

Als verkehrsgünstig gelegener Ort mit einem reizvollen landschaftlichen Umfeld erfährt Rain ein kontinuierliches Wachstum. Dieses Wachstum bringt auch die Aufgabe mit sich, aus den neu zugezogenen EinwohnerInnen über die Zeit „echte“ RainerInnen zu machen. Hier hilft sie lebendige Vereinsstruktur und die neu zu schaffenden Treffpunkte und Aktivitätsangebote. Darüber hinaus könnte ein jährliches Fest, zu dem alle NeubürgerInnen

explizit eingeladen werden einen Rahmen schaffen, der ein Kennenlernen über den täglichen Begegnungsraum hinaus erleichtert. Vereine präsentieren sich und können Ihr Angebot vorstellen. Ziel ist eine offene, fröhliche Atmosphäre, die das Gemeinschaftsgefühl stärkt und Lust auf „Miteinander“ macht. Zusätzlich alle EhrenamtsträgerInnen einzuladen zollt deren Engagement Anerkennung und macht Sie sichtbar im Ort.



02 Rahmenplan Nachverdichtung

Der Rahmenplan Nachverdichtung umfasst die Identifikation geeigneter Quartiere für eine städtebauliche Nachverdichtung bzw. Anpassung durch Umbau, Erweiterung, Teilung von bestehenden Einfamilienhausgrundstücken oder auch Einfamilienhausgebäuden.

Wesentliche Teile des Siedlungsbestandes in Rain sind in den 1960er und 1970er Jahren als weitgehend monostrukturierte Einfamilienhausgebiete entstanden.

Bei einer reduzierten Verfügbarkeit zusätzlicher Siedlungsflächen und gleichzeitig hohem Siedlungsdruck aus den nahen Oberzentren Straubing und Regensburg steigt bei Eigentümern größerer Grundstücke das Interesse an der Möglichkeit, eine zweite Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück darstellen zu können. Der Rahmenplan ordnet diese Wünsche quartiersbezogen und stellt nachbarschutzrechtliche Fragen sicher.



03 (Elektro)-Zweiradinitiative

Viele Wege in Rain lassen sich aufgrund der leistbaren Entfernungen und moderaten Höhenunterschiede gut mit dem Zweirad bewältigen. eBikes helfen zusätzlich, und auch bei einem Elektroroller ist das Verhältnis von Nutzlast zu Fahrzeuggewicht und damit der Energieeinsatz wesentlich sparsamer als beim klassischen Auto.

Die (Elektro)-Zweiradinitiative zielt darauf, die Nutzung von leichten Zweiradfahrzeugen für Fahrten im Ort zu stärken. Denkbar sind

Zuschüsse für den Umstieg auf ein Zweirad, Leihfahrzeuge für Transporte, aber auch eine gut ausgebaute Infrastruktur („freie Steckdose“) hilft den Zweirädern Marktanteile zu erobern. Wichtig sind auch ausreichend Stellplätze in kurzer Entfernung zu den Zielen der FahrradfahrerInnen.



04 Umsetzung Klimaschutzkonzept

Der Landkreis Straubing-Bogen hat im Jahr 2022 ein Klimaschutzkonzept erarbeitet, das die Rahmenbedingungen auch für die Gemeinde Rain untersucht und Maßnahmen vorschlägt. Die Umsetzung vor Ort bedingt eine persönliche Zuständigkeit („Klimaschutzbeauftragte“) in den Kommunen und lässt Spielraum für die Konzeption eigener Klimaschutzprojekte auf kommunaler Ebene. Die Turbulenzen auf dem Energiemarkt haben auch zu einer veränderten Wirt-

schaftlichkeitsbewertung bei regionalen und regenerativen Energiequellen geführt. Mit steigenden Energiepreisen werden auch zuvor als nicht oder kaum wirtschaftlich eingeschätzte Maßnahmen neu bewertet. Insbesondere Geothermienutzung und Nahwärmenetze sind hier zu nennen: Auch lokale Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas, Regenwasserretention und Steigerung der Biodiversität profitieren von einer zugewiesenen Zuständigkeit in der Verwaltung.



05 Grün gegen Hitze

Die Stärkung klimawirksamer Grünstrukturen hilft die Auswirkungen von Hitzewellen und Starkregenereignissen abzumildern. Schon die Entsiegelung und Wiederherstellung einer belebten Bodenschicht, besonders aber Großbäume leisten einen wichtigen Beitrag zum Hochwasserschutz und zum Erhalt der Biosphäre. Während die Kommune im öffentlichen Raum direkt aktiv werden, Bäume pflanzen und Oberflächen entsiegeln kann, befinden sich große Teile des Gemeinde-

