



## **GEMEINDE RAIN**

Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Straubing-Bogen

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
**DECKBLATT NR. 14**  
(Erweiterung GE Puchhofer Weg)

### **BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT**

Vorentwurf in der Fassung vom 02.04.2025

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde Rain**  
Schloßplatz 2  
94369 Rain  
Tel. 09429 / 9401-0  
info@vgem-rain.de  
<https://www.gemeinde-rain.de>

**Planung:**

**mks Architekten – Ingenieure GmbH**  
Am alten Posthof 1  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21-0  
ascha@mks-ai.de  
[www.mks-ai.de](http://www.mks-ai.de)

**Bearbeitung:**

Roswitha Schanzer  
Dipl.-Ing.-Univ.  
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>4</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2 Anlass der Planaufstellung.....	4
1.3 Geltungsbereich / Größe / Beschaffenheit .....	4
1.4 Geplante Änderungen durch Deckblatt Nr. 14 .....	5
1.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	5
1.6 Denkmalschutz.....	5
1.7 Naturschutz .....	6
1.8 Trinkwasser- / Hochwasserschutz.....	6
<b>2. UMWELTPRÜFUNG nach § 2 Absatz 4 BauGB</b> .....	<b>7</b>
2.1. Standortalternativenprüfung .....	7
<b>3. UMWELTBERICHT</b> .....	<b>7</b>

## 1. BEGRÜNDUNG

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 27.11.2024 hat die Gemeinde Rain die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 14 beschlossen.

### 1.2 Anlass der Planaufstellung

Der geplante Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rain 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. (siehe Lageplan 1 zum Verfahren)

Durch die Änderung in ein GE soll eine maßvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Osten ermöglicht werden. Dadurch soll der kurz- und mittelfristige Bedarf an Gewerbeflächen insbesondere für kleinere, mittelständische Betriebe gedeckt und deren Ansiedlung auf der Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglich werden. Über sonstige freie Gewerbeflächen verfügt die Gemeinde Rain derzeit nicht.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden auch der gemeindliche Landschaftsplan angepasst sowie der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Puchhofer Weg“ durch Deckblatt Nr. 7 geändert und erweitert. Die geplante bauliche Entwicklung schließt an den bestehenden Ortsbereich an, kann durch die Verlängerung der Ortsstraße „Wiesengrund“ auf sparsame Weise erschlossen werden und ist daher mit einer geordneten und flächensparenden Siedlungsentwicklung vereinbar.

### 1.3 Geltungsbereich / Größe / Beschaffenheit



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

Die geplante Erweiterungsfläche für das GE wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. In den Änderungsbereich einbezogen ist auch der Anschluss an das bestehende GE „Puchhofer Weg“ mit Verlängerung der Erschließungsstraße. Diese tangiert die bestehende Rückhaltegrube und einen Graben zur Oberflächenentwässerung.

#### 1.4 Geplante Änderungen durch Deckblatt Nr. 14

Die Erweiterungsfläche wird in ein GE umgewidmet. Die Erschließungsstraße wird verlängert. Zur B 8 hin und zur bestehenden Bebauung im Süden wird ein gliedernder Grünstreifen beibehalten, die Grüngliederung zum bestehenden GE wird erweitert. Die Größe des geplanten GE (Nettobauland) beträgt rund 0,8 ha.

#### 1.5 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 Grenze des Geltungsbereiches.

Das Niederschlagswasser aus privaten und öffentlichen Flächen wird vor Ort versickert. Ein kontrollierter Notüberlauf in den vorhandenen Gräben ist vorgesehen.

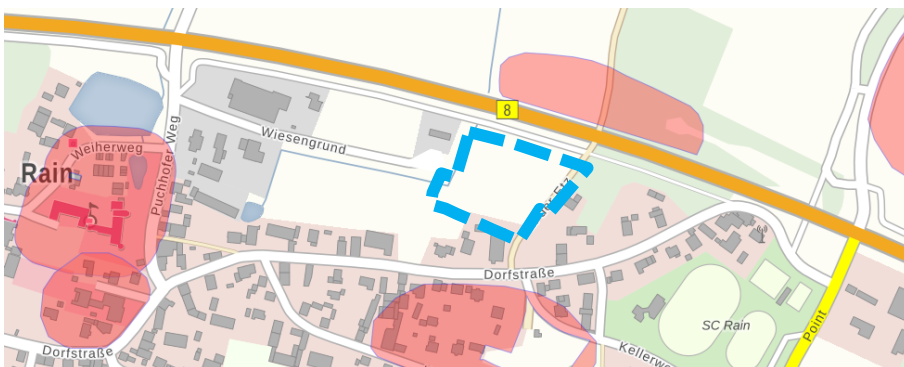
Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluss bzw. Erweiterung der vorhandenen Anlagen über den Wasserzweckverband Straubing-Land.

