



GEMEINDE RAIN

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

**DECKBLATT Nr. 7
(Änderung und Erweiterung)
zum
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„GE Puchhofer Weg“**



BEGRÜNDUNG

Vorentwurf in der Fassung vom 02.04.2025

Inhalt

1. Aufstellung und Planung, Geltungsbereich	3
2. Planungsanlass und Ziele	3
3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan	4
4. Bestandsbeschreibung.....	5
5. Schutzgebiete / Schutzobjekte.....	5
6. Inhalte der Planung	7
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	8

1. Aufstellung und Planung, Geltungsbereich

Mit Beschluss vom 27.11.2024 hat die Gemeinde Rain die Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Puchhofer Weg“ durch Deckblatt Nr. 7 beschlossen. Der Geltungsbereich (s. Plankarte 1) umfasst die Flurnummern 505 und 506/39 der Gemarkung Rain mit einer Fläche von rund 10.930 m². Das Grundstück Flnr. 506/39 ist Bestandteil des bestehenden Bebauungsplanes „Puchhofer Weg“. Es ist in den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 7 einbezogen, da hier die Erschließung weitergeführt und somit die Retentionsflächen für die Oberflächenentwässerung angepasst werden müssen. Das Flurstück Nr. 505 stellt die Erweiterung dar.

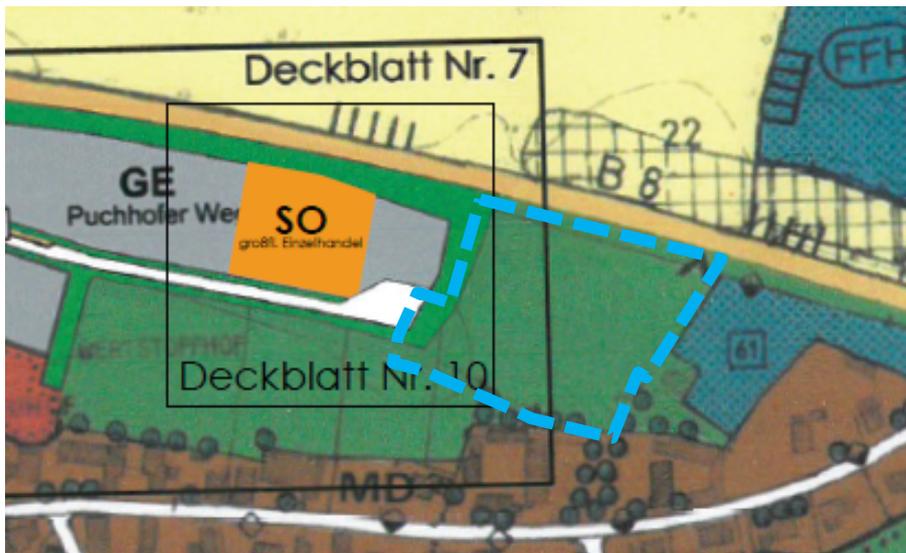
Die erforderliche Ausgleichsfläche (s. Plankarte 2) wird auf der gemeindlichen Ökokontofläche Ö10 auf einer Teilfläche der Flurnummer 816 der Gemarkung Rain bereitgestellt.

Zugleich wurde die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 14 sowie des rechtswirksamen Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 19 beschlossen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren, somit ist die Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Inhalten der vorbereitenden Bauleitplanung heraus gegeben.