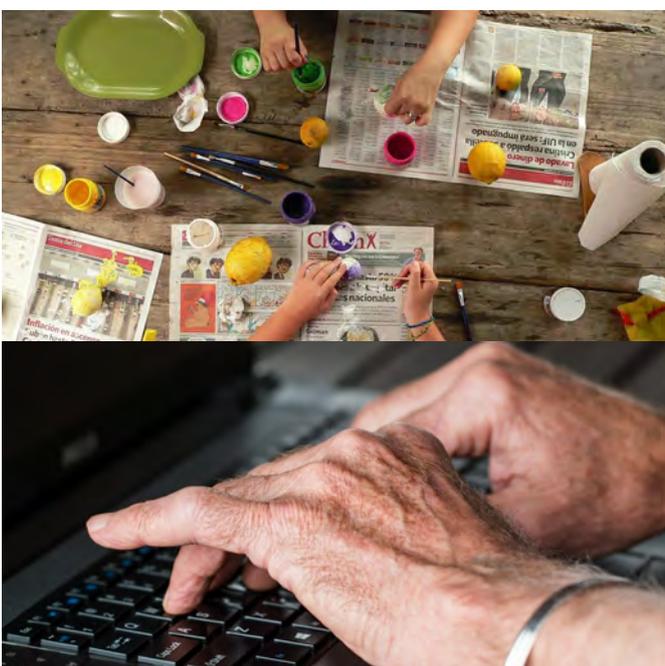
gebietes in privatem Besitz. Hier kann durch Information und Aufklärung, im Fall neuer Bauleitplanung auch verpflichtende Festsetzungen der Versiegelungsgrad reduziert, Regenwassermanagement gestärkt und die Pflanzung klimawirksamer Bäume gefördert werden. Ziel sind dabei nicht nur neue Bauvorhaben, sondern auch bestehende Wohn- und Siedlungsgebiete, wo gegenüber Kiesgärten und Pflasterflächen nur Aufklärung und Information als Kraut gewachsen ist.



06 Lebensraum in der Stadt

Blühwiesen mit Erklärungen und weiterführenden Informationen auf Gemeindegrundstücken, ergänzende Lebensräume für Kleintiere und Insekten schaffen konkrete Rückzugsräume und bieten eine Möglichkeit über den Wert solcher Flächen aufzuklären und zur Nachahmung auch im privaten Garten anzuregen. Bereits begonnene Maßnahmen im Ort werden weiterentwickelt und um differenzierte Angebote auch für andere Arten erweitert. Ergänzende Informationen

können online via QR-Code auf der eigenen Internetseite der Gemeinde öffentlich gemacht oder in Beratungsangeboten vermittelt werden, um die Akzeptanz zu erhöhen und private Grundstücksbesitzer über den biologischen Mehrwert vielfältiger Grünflächen gegenüber dem „gepflegten Rasen“ zu informieren.



07 Offener Treff

Die Einrichtung eines „Offenen Treffs“ als Begegnungsangebot für alle Alters- und Nutzergruppen auch außerhalb gastronomischer Angebote und ohne Konsumbindung erweitert das Nutzungsangebot im Bürgerhaus. Angebote können von Seite der Kommune initiiert und durch ehrenamtliche Ideensetzung und zwanglose Treffpunktangebote ergänzt werden. Denkbar sind Spiel- und Sportgruppen, Ehrenamts-

börse, Interessengruppen, Lesekreise, projektbezogene, temporäre Gruppen etc. Der Fokus liegt auf dem niedrigschwelligen, offenen Zugang für alle Interessierten ohne Anmeldung, Mitgliedschaft oder Anfangsinvestitionen, mit dem Ziel einen Begegnungsanlass für die Rainer Bürger und BürgerInnen zu schaffen und gemeinsame Interessen zu finden und weiterzuentwickeln.



08 Wohnen & Leben in Rain

Für eine älter werdende Bevölkerung ist das Einfamilienhaus oft nicht mehr die ideale Wohnform: Größe, Pflegeaufwand, Garten und fehlende Barrierefreiheit sind „technische“ Argumente für alternative Wohnformen. Um aber tagsächlich ein Angebot zu schaffen, das für EigenheimbesitzerInnen zu attraktiv ist, dass sie über den Umzug z.B. in ein Mehrgenerationenwohnprojekt nachdenken, ist ein intensiver Dialog mit der potenziellen Interessengruppe erforderlich. „Woh-

nen und Leben in Rain“ nimmt sich dieser Frage an, informiert über mögliche Alternativen und identifiziert die für die RainerInnen kritischen Qualitäten für ein solches Projekt, über die rein baulichen Fragen hinaus. Nur ein gemeinsam mit der Zielgruppe entwickeltes Projekt kann eine passgenaue, attraktive Alternative auf den Weg bringen. Das frei gewordene große Haus kann wiederum für die nächste Generation mit größerem Wohnflächenbedarf genutzt werden.



09 Baurechtsreservendatenbank

Wie in vielen Kommunen gibt es auch in Rain eine Anzahl baureifer, jedoch un bebauter Grundstücke. Sie stellen eine wichtige Ressource dar, die ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand und ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand genutzt werden kann, um den Wohnungsmarkt zu entlasten. Eine Datenbank zur Erfassung und kontinuierlichen Verfolgung von Grundstücken mit Baurecht, jedoch ohne realisierte Bebauung in den bestehenden

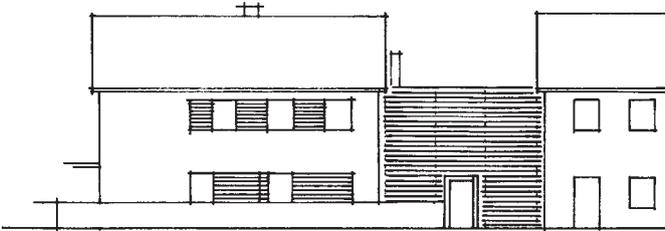
Siedlungsbereichen ist eine wichtige Grundlage für die vorrangige Entwicklung im Innenbereich. In der Folge kann eine gezielte Ansprache der Eigentümer, die Vermittlung von möglichen Interessenten oder eine auch grundstücksübergreifende Rahmenplanung helfen, diese Grundstücke für eine sinnvolle - gegebenenfalls auch gemeinsame - Entwicklung verfügbar zu machen.