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.

#### 1.6 Denkmalschutz



Karte aus BayernAtlas, 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. Auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs 1 und 2 bayerisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

## 1.7 Naturschutz

Geschützte Flächen und Objekte

- siehe Umweltbericht

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

Artenschutz nach § 44 BNatSchG

- siehe Umweltbericht

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

Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Straubing-Bogen

- siehe Umweltbericht

Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

- siehe Umweltbericht (erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung)

## 1.8 Trinkwasser- / Hochwasserschutz

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. Im B-Plan ist in den textlichen Hinweisen darauf zu verweisen bzw. es können hierzu Festsetzungen getroffen werden.

## 2. UMWELTPRÜFUNG nach § 2 Absatz 4 BauGB

Für die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 14 wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

### 2.1. Standortalternativenprüfung

Die Gemeinde Rain möchte mit der Ausweisung von GE-Flächen den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Gewerbeflächen insbesondere für kleinere, mittelständische Betriebe decken und deren Ansiedlung auf der Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ermöglichen. Aktuell liegen der Gemeinde zwei konkrete Anfragen vor. Über freie Gewerbeflächen verfügt die Gemeinde derzeit nicht. Sämtliche Parzellen in den bestehenden Gewerbegebieten „Puchhofer Weg“ und „An der B 8“ sind verkauft. Es sind noch nicht alle Parzellen bebaut, da aufgrund der Corona-Krise und der seither angespannten wirtschaftlichen Situation Bauprojekte zeitlich gestreckt wurden. Auch im Innenbereich (Mischgebiet) sind keine verfügbaren Parzellen vorhanden.

Am geplanten Standort besteht nun die Möglichkeit einer maßvollen Erweiterung des GE Puchhofer Weg um ca. 1 ha nach Osten. Das Grundstück konnte von der Gemeinde bereits erworben werden. Durch die Lage unmittelbar an der B 8 ist eine sehr gute Verkehrsanbindung gegeben, ohne die bestehende Wohnbebauung zu tangieren. Die Verkehrserschließung und die notwendigen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind auf einfache Weise und flächensparend durch Verlängerung der bestehenden Straße „Wiesengrund“ herzustellen. Ein Mischwasserkanal DN 600 ist an der nördlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Schutzgebiete und Objekte im Sinne der §§ 23 - 29 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die naturschutzfachlich besonders wertvolle Bereiche FFH / Vogelschutzgebiet „Wälder im Donautal“ beginnen erst jenseits der B 8, wodurch eine deutliche Zäsur gegeben ist. Zum östlich angrenzenden amtlich kartierten Biotop Nr. 7040-0061-001 „Laubwald am Ortrand von Rain“ kann durch entsprechende Festlegung der Baugrenze und Pflanzgebote im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Abschirmung aufgebaut werden. Das Plangebiet liegt nicht in der Schutzzone eines Trinkwasserschutzbereiches und nicht in festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen. Es ist als „wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet, wie auch das bereits bestehende GE Puchhofer Weg. Darauf ist in der verbindlichen Bauleitplanung hinzuweisen bzw. es können hierzu Festsetzungen und/oder entsprechende Vorkehrungen im Rahmen der Baugestaltung getroffen werden.

Ein besser geeigneter oder umweltverträglicherer Standort ist nicht erkennbar.

## 3. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Puchhofer Weg“ durch Deckblatt Nr. 7, die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 14 und die Änderung des Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 19 erfolgen im Parallelverfahren. Der Umweltbericht ist daher jeweils wortgleich.

### Anmerkung:

*Für das Bauleitplanverfahren wird auf den Umweltbericht zum B-Plan Deckblatt verwiesen. Für die Satzungs-ausfertigung wird der Text hier eingefügt.*