2. Planungsanlass und Ziele

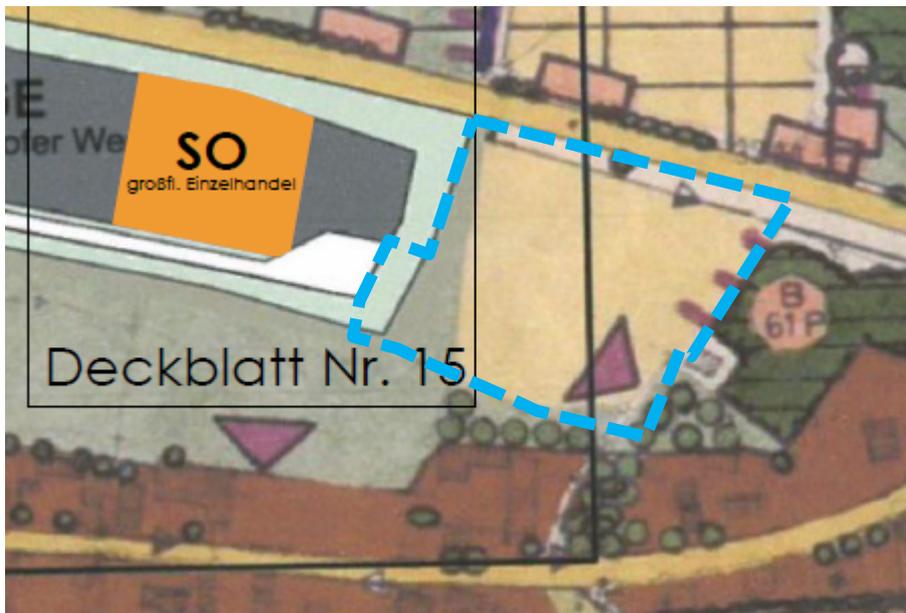
Die Bauleitplanung soll eine maßvolle Erweiterung des bestehenden GE „Puchhofer Weg“ nach Osten auf einer Länge von rund 110 m ermöglichen. Damit soll der kurz- und mittelfristige Bedarf an Gewerbeflächen für kleinere Betriebe gedeckt und deren Ansiedlung auf der Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ermöglicht werden. Die Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Rain. Aktuell liegen der Gemeinde zwei konkrete Ansiedlungs-Anfragen vor. In den bestehenden Gewerbegebieten „Puchhofer Weg“ und „An der B 8“ sind keine Parzellen mehr verfügbar. Alle sind bereits an Betriebe veräußert. Eine Bebauung ist noch nicht auf allen Parzellen umgesetzt, da einzelne Betriebe aufgrund der Corona-Krise und angespannter wirtschaftlicher Perspektiven ihre Bauvorhaben zeitlich gestreckt haben.

3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab (Plangebiet blau umrandet)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rain ist das Plangebiet als „gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und/oder landschaftstypische Freifläche“ dargestellt. Im Westen schließt das GE (bzw. im Teilbereich SO) „Puchhofer Weg“, im Süden die Bebauung des Dorfgebietes (MD) an.



Auszug Landschaftsplan, ohne Maßstab (Plangebiet blau umrandet)

Im rechtswirksamen Landschaftsplan der Gemeinde Rain ist das Plangebiet im westlichen Bereich als Grünfläche sowie „Grünlandstandort“, im östlichen, gelb eingefärbten Teil als „hochwertige Ackerfläche, Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung“ bezeichnet.

Weitere Darstellungen:

- roter Pfeil: „Begrenzung von Bautätigkeit: Erstellen von Detailplanungen, Verzicht auf Außenbereichsbebauung“
- rote Striche: „Schaffung von Pufferstreifen (z.B. Randstreifenprogramme)“

Die Änderung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

4. Bestandsbeschreibung



Luftbild aus BayernAtlas, Druck März 2025, ohne Maßstab (Plangebiet blau umrandet)

Das Plangebiet, Flnr. 505, wird als Acker landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzen ein Radweg sowie die Bundesstraße 8 an. Im Osten schließen sich ein Feldgehölz an, das in der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasst ist, sowie ein Wohnanwesen (In der Etz 1), das gemäß Darstellung im gemeindlichen Flächennutzungsplan im Außenbereich liegt. Dessen Erschließung ist von Süden, von der Dorfstraße aus, gegeben. Im Westen befindet sich das bestehende Gewerbegebiet Puchhofer Weg. Ein Teilbereich wurde kürzlich mittels Deckblatt Nr. 6 als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel umgewidmet und ist inzwischen bebaut. Im Südwesten befinden sich landwirtschaftliche Ackerflächen und daran angrenzend die Bebauung des Dorfgebietes.

Das Gelände ist fast eben. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt die Höhenlage rund 323,75 m üNN, im Süden etwa 323,50 m üNN.

5. Schutzgebiete / Schutzobjekte

5.1. Naturschutz

- siehe Umweltbericht

Im Plangebiet sind keine geschützten Bereiche oder Objekte nach Naturschutzrecht vorhanden. Für angrenzende Schutzgebiete und Objekte sind nachhaltige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

5.2. Artenschutz nach § 44 BNatSchG

- siehe Umweltbericht

Eine Beeinträchtigung relevanter Tierarten ist nicht anzunehmen. Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen nicht vor.

5.3. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Schutzzone eines Trinkwasserschutzgebietes.