10 Eigentümeransprache

Das aktive Zugehen auf die Eigentümer un bebauter, baureifer Grundstücke sorgt im ersten Schritt für die Klärung der Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer, schafft aber auch Bewusstsein für das kommunale Interesse an einer Entwicklung dieser Flächen. In Fällen, in denen eine Entwicklungsvorstellung noch fehlt, kann die Kommune über unterstützende Beratung oder eine Rahmenplanung zur möglichen Bebauung helfen. Gerade bei den weitver-

breiteten „Enkelgrundstücken“, bei denen für ein mögliches künftiges Bauungsinteresse aus der Familie Grundstücke langfristig gesichert, jedoch nicht bebaut wurden, kann schon die Ansprache aus der Gemeinde ein Überdenken der Zukunftsvorstellungen auslösen - wenn etwa die Enkel längst am anderen Ende des Landes leben. Auch Strukturveränderungen, etwa das Auflassen von Nebenerwerbslandwirtschaften können so rechtzeitig erkannt werden.



11 Fassaden- und Vorflächenprogramm

Um private Investitionen in die Ortsmitte zu unterstützen, wird Fassaden- und Vorflächenprogramm installiert.

Die Gemeinde zielt mit diesem Programm darauf ab, die Attraktivität des öffentlichen Raumes bzw. des Ortsbildes zu steigern und eine Aufwertung der raumbildenden Gebäude und Vorgärten in der Ortsmitte anzustoßen.

Auf der Grundlage eines

abgestimmten Gestaltkonzeptes werden kleine private Modernisierungsmaßnahmen gefördert, die der gestalterischen Verbesserung von Fassaden, Eingangsbereichen, Vorgärten und Einfriedungen dienen, bauliche Missstände und Mängel beheben. Die Gemeinde legt hierfür im Vorfeld die Eckpunkte zum Förderprogramm durch eine Satzung fest.

12 Bürgermobil

Aufbauend auf dem schon vorhandenen mikar-Carsharingangebot in Rain kann ein Mobilitätsangebot für Menschen ohne eigenes Auto oder Führerschein entstehen.

Eine Kerngruppe ehrenamtlich aktiver schließt sich unter Regie der Gemeinde zusammen, um einmal in der Woche eine Besorgungsfahrt zu organisieren. Wenn das Angebot gut angenommen wird, lässt es sich schrittweise erweitern, um Fahrten nach Straubing oder zur themenbezogen

gerade relevanten Einkaufs- und Besorgungsfahrten. Die Rolle der Kommune ist die einer Vermittlerin: Sie sammelt Menschen die ein solches Angebot gerne nutzen würden und solche, die sich gerne im Rahmen eines ehrenamtlichen Engagements einmal in der Woche oder alle zwei Wochen einsetzen möchten. Gleichzeitig wird eine solche Fahrt auch zur Gelegenheit für soziale Kontakte und Austausch.

Ein Auto nutzen, statt es zu besitzen

Ein Auto für alle Fälle – das ist die Idee von mikar Carsharing. Sie fahren, wann immer Sie wollen – mit Freunden und Familie, zum Badesee, zum Großeinkauf oder nutzen das Auto beim Umzug. Rund um die Uhr und preisgünstig!

Nach Fahrtende stellen Sie das Fahrzeug einfach vollgetankt an seinem Standort ab.

Alles, was Sie für eine Fahrt brauchen, ist eine Fahrberechtigung (Führerschein) und eine Registrierung als mikar-Fahrer.

Los geht's!

Gleich losfahren?
Dann registrieren per mikar-App oder auf mymikar.de

Einfach per App:
Auto buchen, öffnen und sofort benutzen

Nach erfolgreicher Registrierung per App oder auf der Website mymikar.de können Sie Ihr Fahrzeug

- ✓ buchen: Fahrzeug auswählen und Buchungsdauer wählen
- ✓ öffnen: nach erfolgreicher Buchung Fahrzeug öffnen, der Buchungszeitraum startet
- ✓ abstellen: nach Fahrtende Fahrzeug schließen, Buchungszeitraum endet

Unser Fahrzeug für Rain

Fahrzeug:	Renault Master
Antrieb:	Diesel
Sitze:	9
Standort:	Schlossplatz 2 Rathaus 94369 Rain



Maßnahmen- und Projektliste

Liste der baulichen und strategischen Projekte

In der Maßnahmen- und Projektübersicht sind die diskutierten und vorgeschlagenen Maßnahmen zusammenfassend aufgeführt. Die Liste ist als Portfolio in Frage kommender Maßnahmen im Sinne der Zielsetzungen des ISEK zu verstehen. Während viele städtebauliche Maßnahmen erheblichen Vorlauf erfor-

dern, zum Teil von Grundstückverfügbarkeiten und aufgrund ihrer Größenordnung auch von der jeweiligen Haushaltslage abhängig sind, stellen die ergänzenden Rahmenpläne wie auch die strategischen Projekte in der Regel geringere Anforderungen an das Budget. Erste, schnell umsetzbare kleinere Maßnahmen sind

auch dazu gedacht, das Themenfeld Ortsentwicklung im Bewusstsein der Öffentlichkeit zu halten, und immer wieder mit kleinen Eingriffen eine fühlbare Verbesserung der Lebensqualität und des Nutzungsangebotes zu erreichen. Die Förderfähigkeit der jeweiligen Maßnahmen muss im Einzelfall mit den

Förderstellen abgestimmt werden und ist nicht zuletzt abhängig von der Auswahl des Förderprogrammes. Die Maßnahmen- und Projektliste ist aufgrund des Betrachtungszeitraumes von 10-15 Jahren für das ISEK nicht als abschließend zu sehen, sondern als im Sinne der gesetzten Ziele aktuell sinnvolle Bausteine.

Nr.	Maßnahme - Projekt	Erläuterung	Mögl. Förderung	Kosten (brutto)
	Bauliche Projekte Rain			Eur
01	Rahmenplan bauliche Entwicklung Ortsmitte	Rahmenplanung für die bauliche Neuordnung der Ortsmitte mit Schlosspark, Wegeverbindungen & baulichen Ergänzungen.	StbF	40.000
02	Umbau Dietl-Gasthaus zum Bürgerhaus	Sanierung und Umbau zum Bürgerhaus mit kleinem Saal und Seminarräumen als Treffpunkt und Veranstaltungsraum in der Ortsmitte.	StbF	2.000.000
03	Pionierbäume im Parkbereich	Anpflanzung einzelner Großbäume im Bereich des heutigen Parkplatz als Vorwegnahme der Erweiterung der Schlossparks.	o.A.	10.000
04	Schloss- und Bürgerpark	Der "Schlosspark" bildet langfristig als großzügige öffentliche, multifunktionale Grünanlage die neue grüne Mitte an Stelle des historischen Schlossparks.	StbF	685.000
05	Tagesbetreuung Rain	Die Tagesbetreuung im Bereich der Ortsmitte profitiert von einer verkehrsgünstigen Lage und nutzt Synergien mit dem Kindergarten.	o.A.	1.600.000
06	Mehrgenerationenwohnen	Ein modellhafter Wohnungsbau im Bereich der Ortsmitte für alle, für die das Einfamilienhaus nicht oder nicht mehr ideal ist.	KfW, KommWFP, EOF	3.200.000
07	Wegenetz Schlosspark	Die Aufwertung der Wegeverbindungen im und um den Schlosspark verbessert die Nutzbarkeit und Zugänglichkeit der Angebote im Park.	StbF	110.000
08	Postfiliale & Regiobox	Ein etwas größeres Haus bietet Platz für Post und ein kleines, regionales Nahversorgungsangebot im EG, Wohnen im OG.	o.A.	605.000
09	Südflügel am Schloss	Eine vorbereitende Untersuchung klärt die Rahmenbedingungen für eine bauliche Ergänzung anstelle des historischen Südflügels am Schloss.	StbF	25.000
10	Dorfplatz an der Dorfstraße	Die offensive Aufweitung der Dorfstraße über den Straßenverlauf hinweg schafft einen kleinen Platz und mehr Aufenthaltsqualität.	StbF	930.000
11	Auftakt Dorfstraße	Die Ausbildung einer Torsituation an der Einmündung zur Ortsmitte bremst Fahrzeuge, erleichtert die Querung und schafft Gelegenheit für eine kleine Pause.	StbF	92.000
12	Vor- und Umfeld Dietl-Gasthaus und Schloss	Ziel der Neuordnung ist ein barrierefreier, offener, freundlicher Vorplatz zwischen Schloss und Gasthaus.	StbF	610.000
13	Einmündung Kirchstraße, Attinger Straße	Straßeneinmündungen im Umfeld des Schlossparks für mehr Aufenthaltsqualität und weniger Geschwindigkeit.	StbF	190.000
14	Bürgerwerkstatt in der Feuerwehr	Die Bürgerfeuerwehr bietet Raum für Werkstattprojekte aus und für die Bürgerschaft: Makerspace, Repair-Café, Schweißkurs etc.	StbF	50.000
15	Vorplatz und Umfeld alte Feuerwehr	Aufwertung des Umfeldes der alten Feuerwehr in Abhängigkeit der neu etablierten Nutzungen im alten Feuerwehrhaus.	StbF	240.000
16	Rahmenplan Dürnharter Straße - Kirchstraße	Ein Rahmenplan zeigt Entwicklungsmöglichkeiten auf und stellt eine Nutzungsperspektive zum Austausch mit Eigentümern großer Grundstücke dar.	StbF	25.000
17	Rahmenplan Dorfstraße - Attinger Straße	Ein Rahmenplan zwischen Dorfstraße und Attinger Straße kann Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen, die dann möglich werden, wenn über das einzelne Grundstück hinaus gedacht wird.	StbF	25.000
18	Bespielbares Wasser	Eine beispielbare Wasserfläche im öffentlichen Raum ist Magnet für Familien und kühlt im Sommer.	StbF	185.000
19	Fußwegverbindung Ortsmitte - Gewerbe	Der Fuß- und Radweg zu den Versorgungsangeboten im Gewerbegebiet wird zum komfortablen, angenehmen Fußweg erweitert.	StbF	175.000
20	Parken dezentral	Vorbereitende Neuordnung der Stellplätze im Ortsmittenbereich für die spätere Anlage des "Schlossparks".	StbF	250.000
20	Sanierung Sportgebäude	Modernisierung und energetische Sanierung des Sportbetriebsgebäudes am Sportplatz Rain	o.A.	o.A.