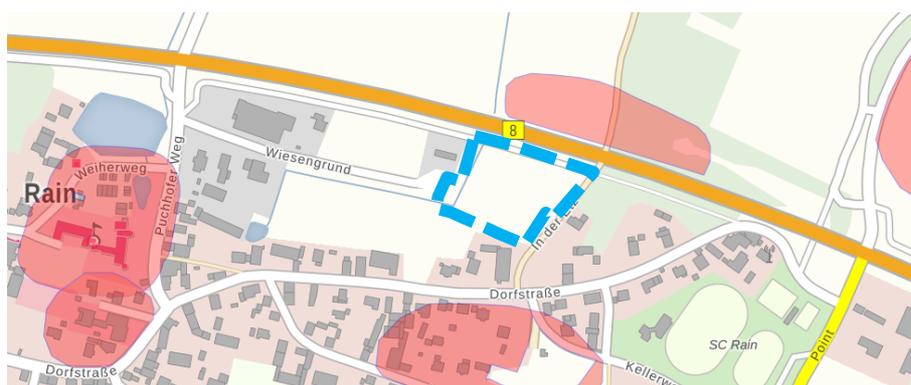
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen. Die Hochwassergefahrenfläche HQ extrem reicht von Norden her lediglich bis zur B 8. Das Plangebiet ist jedoch als „wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet, d.h. es ist durch den Einfluss von Wasser geprägt und es kann zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen durch Hochwasser oder hoch anstehendes Grundwasser. Dies trifft jedoch auf das gesamte bereits bestehende GE ebenfalls zu. In den textlichen Hinweisen im B-Plan wird darauf verwiesen.

Bei der im Februar 2025 durchgeführten Baugrunderkundung (GEOPLAN GmbH, Osterhofen, Bericht vom 20.03.2025, s. Anlage) wurde Grundwasser in Tiefen von 0,70 bis 1,20 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen. Der mittlere langjährige Grundwasserhochstand (MHGW) wird durch Interpolation der nächstgelegenen Grundwassermessstellen angenommen. Bei diesen liegen der MHGW zwischen etwa 50 und 90 cm unter GOK (s. Bild unten). Die aktuelle Geländeoberkante der geplanten Baufelder liegt in etwa bei 323,50 m NN. Als MHGW wird daher von -50 = 323,00 m NN ausgegangen.

Station	GOK [m ü NN]	MHGW [m ü NN]	Tiefe [m]	Zeitraum
Schönach	326,46	325,98	0,48	01.11.2003 bis heute
Aholting	319,95	319,08	0,87	01.11.2005 bis heute
Maiszant	325,44	324,53	0,91	01.11.2003 bis heute

GOK und MHGW der nächstgelegenen Grundwassermessstellen

5.4. Denkmalschutz



Karte aus BayernAtlas, Bau- und Bodendenkmäler (rot) Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Druck November 2024, ohne Maßstab (Plangebiet blau markiert)

Im Plangebiet sind in der Landesdenkmalliste keine Bau- oder Bodendenkmäler aufgeführt. Unmittelbar jenseits der B 8 ist das Bodendenkmal D-2-7040-0078 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ bekannt. Im Süden, jenseits der Dorfstraße ist das Bodendenkmal D-2-7040-0101 „Siedlungen der frühen und mittleren Bronzezeit und der Urnenfelderzeit“ vermerkt.

6. Inhalte der Planung

Das Gebiet wird als Erweiterung des bereits bestehenden GE „Puchhofer Weg“ ebenfalls als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Festsetzungen orientieren sich an den Regelungen im bestehenden GE.

Betriebsleiterwohnungen sind zugelassen unter der Voraussetzung, dass deren Anspruch auf Schutz vor unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen nach TA Lärm erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Anlagen / Betriebe bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen, da das Gebiet den Bedarf für Handwerks- und Gewerbebetriebe decken soll. Beherbergungsbetriebe werden zudem aufgrund der Vorbelastung durch die B 8 nicht zugelassen.

Bzgl. Schallschutz wurde ein immissionstechnisches Gutachten erstellt (Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, vom 02.04.2025). Die darin getroffenen Angaben zu Festsetzungen und Hinweisen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Baugrenze berücksichtigt im Norden die Anbauverbotszone zur B 8, im Süden und Osten soll eine Grüngliederung zur bestehenden Bebauung bzw. zum als Biotop kartierten Feldgehölz gesichert werden. Ansonsten wird auf dem gesamten Grundstück eine Bebauung unter Berücksichtigung eines Grenzabstandes von 3 m zugelassen.

Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

Da das Gelände kaum geneigt ist, werden Aufschüttungen nur in geringem Umfang (bis 50 cm über OK Fahrbahnrand Erschließungsstraße) zugelassen. Durch die Höhenbegrenzung von Stützmauern und die vorgeschriebene Verwendung ortstypischen Materials bzw. einer vollflächigen Begrünung sollen die Belange des Ortsbildes angemessen berücksichtigt werden.

Festsetzungen zu Einfriedungen, wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen und Baugestaltung sollen die Einbindung in das dörflich geprägte Umfeld sicherstellen und die Umweltauswirkungen des Vorhabens reduzieren.