Nr.	Maßnahme - Projekt	Erläuterung	Mögl. Förderung	Kosten (brutto)	
Nr.	Nicht-bauliche Projekte				
01	Ehrenamts- und Neubürgerfest	Ein jährliches Fest, zu dem alle Neu-RainerInnen und alle im Ehrenamt tätigen besonders eingeladen werden. Integration & Dank.	o.A.	30.000	Eur p.a.
02	Rahmenplan Nachverdichtung	Im Bereich größerer Grundstücke kann ein Rahmenplan zur Nachverdichtung helfen, Flächenreserven zu aktivieren.	StbF	20.000	Eur
03	(Elektro)-Zweiradinitiative	Zwei Räder brauchen weniger Platz und Energie als vier. Ausreichend Stellplätze, Lademöglichkeiten und evtl. Leihfahrzeuge helfen sie zu fördern.	E-Lastenfahrrad-Richtlinie (BMWK)	20.000	Eur
04	Umsetzung Klimaschutzkonzept	Übertragung und aktive Umsetzung der Klimaziele aus dem Klimaschutzkonzept auf Landkreisebene.	Klimaschutz Modellprojekte (ZUG)	35.000	Eur
05	Grün gegen Hitze	Die Stärkung klimawirksamer Grünstrukturen hilft die Auswirkungen von Hitzewellen und Starkregeneignissen abzumildern.	Klimaschutz Modellprojekte (ZUG)	120.000	Eur
06	Lebensraum in der Stadt	Blühwiesen mit Erklärungen und weiterführenden Informationen, Lebensräume für Kleintiere und Insekten. Ergänzende Information online via QR-Code.	o.A.	40.000	Eur
07	Offener Treff	Ein offener Treff ergänzt konkrete Veranstaltungsangebote um einen niedrigschwelligen Raum für Austausch und Begegnung.	StbF	20.000	Eur p.a.
08	Wohnen und Leben in Rain	Um ein wirklich bedarfsgerechtes Wohnraumangebot abseits des EFHS ergänzen zu können, wird ein offener, zielgerichteter Dialog mit den verschiedenen Zielgruppen geführt.	o.A.	25.000	Eur
09	Baurechtsreservendatenbank	Eine Baurechtsreservendatenbank hilft Überblick zu behalten über entwicklungsfähige und mit Baurecht versehene Grundstücke im Ort.	StmUV, Flächenmanagementdatenbank, ALE	5.000	Eur p.a.
10	Eigentümersprache	Das Zugehen auf Eigentümer entwicklungsfähiger Grundstücke ist der zweite Schritt zu mehr Innen- statt Außenentwicklung.	o.A.	15.000	Eur
11	Fassaden- und vorflächenprogramm	Die Aufwertung sanierungsbedürftiger Fassaden und Vorflächen als Grenzen des öffentlichen Raumes wird im Rahmen eines Förderprogrammes unterstützt.	StbF	50.000	Eur p.a.
12	Bürgermobil	Aufbauend auf dem Carsharing-Angebot kann ein ehrenamtliches Beförderungsangebot erprobt und ausgebaut werden.	Richtlinie zum Förderprogramm von Bürgerbusprojekten StMB	10.000	Eur p.a.



Sanierungsgebiet als Instrument



Definition eines Sanierungsgebietes

Wesentliche Ziele des ISEKs sind nur in der Kooperation der Gemeinde mit privaten Grundstückseigentümern bzw. der Grundstückseigentümer untereinander umsetzbar.

Mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes steht im Baugesetzbuch ein Instrumentarium zur Verfügung, das über die besondere Bedeutung des gemeindlichen Einvernehmens bei Baumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes oder ein gemeindliches Vorkaufsrecht die gemeinsame Entwicklung von

Quartieren über einzelne Grundstücksgrenzen hinaus erleichtert.

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt - gleichzeitig drückt der Umgriff letztlich aus, in welchem Bereich des Ortes die wesentlichen Aufgaben und Potenziale zu finden sind. Hier befinden sich auch die überwiegende Mehrzahl der Projekte, für die im Rahmen der Städtebauförderung Zuschüsse beantragt werden sollen.

Der Umgriff des Sanierungsgebietes ist nicht zuletzt auch deshalb von Bedeutung, weil Maßnahmen wie ein Vorflächflächen- und Fassadenprogramm tatsächlich parzellenscharf in ihrem Umgriff abgegrenzt werden müssen - auch hier bietet sich der Umgriff des Sanierungsgebietes mit den dort vorgesehenen wesentlichen Entwicklungszielen als Abgrenzung an. Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst im Wesentlichen die Ortsmitte Rains mit Schloss und Schlossgarten und

die daran anschließenden älteren Siedlungsbereiche, die wesentliche Potenziale für künftige differenzierte Wohnnutzungen beinhalten und die als künftiges „grünes Band“ zu entwickelnde verbindende Grünstruktur zwischen Alter Feuerwehr über den Bürgerpark bis zum Nahversorger. Das Sanierungsgebiet wird in einem Vorgang mit der zugehörigen Satzung auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem ISEK beschlossen.

Anwendung & Umsetzung

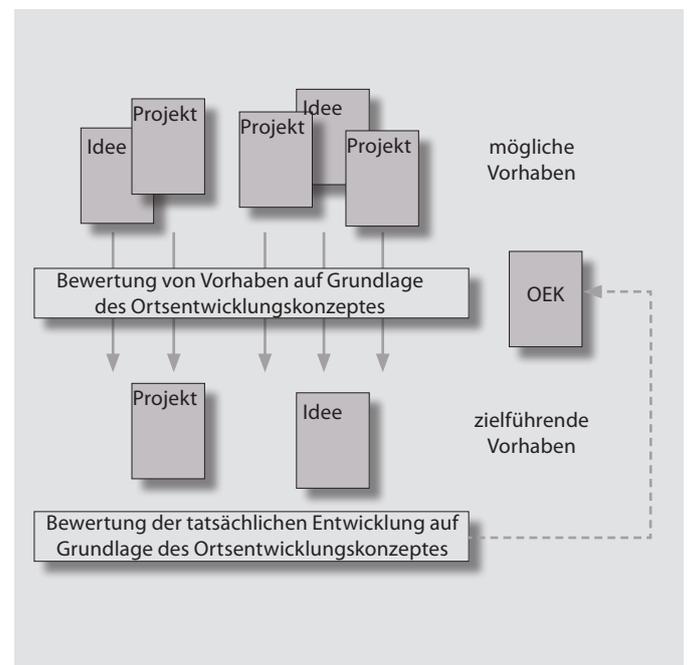
Ortsentwicklungskonzept als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage

Mit der Dokumentation und Veröffentlichung der Ziele, Maßnahmen und Projekte zur Ausrichtung der künftigen Entwicklung soll Planungssicherheit auf Seiten der öffentlichen aber auch der privaten Eigentümer und Maßnahmenträger geschaffen werden, um auch private Investoren zur Umsetzung von Projekten zu motivieren, die den Zielsetzungen der Gesamtgemeinde entsprechen. Alle Vorhaben, die das kommunale Einverständnis oder planungsrechtliche Entscheidungen der Kommune erfordern sollen vor dem Hintergrund der langfristigen Zielsetzungen der städtebaulichen Entwicklung bewertet, und die Umsetzungsentscheidung davon abhängig gemacht werden, ob die Auswirkungen eines solchen Projektes den Zielsetzungen dienlich,

auswirkungsneutral oder möglicherweise schädlich sein würden. Um dies zu erreichen, müssen die Zielsetzungen des Ortsentwicklungskonzeptes dokumentiert und präsent gehalten werden. Während der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes dient eine Lenkungsgruppe aus kommunalen Akteuren als Korrektiv für die Erarbeitung des Konzeptes, deren Fortbestand über den Erstellungszeitraum hinaus das Monitoring und die Evaluation der Umsetzung der Ziele aus dem Entwurf erlaubt. Sinnvollerweise erfolgt also künftig bei allen Entscheidungen des Gemeinderates eine vorhergehende Einordnung und Bewertung hinsichtlich der Zielsetzungen des Ortsentwicklungskonzeptes. Auf diese Weise bleibt das

Konzept im Bewusstsein der Entscheidungsträger, und erforderliche Richtungskorrekturen oder Ergänzungen, die sich aus veränderten Rahmenbedingungen ergeben können, werden rechtzeitig erkannt und in das

Gesamtkonzept integriert. Idealerweise erfolgt diese Evaluation jährlich vor der Mittelanmeldung für Förderprogramme des darauffolgenden Jahres im Rahmen einer Sitzung der Lenkungsgruppe.



Umsetzung baulicher Maßnahmen

Einmal jährlich berät der Gemeinderat über die im nächsten und den drei darauf folgenden Jahren durchzuführenden und gegebenenfalls im Rahmen der Städtebauförderung zu beantragenden Projekte. Für diese Projekte werden bei der Regierung von Niederbayern Mittel beantragt und Eigenmittelanteile im Haushalt bereitgestellt. Mit diesem Schritt werden die in der Maßnahmen- und Projektliste konkret zur Umsetzung beschlossen. Dabei sind nicht nur konkrete bauliche Maßnah-

men förderfähig, sondern -in Abstimmung mit der Förderstelle - auch vorbereitende Planungen, die die Gemeinde betreibt um den Stab dann an einen privaten Investor weiterzugeben oder die Bebaubarkeit eines Grundstückes zu klären. Die organisatorischen Strukturen für die Umsetzung baulicher Maßnahmen sind in der Gemeinde bereits vorhanden - zusätzlich werden Planungsaufträge extern vergeben.

Umsetzung strategischer Maßnahmen

Viele strategische Maßnahmen sind, einmal etabliert, nur mit geringem Aufwand verbunden - wie etwa das Unternehmerfrühstück. Andere erfordern eine kontinuierliche Aufmerksamkeit, Zeit und Ressourcen. Das Management eines Veranstaltungsraumes oder die Aktivierung ehrenamtlicher Unterstützer der Bürgerwerkstatt sind meist aus den personellen Strukturen der Gemeinde nicht darzustellen. Über die Einbindung ehrenamtlicher Helfer hinaus kann deshalb die Beauftragung eines externen Sa-

nierungsbeauftragten oder Quartiersmanagements sinnvoll sein, wenn nicht in der Gemeinde zusätzliche personelle Ressourcen geschaffen werden sollen oder können. Viele der baulichen Maßnahmen können ihr volles Potential für das Leben im Ort aber erst entfalten, wenn auch ein „Kümmerer“ definiert ist, der soziale und organisatorische Aufgaben im Zusammenhang mit den neu geschaffenen Räumen übernehmen kann.