Die Vorgaben zur Versickerung von Niederschlagswasser fördern die Grundwasserneubildung und vermindern den Oberflächenwasserabfluss. Somit dienen sie der Anpassung an den Klimawandel. Um eine Versickerung in Anbetracht des hohen Grundwasserstandes möglich zu machen, ist eine Geländeauffüllung um mindestens 1 m über der Kote des mittlerem langjährigen Grundwasserhochstandes MHGW festgesetzt. Um die öffentlichen Grünstreifen möglichst umfangreich als Versickerungsflächen nutzen zu können, ist auf diesen die Errichtung von Grundstückszufahrten auf eine pro Parzelle in einer Breite von max. 6 m begrenzt.

Die für das bestehende Gewerbegebiet am westlichen Rand des Geltungsbereiches vorhandene Retentionsmulde wird durch die Verlängerung der Erschließungsstraße verkleinert. Die verbleibende Kubatur wurde rechnerisch geprüft, demnach verbleibt ausreichend Retentionsvolumen entsprechend der vorliegenden wasserrechtlichen Genehmigung.

Zur Ein- und Durchgrünung sowie als Abschirmung zum Baubestand sind Pflanzgebote mit Laubbäumen und Sträuchern sowohl auf öffentlichen Flächen als auch auf den privaten Bauparzellen festgesetzt. Dorfuntypische und naturferne Gehölze sind aus Gründen des Ortsbildes und wegen der Lage am Ortsrand ausgeschlossen. Da sich das Gebiet im Übergang zur freien Landschaft und angrenzend an ein amtlich kartiertes Biotop (Feldgehölz) befindet, wird für die Strauchpflanzungen und die Bäume am nördlichen Ortsrand autochthones Pflanzenmaterial vorgegeben.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrerschließung ist von Westen über die bestehende Ortsstraße „Wiesengrund“, die in das Plangebiet verlängert wird, gegeben.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation. Ein Mischwasserkanal DN 600 verläuft an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Das Niederschlagswasser aus privaten und öffentlichen Flächen ist vor Ort zu versickern. Für die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt die Versickerung in den angrenzenden Grünstreifen. Ein kontrollierter Notüberlauf in den bestehenden Gräben wird vorgesehen. Für die Privatflächen ist die Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten.

Um einen ausreichenden Mindestabstand von mind. 1 m zum maßgeblichen mittlerem langjährigem Grundwasserhochstand MHGW zu gewährleisten, ist das Gelände mindestens bis zu einer Kote von 324,00 m NN aufzufüllen.

Gemäß Bericht zur Baugrunderkundung ist bei Versickerungsanlagen darauf zu achten, dass ein hydraulischer Anschluss an die besser durchlässigen, feinkornarmen, quartären Kiese, die ab einer Tiefe von 1,00 bis 1,80 m unter Geländeoberkante vorgefunden wurden, gegeben ist. Empfohlen werden oberflächennahe Versickerungseinrichtungen, wie z. B. Mulden- oder Rinnensysteme zur Reinigung und Rückhaltung, in Kombination mit kiesigen Durchstichen bzw. Bodenaustausch unter den Versickerungselementen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluss bzw. Erweiterung der vorhandenen Anlagen über den Wasserzweckverband Straubing-Land.

Die Stromversorgung obliegt der Energieversorgung Rupert Heider & Co. KG, Wörth a.d. Donau.

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz ist über das Netz der Deutschen Telekom AG gegeben. Eine Breitbandversorgung ist in Vorbereitung.

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

8. Klimaschutz

Zur Energieversorgung der Gebäude wird auf das Gebäudeenergiegesetz GEG in seiner gültigen Fassung verwiesen. Die möglichst ausschließliche Verwendung regenerativ erzeugter Energie, wie die Nutzung von passiver und aktiver Sonnenenergie, wird ausdrücklich empfohlen.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

Flächensparende Standortwahl

- Erschließung über die bestehende, lediglich zu verlängernde Erschließungsstraße „Wiesengrund“, dadurch geringere Bodenversiegelung

Festsetzungen zur Energieversorgung

- Ausschluss fossiler Energieträger für die Wärmeversorgung der Gebäude

Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung, zum Wasserrückhalt und zur Versickerung von Oberflächenwasser

- 20% der Grundstücksflächen sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen, davon sind mind. 50% zu bepflanzen
- Nebenflächen wie Stellplätze, Feuerwehrezufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden
- Flachdächer sind zu begrünen, dadurch Kühleffekt und verzögerter Oberflächenwasser-Abfluss
- Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort

Grünordnerische Maßnahmen

- Ausweisung öffentlicher Grünflächen
- Geschlossene Fassadenflächen > 40 m² sind zu begrünen
- Pflanzgebote für Einzelbäume und Strauchgruppen bzw. -hecken auf öffentlichen und privaten Flächen