Implementierung & Monitoring

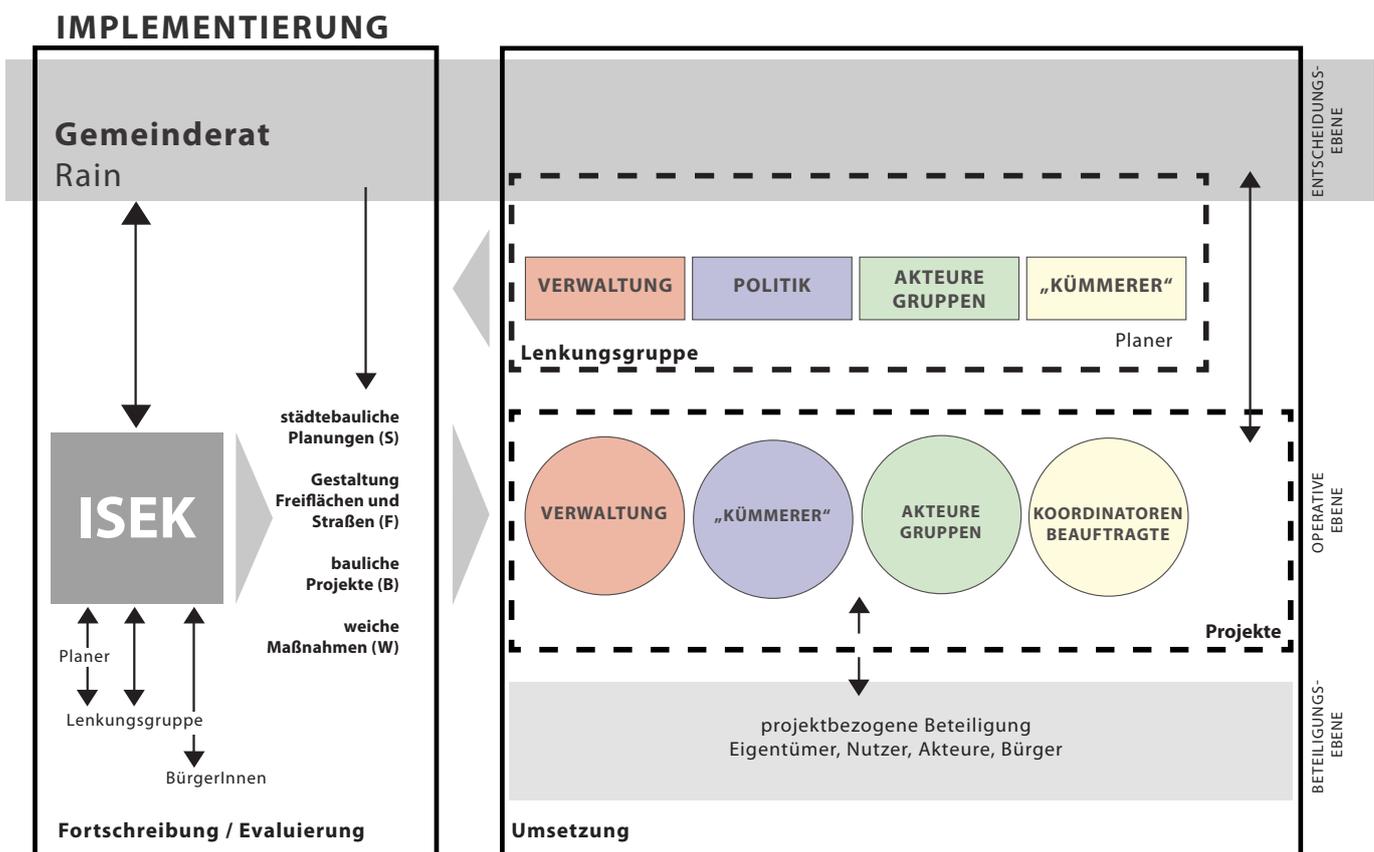
Implementierung & Monitoring

Während das demokratisch gewählte Gremium des Gemeinderates als Entscheidungsebene stets gefordert ist, wenn es darum geht, mit konkreten Beschlüssen Projekte auf den Weg zu bringen und die Entwicklungsrichtung zu definieren, sind für die Implementierung des ISEK zahlreiche zusätzliche Akteure erforderlich. Auf der operativen Ebene werden die beschlossenen Projekte und Maßnahmen durchgesetzt: Verwaltung, bestellte Kümmerer, örtliche Akteure z.B. in Unternehmen oder Vereinen und bestellte Beauftragte

nehmen die Beschlüsse auf und setzen sie in konkrete Projekte um. Auf der Ebene der Beteiligung werden projektbezogen in unterschiedlicher Weise Grundstückseigentümer, Nutzer, weitere örtliche Akteure oder ganz allgemein die Bürgerschaft auch über den ISEK-Prozess hinaus informiert, beteiligt oder eingebunden. Je mehr ein Projekt die konkrete Lebenswirklichkeit einer Personengruppe verändert, desto wichtiger ist eine zielgerichtete Beteiligung für den Erfolg des Projektes: soll beispielsweise

ein Jugendtreff entwickelt werden, kann das nur zusammen mit Vertretern dieser Interessengruppe passieren, dass die Akzeptanz des Projektes sichergestellt ist. In vielen Kommunen wird die Lenkungsgruppe über den Erstellungsprozess hinaus einmal im Jahr für die Evaluation und das Monitoring des Umsetzungsprozesses als Gremium genutzt, das neben den Vertretern aus der Politik auch Mitglieder aus der Bürgerschaft enthält und so ergänzende Impulse einbringen und auch nach außen eine Multi-

pplikatorfunktion übernehmen kann. Der regelmäßige Vergleich zwischen den Zielvorgaben, Maßnahmen und Projekten aus dem ISEK mit den konkret vor Ort erreichten Veränderungen, aber auch der Abgleich der Ziele aus dem ISEK mit veränderten Rahmenbedingungen vor Ort oder im gesellschaftlichen Umfeld sorgt dafür, dass das ISEK präsent bleibt und erforderlichenfalls rechtzeitig angepasst oder fortgeschrieben werden kann.



Beteiligung & Danksagung

Mitwirkende

Ein ISEK Rain kann nur dann zur langfristigen Handlungsgrundlage für die künftige Gemeindeentwicklung werden, wenn es breite Zustimmung bei Bürgerschaft findet. Viele Dinge lassen sich aus Dokumenten und Statistiken ableiten oder vor Ort erfassen und kartieren. Andere Dinge aber können nur von den Rainer BürgerInnen in den Prozess kommen: die eigene Bewertung der erfassten Tatsachen und Zahlen, Aussagen zur Wahrnehmung der Gemeinde von innen und zu wahrgenommenen Qualitäten und

Defiziten, aber auch Zielen und Entwicklungsvorstellungen: Was passt zu uns? Wo wollen wir hin? Was können wir uns vorstellen und wo sind unsere individuellen Grenzen? Für ein erfolgreiches ISEK müssen diese Aussagen intensiv mit der Bürgerschaft abgestimmt und geprüft werden. Aus diesem Grund ist die Beteiligung der Bürgerschaft und der örtlichen Akteure während des gesamten ISEK-Prozesses von entscheidender Bedeutung. Die Erstellung des ISEKs in Rain fiel mit den besonde-

ren Herausforderungen der Corona-Pandemie zusammen. Miteinander zu reden und Positionen auszutauschen ist jedoch wesentliche Grundlage für ein ISEK - für das Durchhaltevermögen, die konstruktive Begleitung über den gesamten Bearbeitungszeitraum gilt deshalb allen Beteiligten unser besonderer Dank: den Mitgliedern der Lenkungsgruppe, den Mitgliedern des Gemeinderates, den Rainer Experten, die uns in Gruppen- und Einzelterminen Rede und Antwort gestanden haben, den Mitgliedern

der Gemeindeverwaltung und allen Rainer Bürgern, die uns in Gesprächen vor Ort und im Rahmen der Bürgerversammlung Ihre Position erläutert und mit uns diskutiert oder Feedback hinterlassen haben. Wir hoffen, dass die im Rahmen des ISEKs erarbeiteten Leitlinien zur weiteren positiven Entwicklung der Gemeinde beitragen können und wünschen dem Konzept und den beteiligten Akteuren viel Erfolg und Freude bei der schrittweisen Umsetzung.



Nr.	Bauliche Projekte Gesamort Rain	
01	"Haltweisen lokale Entwicklung Ortskern"	
02	"Anbindung zum Bahnhof -> Kleinfeld -> Hofplatz"	
03	"Anbindung zum Kleinfeld -> Hofplatz"	
04	"Anbindung zum Kleinfeld -> Hofplatz"	
05	"Anbindung zum Kleinfeld -> Hofplatz"	
06	"Anbindung zum Kleinfeld -> Hofplatz"	
07	"Anbindung zum Kleinfeld -> Hofplatz"	
08	"Anbindung zum Kleinfeld -> Hofplatz"	
09	"Anbindung zum Kleinfeld -> Hofplatz"	
10	"Anbindung zum Kleinfeld -> Hofplatz"	
11	"Anbindung zum Kleinfeld -> Hofplatz"	
12	"Anbindung zum Kleinfeld -> Hofplatz"	
13	"Anbindung zum Kleinfeld -> Hofplatz"	
14	"Anbindung zum Kleinfeld -> Hofplatz"	
15	"Anbindung zum Kleinfeld -> Hofplatz"	
16	"Anbindung zum Kleinfeld -> Hofplatz"	
17	"Anbindung zum Kleinfeld -> Hofplatz"	
18	"Anbindung zum Kleinfeld -> Hofplatz"	
19	"Anbindung zum Kleinfeld -> Hofplatz"	
20	"Anbindung zum Kleinfeld -> Hofplatz"	
21	"Anbindung zum Kleinfeld -> Hofplatz"	

ISEK Rain

Arc Architekten Partnerschaft mbB
Brennecke-Kohlmeier- Kilian-Leidl- Riesinger
84364 Bad Birnbach
info@arcarchitekten.de
www.arcarchitekten.de

Copyright (C):
Arc Architekten Partnerschaft - Juli 2023